BỘ XÂY DỰNG
TRUNG TÂM THÔNG TIN

THÔNG TIN

XÂY DỰNG CƠ BẢN & KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG

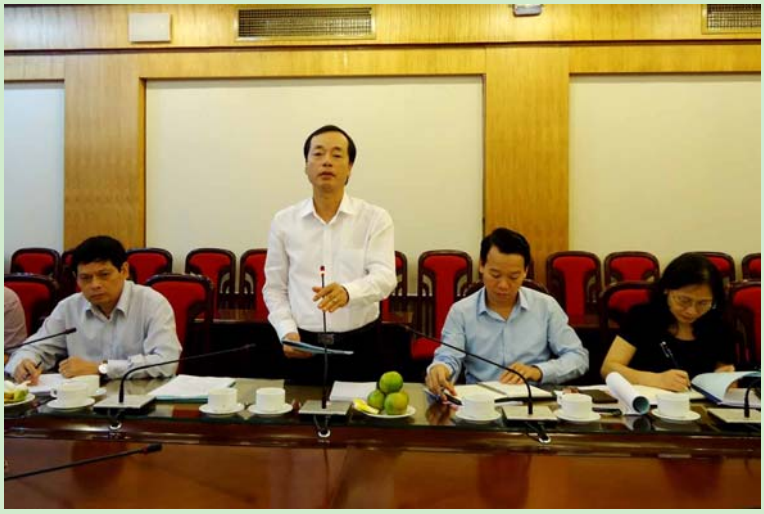
MỖI THÁNG 2 KỲ

10

Tháng 5 - 2015

BAN CHỈ ĐẠO TRUNG ƯƠNG VỀ THỰC HIỆN QUY CHẾ DÂN CHỦ Ở CƠ SỞ LÀM VIỆC VỚI BỘ XÂY DỰNG

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2015



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Phạm Hồng Hà phát biểu tại buổi làm việc

Thứ trưởng Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội Nguyễn Trọng Đàm - Trưởng đoàn Khảo sát của Ban Chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở phát biểu kết luận buổi làm việc tại Bộ Xây dựng

THÔNG TIN
XÂY DỰNG CƠ BẢN & KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG

THÔNG TIN CỦA BỘ XÂY DỰNG
MỖI THÁNG 2 KỲ

TRUNG TÂM THÔNG TIN PHÁT HÀNH
NĂM THỨ MƯỜI SÁU

10

SỐ 10 - 5/2015

TRUNG TÂM THÔNG TIN

TRỤ SỞ: 37 LÊ ĐẠI HÀNH - HÀ NỘI
TEL : (04) 38.215.137
(04) 38.215.138
FAX : (04) 39.741.709
Email: ttth@moc.gov.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT
CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

MỤC LỤC

Văn bản quản lý

Văn bản các cơ quan TW
- Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng 5
- Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng 7

Văn bản của địa phương
- Lâm Đồng ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh 11
- Lâm Đồng ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở và công trình riêng lẻ trên địa bàn các phường thuộc thành phố Đà Lạt 12
- Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn 15

CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

ĐỖ HỮU LỰC

Phó giám đốc Trung tâm Thông tin

Ban biên tập:

CN. BẠCH MINH TUẤN
(Trưởng ban)

CN. ĐỖ THỊ KIM NHẠN
CN. TRẦN THỊ THU HUYỀN
CN. NGUYỄN THỊ BÍCH NGỌC
CN. NGUYỄN THỊ LỆ MINH
ThS. PHẠM KHÁNH LY

Khoa học công nghệ xây dựng

- Nghiệm thu các đề tài khoa học về biên soạn tiêu chuẩn về cốt sợi polymer composite 18
- Bộ Xây dựng công nhận thị xã Bỉm Sơn là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Thanh Hóa 19
- Tấm lợp polycarbonate 21
- Vòng đời của công trình "Xanh" 22
- Các xu hướng kiến trúc có khả năng biến đổi thế giới 26
- Mô hình điển hình về vận chuyển rác thải sinh hoạt ở nông thôn Trung Quốc 28
- Hiệu ứng Bilbao và những gợi ý 30

Thông tin

- Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng tiếp và làm việc với Đại sứ Algeria Mohamed Berrah 33
- Ban Chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở làm việc với Bộ Xây dựng 34
- Ngành Xây dựng Trung Quốc tiếp cận với chuẩn mực mới 36
- Sơ lược về thuế bất động sản tại một số nước trên thế giới 38
- Bài học kinh nghiệm từ thị trường bong bóng bất động sản của Nhật Bản 40
- Trung Quốc: Xây dựng hệ thống chế độ nhà ở xã hội thu được những thành quả rõ rệt 44

VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng

Ngày 22/4/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 37/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc xác lập và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng (bao gồm cả hợp đồng xây dựng giữa nhà đầu tư thực hiện dự án BOT, BTO, BT và PPP với nhà thầu thực hiện các gói thầu của dự án) sau: Dự án đầu tư xây dựng của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập; dự án đầu tư xây dựng của doanh nghiệp nhà nước; dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định nêu trên có sử dụng vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước từ 30% trở lên hoặc dưới 30% nhưng trên 500 tỉ đồng trong tổng mức đầu tư của dự án. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có những quy định khác với các quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo các quy định của Điều ước quốc tế đó.

Về nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng phải phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 138 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và đảm bảo các nguyên tắc sau: Tại thời điểm ký kết hợp đồng bên nhận thầu phải đáp ứng điều kiện năng lực hành nghề, năng lực hoạt động theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà thầu liên danh, việc phân chi khối lượng công việc trong thỏa thuận liên danh phải phù hợp với năng lực hoạt động của từng thành viên trong liên danh. Đối với nhà thầu chính thức nước ngoài, phải có cam kết thuê thầu phụ trong nước thực hiện các công việc của hợp đồng dự kiến giao thầu phụ khi các nhà thầu trong nước đáp ứng được yêu cầu của gói thầu. Chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư được ký hợp đồng với một hay nhiều nhà thầu chính để thực hiện công việc. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng với nhiều nhà thầu chính thì nội dung của các hợp đồng này phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ trong quá trình thực hiện các công việc của hợp đồng để bảo đảm tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư của dự án đầu tư xây dựng. Tổng thầu, nhà thầu chính được ký hợp đồng với một hoặc một số nhà thầu phụ, nhưng các nhà thầu phụ này phải được chủ đầu tư chấp thuận, các hợp đồng thầu phụ này phải thống nhất, đồng bộ với hợp đồng thầu chính đã ký với chủ đầu tư. Tổng thầu, nhà thầu chính phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng các công việc đã được ký kết, kể cả các công việc do nhà thầu phụ thực hiện. Giá ký kết hợp đồng không được vượt giá trúng thầu hoặc kết quả đàm phán, thương thảo hợp đồng xây dựng, trừ khối lượng phát sinh ngoài phạm vi công việc của gói thầu được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

Trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình, các bên cần lập kế hoạch và biện pháp tổ chức thực hiện phù hợp với nội dung của hợp đồng xây dựng đã ký kết nhằm đạt được các thỏa thuận trong hợp đồng. Tùy theo loại hợp đồng xây dựng, nội dung quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng bao gồm: Quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng; quản lý về chất lượng; quản lý khối lượng và giá hợp đồng; quản lý về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ; quản lý điều chỉnh hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng. Bên giao thầu, bên nhận thầu phải cử và thông báo cho bên kia về

người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng. Người đại diện của các bên phải được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình trong phạm vi quyền hạn được quy định trong hợp đồng. Tất cả các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và các ý kiến phản hồi của các bên trong quá trình quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải thực hiện bằng văn bản. Nội dung văn bản kiến nghị, đề xuất, yêu cầu cần thể hiện căn cứ, cơ sở, hiệu quả (nếu có) của các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và thời hạn trả lời theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Khi nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu của một bên, bên kia phải trả lời bằng văn bản về việc chấp thuận hoặc không chấp thuận đúng thời hạn quy định đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, nhưng tối đa là 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Sau khoảng thời gian này nếu bên nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu không giải quyết mà không đưa ra lý do chính đáng gây thiệt hại cho bên kia, thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại cho bên kia (nếu có). Những nội dung chưa được quy định tại Nghị định này, các bên phải căn cứ vào các quy định của pháp luật có liên quan để thực hiện.

Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng là những nội dung, khối lượng công việc mà bên giao thầu ký kết với bên nhận thầu phù hợp với phạm vi công việc của hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận rõ trong hợp đồng. Phạm vi công việc được xác định căn cứ vào hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất, các biên bản đàm phán và các văn bản pháp lý có liên quan. Chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu của hợp đồng, tuân thủ và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng phải thỏa thuận trong hợp đồng về quy chuẩn, tiêu chuẩn (tiêu chuẩn và quy chuẩn Quốc gia), chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng cho sản phẩm của hợp đồng xây dựng. Các thỏa thuận về quy trình nghiệm thu, bàn giao của các bên tham gia hợp đồng phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Các công việc cần nghiệm thu, bàn giao; căn cứ nghiệm thu, bàn giao; quy trình, thời điểm nghiệm thu, bàn giao sản phẩm các công việc hoàn thành; thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao; biểu mẫu nghiệm thu, bàn giao; các quy định về người ký, các biên bản, tài liệu nghiệm thu, bàn giao phải đúng với quy định của pháp luật và được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với những công việc theo yêu cầu phải được nghiệm thu trước khi chuyển qua công việc khác, bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu để nghiệm thu theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Đối với các sản phẩm sai sót (chưa bảo đảm yêu cầu của Hợp đồng) thì phải được sửa chữa, trường hợp không sửa chữa được thì phải loại bỏ. Bên nào gây ra sai sót thì bên đó phải chịu toàn bộ chi phí liên quand đến sửa chữa, kiểm định lại và các chi phí khác liên quand đến việc khắc phục sai sót, cũng như tiến độ thực hiện hợp đồng.

Trong hợp đồng xây dựng các bên phải ghi rõ nội dung các khoản chi phí, các loại thuế, phí (nếu có) đã tính và chưa tính trong giá hợp đồng; giá hợp đồng xây dựng được điều chỉnh phải phù hợp với loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với những hợp đồng xây dựng các bên có thỏa thuận thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì phải ghi cụ thể giá hợp đồng tương ứng với từng loại tiền tệ.

Điều chỉnh hợp đồng bao gồm điều chỉnh khối lượng, điều chỉnh đơn giá, điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác (nếu có) mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Việc điều chỉnh hợp đồng xây dựng chỉ được áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng. Đối với hợp đồng trọn gói,

chỉ được điều chỉnh hợp đồng cho những khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký (đối với hợp đồng thi công xây dựng, hợp đồng cung cấp thiết bị là nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu; đối với hợp đồng tư vấn là nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện) và trường hợp bất khả kháng. Giá hợp đồng sau điều chỉnh không làm vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt (bao gồm cả chi phí dự phòng cho gói thầu đó) thì chủ đầu tư được quyền quyết định điều chỉnh. Trường hợp vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư chấp thuận trước khi điều chỉnh và phải đảm bảo đủ vốn để thanh toán cho bên nhận thầu theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Tiến độ hợp đồng được điều chỉnh trong các trường hợp: Do ảnh hưởng của động đất, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, địch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác; thay đổi, điều chỉnh dự án, phạm vi công việc, thiết kế, biện pháp thi công theo yêu cầu của bên giao thầu làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng; do việc bàn giao mặt bằng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng, tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên giao thầu, các thủ tục liên quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên nhận thầu gây ra; tạm dừng thực hiện công việc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của bên giao thầu gây ra. Khi điều chỉnh tiến độ hợp đồng không làm kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng (bao gồm cả hời gian được kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng theo quy định của hợp đồng xây dựng) thì chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận, thống nhất việc điều chỉnh. Trường hợp điều chỉnh tiến độ làm kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng thì chủ đầu tư phải báo cáo Người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/6/2015.

(Xem toàn văn tại: www.chinhphu.vn)

Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng

Ngày 12/5/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 46/2015/NĐ-CP quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

Theo Nghị định này, công trình xây dựng phải được kiểm soát chất lượng theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan từ chuẩn bị, thực hiện đầu tư xây dựng đến quản lý, sử dụng công trình nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, thiết bị, công trình và các công trình lân cận. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, các yêu cầu của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan. Nhà thầu khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định, phải có biện pháp tự quản lý chất lượng các công việc xây dựng do mình thực hiện. Nhà thầu chính hoặc tổng thầu có trách nhiệm quản lý chất lượng công việc do nhà thầu phụ thực hiện. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng công trình phù hợp với hình thức đầu tư, hình thức quản lý dự án, hình thức giao thầu, quy mô và nguồn vốn đầu tư trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này. Chủ đầu tư được quyền thực hiện các hoạt động xây dựng nếu đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật. Cơ quan chuyên môn về xây dựng hướng dẫn, kiểm tra công tác quản lý chất lượng của các tổ chức, cá

nhân tham gia xây dựng công trình; thẩm định thiết kế, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng, tổ chức thực hiện giám định chất lượng công trình xây dựng; kiến nghị và xử lý các vi phạm về chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

Việc áp dụng quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn trong hoạt động đầu tư xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng và tuân thủ các quy định có liên quan do Bộ Xây dựng ban hành. Khi áp dụng tiêu chuẩn nước ngoại phải có bản thuyết minh về sự cần thiết áp dụng. Tiêu chuẩn nước ngoài được áp dụng phải có toàn văn tiêu chuẩn dưới dạng tệp tin hoặc bản in và phải có bản dịch tiếng Việt hoặc tiếng Anh cho phần nội dung sử dụng. Đối với các giải pháp kỹ thuật, công nghệ, vật liệu mới chủ yếu của công trình lần đầu áp dụng tại Việt Nam phải đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật có liên quan. Nhà thầu đề xuất áp dụng các giải pháp kỹ thuật công nghệ, vật liệu mới có trách nhiệm cung cấp các căn cứ, tài liệu chứng minh về điều kiện đảm bảo an toàn, hiệu quả và khả thi khi áp dụng để cơ quan có thẩm quyền thẩm định trong quá trình thẩm định thiết kế xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Công tác quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện trệ nguyên tắc đảm bảo an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh. Khuyến khích các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ áp dụng các quy định của Nghị định này để quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Nhiệm vụ khảo sát xây dựng được lập cho công tác khảo sát phục vụ việc lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thiết kế sửa chữa, cải tạo, mở rộng, nâng cấp công trình hoặc phục vụ các công tác khảo sát khác có liên quan đến hoạt động xây dựng. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng do nhà thầu thiết kế lập. Trường hợp chưa lựa chọn được nhà thầu thiết kế, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng được sửa đổi, bổ sung trong các trường hợp: Trong quá trình thực hiện khảo sát xây dựng, phát hiện các yếu tố khác thường có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế hoạch khi có thay đổi nhiệm vụ thiết kế cần phải bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng; trong quá trình thiết kế, nhà thầu thiết kế phát hiện nhiệm vụ khảo sát xây dựng, báo cáo khảo sát xây dựng không đáp ứng yêu cầu thiết kế; trong quá trình thi công, phát hiện các yếu tố khác thường so với tài liệu khảo sát, thiết kế có thể ảnh hưởng đến chất lượng công trình, biện pháp thi công xây dựng công trình.

Nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng công trình. Nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng công trình, lập thiết kế xây dựng công trình. Chủ đầu tư có thể thuê tổ chức tư vấn, chuyên gia góp ý hoặc thẩm tra nhiệm vụ thiết kế khi cần thiết. Nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình được bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với điều kiện thực tế để đảm bảo hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình. Nhà thầu thiết kế chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình thực hiện; việc thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế của cá nhân, tổ chức, chủ đầu tư, người quyết định đầu tư hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu thiết kế về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình thực hiện. Trường hợp nhà thầu thiết kế làm tổng thầu thiết kế thì nhà thầu này phải đảm nhận thiết kế những hạng mục công trình chủ yếu hoặc công nghệ chủ yếu của công trình và chịu trách nhiệm toàn bộ về việc thực hiện hợp đồng với bên giao thầu. Nhà thầu thiết kế phụ chịu trách nhiệm về tiến độ, chất lượng thiết kế trước tổng thầu và trước

pháp luật đối với phần việc do mình đảm nhận. Trong quá trình thiết kế xây dựng công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, nhà thầu thiết kế xây dựng có quyền đề xuất với chủ đầu tư thực hiện các thí nghiệm, thử nghiệm mô phỏng để kiểm tra, tính toán khả năng làm việc của công trình nhằm hoàn thiện thiết kế, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và an toàn công trình.

Chất lượng thi công xây dựng công trình phải được kiểm soát từ công đoạn mua sắm, sản xuất, chế tạo các sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị được sử dụng vào công trình cho tới công đoạn thi công xây dựng, chạy thử và nghiệm thu đưa hạng mục công trình, công trình hoàn thành vào sử dụng. Trình tự và trách nhiệm thực hiện của các chủ thể được quy định như sau: Quản lý chất lượng đối với vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng; quản lý chất lượng của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư, kiểm tra và nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công xây dựng công trình; giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế trong thi công xây dựng công trình; thí nghiệm đối chứng, thí nghiệm thử tải và kiểm định xây dựng trong quá trình thi công xây dựng công trình; nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng, bộ phận (hạng mục) công trình xây dựng (nếu có); nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoàn thành để dưa vào khai thác, sử dụng; kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng, lưu trữ hồ sơ của công trình và bàn giao công trình xây dựng.

Việc bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng. Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác sử dụng. Trường hợp áp dụng đầu tư theo hình thức đối tác công tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải xem xét việc đáp ứng các điều kiện chuyển giao quy định tại hợp đồng dự án và các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về việc bảo hành đối với phần công việc do mình thực hiện. Thời gian bảo hành đối với hạng mục công trình, công trình xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp được tính kể từ khi nghiệm thu theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 31 Nghị định này và được quy định như sau: không ít hơn 24 tháng đối với công trình, hạng mục công trình cấp đặc biệt và cấp I; không ít hơn 12 tháng đối với các công trình, hạng mục công trình cấp còn lại; riêng đối với nhà ở, thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về nhà ở. Thời gian bảo hành đối với các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo hợp đồng xây dựng nhưng không ngắn hơn thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xất và được tính kể từ khi nghiệm thu hoàn thành công tác lắp đặt thiết bị. Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, chủ đầu tư có thể thỏa thuận với nhà thầu về thời gian bảo hành riêng cho một hoặc một số hạng mục công trình hoặc gói thầu thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị ngoài thời gian bảo hành chung cho công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều này nhưng không ít hơn thời gian bảo hành quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này. Đối với các hạng mục công trình trong quá trình thi công có khiếm khuyết về chất lượng hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa chủ đầu tư với nhà thầu thi công xây dựng trước khi được nghiệm thu. Chủ đầu tư phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các

nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; mức tiền bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành và thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Các nhà thầu nêu trên chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

Trong thời gian bảo hành công trình xây dựng, khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết của công trình thì chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình thông báo cho chủ đầu tư để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành. Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành phần công việc do mình thực hiện sau khi nhận được thông báo yêu cầu bảo hành của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình đối với các hư hỏng phát sinh trong thời gian bảo hành và phải chịu mọi chi phí liên quan đến thực hiện bảo hành. Nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị có quyền từ chối bảo hành trong các trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh không phải do lỗi của nhà thầu gây ra hoặc do nguyên nhân bất khả kháng. Trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh do lỗi của nhà thầu mà nhà thầu không thực hiện bảo hành thì chủ đầu tư có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác thực hiện bảo hành. Chủ đầu tư hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định về vận hành, bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng công trình.

Công trình quan trọng quốc gia, công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng phải được tổ chức đánh giá định kỳ về an toàn của công trình trong quá trình khai thác sử dụng. Nội dung đánh giá bao gồm an toàn chịu lực và an toàn vận hành trong quá trình khai thác, sử dụng của công trình. Việc đánh giá an toàn phòng cháy và chữa cháy, an toàn hạt nhân và các nội dung đánh giá an toàn khác được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Chi phí thực hiện việc đánh giá an toàn công trình trong quá trình khai thác sử dụng bao gồm chi phí kiểm định chất lượng, chi phí thuê chuyên gia và các chi phí cần thiết khác do chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình chi trả và được tính vào chi phí bảo trì công trình xây dựng. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định về đối tượng công trình, tần suất đánh giá, quy trình đánh giá an toàn chịu lực, an toàn vận hành của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

Cũng theo Nghị định này, ngay sau khi xảy ra sự cố, bằng phương pháp nhanh nhất chủ đầu tư phải báo cáo tóm tắt về sự cố cho UBND cấp xã nơi xảy ra sự cố và cơ quan cấp trên của mình, UBND cấp xã ngay sau khi nhận được thông tin phải báo cáo cho UBND cấp huyện và cấp tỉnh về sự cố. Khi xảy ra sự cố, chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện các biện pháp kịp thời để tìm kiếm, cứu hộ, bảo đảm an toàn cho người và tài sản, hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tục xảy ra; tổ chức bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện báo cáo theo quy định. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng trong quá trình thi công xây dựng hoặc chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng trong quá trình khai thác, sử dụng có trách nhiệm khắc phục sự cố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2015.

(Xem toàn văn tại: www.chinhphu.vn)

VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Lâm Đồng ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh

Ngày 16/4/2015, UBND tỉnh Lâm Đồng đã có Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Quy định này được áp dụng với các thửa đất: Đang sử dụng là đất ở nông thôn hoặc thuộc quy hoạch là đất ở nông thôn theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đang sử dụng là đất ở đô thị hoặc thuộc quy hoạch là đất ở đô thị theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đất đang sử dụng là đất nông nghiệp hoặc quy hoạch là đất nông nghiệp; đất đang sử dụng là đất phi nông nghiệp hoặc quy hoạch là đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp: Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng và điều lệ quản lý quy hoạch thì việc tách thử tuân theo những quy định đó; đối với các dự án khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết phân lô được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Theo Quy định này, thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu theo từng trường hợp sau: Đối với đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn), dạng nhà phố, diện tích tối thiểu là 40 m^2 và có kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 4 m đối với đường đã có tên hoặc đường, hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 10 m (sau đây gọi chung là đường chính), có kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 3,3 m đối với các đường, đường hẻm còn lại (sau đây gọi chung là đường hẻm); dạng nhà liên kế có sân vườn, diện tích tối thiểu là 72 m^2 và có kích thước theo mặt đường chính lớn hơn hoặc bằng 4,5 m, tại các đường hẻm diện tích tối thiểu là 64 m^2 và kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 4 m; dạng nhà song lập diện tích tối thiểu là 280 m^2 và có kích thước theo mặt đường chính lớn hơn hoặc bằng 20 m (tính cho 2 lô), tại các đường hẻm diện tích tối thiểu là 224 m^2 và kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 16 m (tính cho 2 lô); dạng nhà biệt lập, diện tích tối thiểu là 250 m^2 và có kích thước theo mặt đường chính lớn hơn hoặc bằng 12 m, tại các đường hẻm diện tích tối thiểu là 200 m^2 và kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 10 m; dạng biệt thự diện tích tối thiểu là 400 m^2 và có kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 14 m. Đối với đất ở nông thôn (thuộc địa bàn các xã), khuyến khích người sử dụng đất tách thửa đủ diện tích để làm nhà biệt lập, biệt thự, nhà vườn; trường hợp không đủ điều kiện thì diện tích đất tối thiểu là 72 m^2, kích thước theo mặt đường lớn hơn hoặc bằng 4,5 m. Về kích thước theo chiều sâu (cạnh tạo góc với cạnh theo mặt đường) của các thửa đất nêu trên phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 6 m (không tính khoảng lùi) đối với các khu vực đã có quy định khoảng lùi, lớn hơn hoặc bằng 10 m đối với các khu vực chưa có quy định khoảng lùi.

Thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch là đất nông nghiệp, diện tích tối thiểu là 500 m^2. Riêng thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và không thuộc quy hoạch đất ở hoặc quy hoạch là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, việc tách thửa căn cứ vào dự án, quy hoạch chi tiết đã được thỏa thuận, phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

Các thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau: Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách đều phải tiếp giáp với đường đi (hoặc quy hoạch đường đi) có chiều rộng mặt đường lớn hơn hoặc bằng 3,5 m; thửa đất không thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất; không thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng. Trường hợp tách thửa để hợp với thửa đất khác liền kề tạo thành thửa đất mới mà đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 3 và Khoản 1 Điều 4 Quyết định này thì được tách thửa. Việc tách thửa để phân chia tài sản có liên quan đến quyền sử dụng đất do thừa kế, ly hôn; giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai, nếu không đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 3 và Khoản 1 Điều 4 Quyết định này thì không được tách thửa mà phân chia theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc đồng quyền sử dụng.

Thửa đất được hình thành trước ngày 24/3/2008 (ngày Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định về diện tích đất tối theieru được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực thi hành) mà có diện tích đất nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được cấp Giấy chứng nhận. Thửa đất được hình thành sau ngày 24/3/2008 đế ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà diện tích đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của UBND tỉnh Lâm Đồng thì không được cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp thu hồi đất để làm đường giao thông hoặc triển khai các dự án, nếu diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi không đủ diện tích tối thiểu quy định tại Điều 3 Quyết định này thì người được sử dụng thửa đất này chuyển nhượng cho người sử dụng đất liền kề hoặc nhà nước thu hồi phần diện tích đất này và bồi thường, hỗ trợ để quản lý, sử dụng theo quy định.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: www.lamdong.gov.vn)

Lâm Đồng ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở và công trình riêng lẻ trên địa bàn các phường thuộc thành phố Đà Lạt

Ngày 27/4/2015, UBND tỉnh Lâm Đồng đã có Quyết định số 36/2015/QĐ-UBND ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở và công trình riêng lẻ trên địa bàn các phường thuộc thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Quy định này được áp dụng với các công trình do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân xây dựng, bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ - du lịch và các công trình xây dựng riêng lẻ trên đất ở. Công trình riêng lẻ áp dụng theo quy định này bao gồm: Các công trình có diện tích xây dựng nhỏ hơn 300 m^2 và chiều ngang công trình nhỏ hơn 12 m (đối với khu quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố) hoặc công trình có diện tích xây dựng nhỏ hơn 400 m^2 và chiều ngang công trình nhỏ hơn 16 m (đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt lập, song lập). Đối với công trình riêng lẻ khác có quy mô lớn hơn quy mô trên mà có chỉ tiêu

kiến trúc lớn hơn quy định nêu trên hoặc xây dựng trên đất phi nông nghiệp thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng trường hợp cụ thể.

Theo quy định này, lô đất xây dựng nhà ở thuộc các đường có tên trong Phụ lục 1 và các đường, đường hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 10 m có chiều ngang tối thiểu của lô đất, diện tích tối thiểu của lô đất đối với từng loại nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập), nhà song lập, nhà liên kế có sân vườn và nhà phố lần lượt là: 14 m, 400 m^2; 12 m, 250 m^2; 2 x 10 m, 2 x 140 m^2; 4,5 m, 72 m^2 và 4 m, 40 m^2. Lô đất xây dựng nhà ở thuộc các đường, đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 10 m thì cho phép giảm diện tích và kích thước tối thiểu của lô đất. Cụ thể, chiều ngang tối thiểu của lô đất biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) là 10 m, diện tích tối thiểu là 200 m^2; nhà biệt lập, chiều ngang tối thiểu của lô đất là 2 x 8 m, diện tích tối thiểu của lô đất là 2 x 112 m^2; nhà liên kế có sân vườn, chiều ngang tối thiểu của lô đất là 4 m, diện tích tối thiểu của lô đát là 64 m^2; nhà phố, chiều ngang tối thiểu của lô đất là 3,3 m, diện tích tối thiểu của lô đất là 40 m^2.

Mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở đối với loại nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập), nhà song lập, nhà liên kế có sân vườn và nhà phố lần lượt là 30%, 50%, 50%, 80% và 90 - 100%.

Đối với nhà xây dựng thuộc mặt tiền các đường có tên trong Phụ lục 1 (quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi, tầng cao theo tên đường) thì các chỉ tiêu tuân thủ theo Phụ lục 1. Trong khu vực quy định xây dựng nhà biệt lập, có thể xem xét cho phép xây dựng nhà song lập với điều kiện đảm bảo quy định nêu trên. Đối với nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) xây dựng mới, nâng cấp trên lô đất quy định tại Bảng 1 đảm bảo diện tích, kích thước chiều ngang lô đất thì khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu 2 m. Đối với nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) cải tạo, sửa chữa trên lô đất quy định tại Bảng 1, xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa trên lô đất thuộc quy định tại Bảng 2 đảm bảo diện tích, kích thước chiều ngang lô đất thì khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu 1 m. Đối với nhà liên kế có sân vườn tại các khu quy hoạch mới thì khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu 2 m. Đối với các khu ở hiện trạng khuyến khích có khoảng cách phía sau. Đối với nhà xây dựng trong các đường hẻm, đường chưa có tên trong Phụ lục 1 thì khoảng lùi và tầng cao thực hiện như sau: Với nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập), song lập có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12 m, khoảng lùi là 4,5 m, tầng cao tối đa cho phép là 3 tầng; có lộ giới nhỏ hơn 12 m, khoảng lùi là 3 m, tầng cao tối đa cho phép là 2 tầng. Với nhà liên kế có sân vườn, có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 14 m, khoảng lùi là 2,4 m, tầng cao tối đa cho phép là 4 tầng; có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4 m và nhỏ hơn 14 m thì khoảng lùi là 2,4 m, chiều cao tối đa cho phép là 3 tầng; có lộ giới nhỏ hơn 4 m, khoảng lùi là 2,4 m, chiều cao tối đa cho phép là 2 tầng. Với nhà phố có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 14 m, khoảng lùi là 0 m, chiều cao tối đa cho phép là 4 tầng; có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4 m và nhỏ hơn 14 m, khoảng lùi là 0 m, chiều cao tối đa cho phép là 3 tầng; có lộ giới nhỏ hơn 4 m, khoảng lùi là 0 m, chiều cao tối đa cho phép là 2 tầng.

Chiều cao từng tầng được tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên, được quy định cụ thể như sau: Chiều cao tầng bán hầm và tầng lầu đối với tất cả các loại nhà (biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, nhà song lập, nhà liên kế có sân vườn, nhà phố) đều không quá 3,6 m. Chiều cao tầng trệt của biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, và nhà song lập không quá 4,5 m; còn nhà liên kế có sân vườn và nhà phố không quá 4 m.

Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm trên lô đất bằng phẳng và có cao trình nền chênh lệch

với cao trình đường, đường hẻm không quá 1 m thì quy định cao trình nền tầng trệt và số tầng hầm như sau: Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, cao trình nền tầng trệt chênh lệch không quá 1 m so với cao trình đường, đường hẻm; đối với khu vực quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố, cao trình nền tầng trệt bình quân cao 0,3 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm và lối đi chung và được phép xây dựng tầng tầm. Trường hợp có đường dẫn xuống hầm thì cao trình nền tầng trệt cao tối đa +1 m so với vỉa hè đường, đường hẻm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ. Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm phía ta luy dương thì quy định cao trình nền tầng trệt như sau: Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập), khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích lớn đủ điều kiện làm đường dẫn tư đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn; khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích nhỏ không thể làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt phải tôn trọng địa hình đất tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ. Trường hợp chênh lệch địa hình giữa cao trình nền tầng trệt với đường, đường hẻm thì cho phép xây dựng 1 tầng hầm để tiếp cận đường, đường hẻm và làm chỗ đậu xe với quy mô như sau: Diện tích tầng hầm không vượt quá phạm vi công trình và bề rộng cửa hầm phía giáp đường, đường hẻm không quá 4 m. Đối với khu vực quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố thì cho phép san gạt để cao trình nền tầng trệt cao trung bình +0,3 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm và lối đi chung. Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm phía ta luy âm thì quy định cao trình nền tầng trệt và số tầng bán hầm như sau: Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, khia nhà xây dựng nằm trên lô đất lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn và được phép xây dựng 1 tầng bán hầm. Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt lập, khi nhà xây dựng nằm trên lô đất nhỏ không thể làm đường dẫn vào nhà thì số tầng bán hầm và cao trình nền tầng trệt quy định như sau: Khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 15 đến dưới 30% hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm từ 1 đến dưới 3 m thì cao trình nền tầng trệt không quá +1 m so với cao trình đường, đường hẻm và được phép xây dựng 1 tầng bán hầm; khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 30% trở lên hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm trên 3 m thì phương án thiết kế (xác định cao trình nền tầng trệt, số tầng bán hầm), giải pháp kỹ thuật (san gạt, xử lý kè chắn đất) phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét, chấp thuaatnj theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan kiến trúc của khu vực và giải quyết cấp phép xây dựng theo quy định. Đối với khu vực quy định nahf liên kế có sân vườn, nhà phố cao trình nền tầng trệt bình quân +0,3 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm.

Nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) có xây dựng tầng bán hầm hồ sơ xin phép xây dựng phải xử lý mái nhà để mặt đứng sau nhà chỉ có tối đa 3 tầng. Tổng số tầng nhà không quá 4 tầng kể cả tầng bán hầm, tầng áp mái. Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố có xây dựng tầng bán hầm phải có giải pháp xử lý mái nhà để mặt đứng sau nhà giảm đi 1 tầng. Nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập), song lập xây dựng trên địa hình dốc, nằm tại vị trí ta luy âm hoặc dương, phải bạt mái ta luy và làm kè chắn đất, chiều cao mỗi bậc kè không quá 4 m, từ tường ngoài nhà đến kè chắn và giữa các bậc kè phải có khoảng trống để trồng hoa, cây xanh. Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố có thể kết hợp kết cấu kè vào kết cấu của ngôi nhà.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: www.lamdong.gov.vn)

Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn

Ngày 15/5/2015, UBND thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này bao gồm: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, nhà ở để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp; nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước, ký túc xá sinh viên được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước do các cơ sở giáo dục đang quản lý, nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở từ ngày 19/01/2007 trở về sau; cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp, Nhà nước hỗ trợ hoặc các nguồn vốn khác không thuộc ngân sách Nhà nước; đối với những trường hợp đất do tặng, hiến để Nhà nước sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chcs quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo Khung chính sách đó.

Về mặt nguyên tắc, người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND Thành phố quyết định tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Quy định này quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Cụ thể là hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liefn với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp; cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần

cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp; tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp.

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau: Các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai năm 2013; đất được Nhà nước giao để quản lý; đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013; trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Điều 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được xem xét hỗ trợ theo Điều 21 của Quy định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 8 Quy định này.

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01/7/2014 được thực hiện theo quy định sau đây: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác theo quy định của pháp luật mà có đủ điều kiện để được bồi thường thì được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế mà Nhà nước thu hồi. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp tại quy định nêu trên nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để được sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng như đối với trường hợp được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở,

người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi hết đất ở mà có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau: Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND Thành phố (không đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định) mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND Thành phố mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với quận - huyện có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở bị thu hồi thì giao UBND quận - huyện căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán nhà tái định cư cho từng hộ đủ điều kiện tách hộ. Trường hợp có hoàn cảnh khó khăn thì được giải quyết trả chậm, trả góp theo quy định. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất áp dụng theo quy định của UBND Thành phố. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở theo quy định, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: www.hochiminhcity.gov.vn)

Nghiệm thu các đề tài khoa học về biên soạn tiêu chuẩn về cốt sợi polymer composite

Ngày 28/5/2015 tại trụ sở cơ quan Bộ Xây dựng, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị nghiệm thu 02 đề tài khoa học biên soạn tiêu chuẩn TCVN do Viện Khoa học công nghệ chủ trì thực hiện, bao gồm: "Cốt polymer composite cho bê tông - yêu cầu kỹ thuật" - mã số TC118-14 và "Sử dụng cốt composite phi kim loại trong kết cấu bê tông và địa kỹ thuật" - mã số TC119-14. TS. Nguyễn Trung Hòa - Vụ trưởng Vụ KHCN và Môi trường Bộ Xây dựng chủ trì Hội nghị.

Báo cáo Hội đồng nghiệm thu cấp Bộ về 02 dự thảo tiêu chuẩn, thay mặt nhóm thực hiện đề tài, TS. Nguyễn Minh Long đã trình bày về sự cần thiết của các dự án nghiên cứu biên soạn tiêu chuẩn về cốt sợi polymer composite, khái quát về các nghiên cứu trong nước và nước ngoài, các tiêu chuẩn nước ngoài về loại vật liệu này. Qua khảo sát, nghiên cứu, nhóm đề tài đã quyết định lấy tiêu chuẩn Nga làm tiêu chuẩn cơ sở để chuyển dịch, biên soạn các dự thảo tiêu chuẩn TCVN "Cốt polymer composite cho bê tông - yêu cầu kỹ thuật" và "Sử dụng cốt composite phi kim loại trong kết cấu bê tông và địa kỹ thuật".

Trên cơ sở các tiêu chuẩn gốc, nhóm biên soạn đã xây dựng đề cương chi tiết, tiến hành biên dịch, biên tập, tham chiếu với các tiêu chuẩn của Nga và của Việt Nam để hoàn thành dự thảo các tiêu chuẩn TCVN theo đúng cấu trúc của tiêu chuẩn Việt Nam về sản phẩm vật liệu xây dựng.

Nhận xét về các dự thảo TCVN do nhóm nghiên cứu của Viện KHCN Xây dựng biên soạn, các chuyên gia phản biện và các thành viên của Hội đồng đều nhất trí với sự cần thiết phải ban hành các tiêu chuẩn này. Nhóm nghiên cứu đã bám sát tiêu chuẩn gốc để chuyển dịch, sử dụng các thuật ngữ phù hợp, dễ hiểu, cấu trúc dự thảo tiêu chuẩn phù hợp với quy định về tiêu chuẩn TCVN. Bên cạnh những mặt cơ bản đã đạt được, dự thảo các tiêu chuẩn còn một số chỗ chưa chính xác về số liệu và thuyết minh hình vẽ, và cần sửa đổi một số thuật ngữ chuyên ngành cho chính xác hơn. Trong phần thuyết minh các dự thảo tiêu chuẩn, việc nghiên cứu tình hình sử dụng sản phẩm này trong nước và nước ngoài còn sơ sài, tiêu chuẩn viện dẫn nhiều và còn trùng lặp. Các thành viên của Hội đồng cũng đề nghị Bộ Xây dựng cần nhanh chóng biên soạn và ban hành các tiêu chuẩn hướng dẫn thiết kế sử dụng cốt sợi polymer composite để các tiêu chuẩn trên phát huy được tác dụng.

Chủ tịch Hội đồng - TS. Nguyễn Trung Hòa phát biểu kết luận Hội nghị

Phát biểu kết luận Hội nghị, Chủ tịch Hội đồng Nguyễn Trung Hòa nhất trí với các ý kiến của các thành viên Hội đồng về những nội dung cơ bản mà nhóm đề tài đã làm được, cũng như về việc có thể ban hành 02 tiêu chuẩn này.

TS. Nguyễn Trung Hòa cũng đồng tình với kiến nghị của các thành viên Hội đồng, và cho biết, tiêu chuẩn thiết kế đã được Bộ Xây dựng giao cho Trường Đại học Xây dựng Hà Nội nghiên cứu biên soạn và dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2015.

Về các dự thảo tiêu chuẩn trong khuôn khổ đề tài, TS. Nguyễn Trung Hòa đề nghị nhóm tác giả tiếp thu ý kiến đóng góp của Hội đồng để hoàn chỉnh các dự thảo tiêu chuẩn cũng như báo cáo thuyết minh, đồng thời kèm theo văn bản giải trình tiếp thu ý kiến, và nộp sản phẩm cho Bộ Xây dựng trong tháng 7/2015.

Cả hai đề tài đã được Hội đồng thông qua với kết quả xếp loại Khá.

Minh Tuấn

Bộ Xây dựng công nhận thị xã Bỉm Sơn là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Thanh Hóa

Ngày 29/5/2015, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 601/QĐ-BXD về việc công nhận thị xã Bỉm Sơn là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Thanh Hóa.

Trước đó, ngày 22/5/2015, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị thẩm định Đề án đề nghị công nhận thị xã Bỉm Sơn là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Thanh Hóa. Thứ trưởng Bộ Xây dựng Phan Thị Mỹ Linh - Chủ tịch Hội đồng thẩm định nâng loại đô thị quốc gia chủ trì Hội nghị.

Tham dự Hội nghị có các thành viên của Hội đồng thẩm định gồm đại diện của Văn phòng Chính phủ, các Bộ, ngành Trung ương, các Hội và Hiệp hội chuyên ngành. Đại diện chính quyền địa phương có ông Nguyễn Ngọc Hồi - Phó Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa; ông Bùi Lê Hùng - Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn và biểu đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành của tỉnh Thanh Hóa và thị xã Bỉm Sơn.

Báo cáo tóm tắt nội dung Đề án, Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn Bùi Lê Hùng cho biết, Bỉm Sơn nằm phía Bắc tỉnh Thanh Hóa, có vị trí trọng yếu trong công cuộc đấu tranh bảo vệ đất nước. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội toàn tỉnh Thanh Hóa và định hướng phát triển hệ thống đô thị tỉnh đến năm 2020 đều khẳng định Bỉm Sơn là đô thị hạt nhân của vùng, là một trong 04 cụm công nghiệp động lực phát triển kinh tế của tỉnh; đồng thời có mối liên hệ chặt chẽ với vùng Nam Ninh Bình. Thị xã là "trạm trung chuyển" giữa các đô thị lớn Bắc bộ và Bắc Trung bộ thông qua các tuyến

Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh chủ trì Hội nghị thẩm định

Quốc lộ 1A, tuyến đường sắt Bắc - Nam, tuyến tỉnh lộ 522 nối với đường Hồ Chí Minh, tuyến đường Bỉm Sơn - Nga Sơn. Đặc thù của thị xã là trên địa bàn tập trung nhiều nhà máy và cụm công nghiệp, trong đó có nhà máy xi măng Bỉm Sơn, nhà máy ô tô VEAM đặt tại khu công nghiệp Bắc Bỉm Sơn… Bên cạnh đó, Bỉm Sơn còn nổi tiếng là vùng "đất học" của tỉnh Thanh Hóa, là vùng đất giàu truyền thống lịch sử - văn hóa, với quần thể gồm 09 di tích lịch sử cấp Quốc gia.

Trải qua 33 năm hình thành và phát triển, Đảng bộ và nhân dân thị xã đã nỗ lực vượt mọi khó khăn, tranh thủ thời cơ và sự giúp đỡ quý báu của TW và tỉnh, phát huy mọi lợi thế, tiềm năng của thị xã, đạt những thành tựu nhất định về kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng. Mức tăng trưởng kinh tế của thị xã giai đoạn 2011 - 2013 ổn định 15,55%; thu nhập bình quân đầu người năm 2013 tương đương 2.950 USD - gấp 1,5

lần so với mức bình quân cả nước. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực: năm 2013, tỷ trọng công nghiệp - xây dựng trên địa bàn đạt 77,06%; dịch vụ 18,32%; nông - lâm - thủy sản 4,62%. Thị xã nằm trong vùng kinh tế động lực, tương lai sẽ trở thành trung tâm công nghiệp - dịch vụ phía Bắc tỉnh Thanh Hóa, tạo thành hành lang kinh tế Đông Tây nối đường Hồ Chí Minh - Thạch Thành - Bỉm Sơn với hành lang kinh tế vùng ven biển. Do đó, địa bàn sẽ là nơi thu hút nguồn nhân lực và có sức hút đầu tư lớn. Để đón đầu tương lai, địa phương đã có những chính sách phát triển tương đối toàn diện. Về công nghiệp, thị xã chủ động phối hợp với Ban kinh tế Nghi Sơn kêu gọi nhà đầu tư, đẩy mạnh tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bỉm Sơn; ưu tiên phát triển trong đó các ngành công nghiệp phụ trợ, điện tử, công nghiệp cơ khí, dệt may, da giày, vật liệu xây dựng… Về thương mại - dịch vụ, hệ thống mạng lưới chợ được quy hoạch và hoạt động hiệu quả, hệ thống siêu thị phát triển mạnh phù hợp yêu cầu của kinh tế thị trường… Kết cấu hạ tầng của thị xã dần được đồng bộ và hoàn chỉnh, diện mạo thị xã ngày càng khang trang, có nhiều đổi thay thực sự theo hướng một đô thị văn minh và hiện đại. Trên địa bàn thị xã đang triển khai nhiều khu đô thị mới (Khu dân cư Bắc công ty cơ giới Licogi 15, Khu dân cư Nam đường Trần Phú…). Về cơ bản, Bỉm Sơn đã đáp ứng được các tiêu chí của đô thị loại III, căn cứ theo Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ về việc Phân loại đô thị và Thông tư số 34/2009/TT-BXD ngày 30/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định 42/2009/NĐ-CP.Việc nâng loại cho thị xã Bỉm Sơn hoàn toàn phù hợp với Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 đã được phê duyệt tại Quyết định 114/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, trong đó nêu rõ mục tiêu xây dựng Thanh Hóa thành tỉnh công nghiệp theo hướng hiện đại; và đầu tư nâng cấp thị xã

Phó Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa Nguyễn Ngọc Hồi phát biểu tại Hội nghị

Bỉm Sơn từ đô thị loại IV lên loại III trước năm 2015, tiến tới phát triển Bỉm Sơn thành thành phố công nghiệp của tỉnh.

Trong báo cáo thẩm định, đại diện Cục Phát triển đô thị - Bộ Xây dựng nhất trí đánh giá cao những kết quả Bỉm Sơn đã đạt được trong lộ trình phấn đấu trở thành đô thị loại III, với 24/49 chỉ tiêu đạt tối đa. Về 18/49 chỉ tiêu vừa đạt, và 06 chỉ tiêu chưa đạt, các ủy viên phản biện và thành viên Hội đồng đã đóng góp nhiều ý kiến tâm huyết để UBND tỉnh và thị xã có định hướng hoàn chỉnh Đề án, tập trung đầu tư cho một số dự án ưu tiên - đặcbiệt là các dự án liên quan tới hạ tầng đô thị, vành đai cây xanh, nhằm đảm bảo chất lượng đô thị, môi trường sống tốt đẹp cho người dân, đảm bảo sự phát triển bền vững của thị xã sau khi được nâng loại.

Phát biểu kết luận, Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh nhất trí với việc thông qua Đề án đề nghị công nhận Bỉm Sơn là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Thanh Hóa, nhấn mạnh sự cần thiết phải đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế - xã hội, phát triển công nghiệp của địa phương với vấn đề tạo môi trường sống tốt, lành mạnh cho nhân dân. Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh cũng đề nghị Lãnh đạo tỉnh Thanh Hóa quan tâm chỉ đạo phát triển hệ thống đô thị của tỉnh, nâng cao tỷ lệ đô thị hóa hiện nay trên toàn tỉnh (xấp xỉ 23%) tiếp cận với mức bình quân của cả nước.

Lệ Minh

Tấm lợp polycarbonate

Vật liệu tiết kiệm năng lượng

Trong suốt và bền vững - đó là đánh giá chung cho kính xây dựng được lắp cho các tòa nhà/công trình. Những đặc tính đó cũng hội tụ trong các tấm lợp lấy sáng polycarbonate. Việc thay thế kính thông thường bằng các tấm lợp polycarbonate giúp giảm sự tiêu hao năng lượng tới 35% đối với nhà ở và công trình công cộng. Theo các nhà nghiên cứu, nhờ tính dẫn nhiệt thấp của polycarbonate và cấu trúc lưới của các tấm lợp nên lượng nhiệt thoát ra ít hơn 65% so với kính silicat có cùng độ dày.

Các tấm lợp polycarbonate có trọng lượng nhẹ hơn kính thông thường tới 12 lần, độ trong suốt gấp 20 lần, do đó diện tích bề mặt thẩm sáng (cho ánh sáng xuyên qua) tăng lên đáng kể. Sự tiêu hao năng lượng để chiếu sáng các căn phòng trong mỗi tòa nhà /công trình nhờ đó giảm xuống.

Với trọng lượng nhẹ, lắp ráp dễ dàng và đơn giản, độ bền cao, tấm lợp lấy sáng polycarbonate giúp cho việc giảm chi phí xây dựng thông qua việc giảm yêu cầu về kết cấu chịu lực của nhà và công trình, giảm chi phí lắp ráp. Các tấm lợp polycarbonate được mệnh danh là "kính kim loại". Cường độ chịu va đập của chúng cao hơn nhiều so với các loại vật liệu như bọt xốp polystirol, nhựa cứng PVC… Cường độ chịu va đập của tấm lợp polycarbonate cao gấp 250 lần so với kính thông thường, trong khi khối lượng riêng lại nhỏ hơn hai lần so với kính. Tấm lợp polycarbonat duy trì các đặc tính cơ lý trong biên độ nhiệt rất lớn, từ -40^{o}C tới +120^{o}C, do đó phạm vi và lĩnh vực sử dụng của vật liệu này khá rộng, đáp ứng mọi điều kiện khí hậu khắc nghiệt.

Khi thi công lắp dựng, tấm lợp polycarbonate có thể uốn cong, khoan, cắt một cách dễ dàng, và ghép nối chỉ đơn giản bằng các dụng cụ hàn thông thường. Sự kết hợp các đặc tính nêu trên khiến cho tấm lợp polycarbonate ngày càng được sử dụng nhiều, và trong thời gian gần đây, đã trở thành loại vật liệu không thể thay thế trong lĩnh vực xây dựng đô thị.

Tấm lợp polycarbonate được sử dụng rộng rãi để lắp cho cá cầu bộ hành, các kết cấu bao che trong suốt, mái vòm lấy sáng; các trạm chờ xe buýt, trạm điện thoại công cộng, rào chắn chống ồn trên các trục đường quốc lộ. Tấm lợp polycarbonate đã được chứng nhận độ bền chịu va đập theo tiêu chuẩn GOST P 5113698.

Các tường chắn chống ồn

Các tuyến đường nội thành là nguồn gốc tạo ra tiếng ồn trong thành phố. Thời gian gần đây, tại Nga, các tường chắn chống ồn được sử dụng ngày càng nhiều, khiến cho nhu cầu đối với các kết cấu xây dựng có độ trong suốt cao cũng tăng lên. Các tường chắn chống ồn từ các kết cấu trong suốt ít ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị, đồng thời giúp giảm bớt sự mệt mỏi, căng thẳng của các lái xe mà không cản trở tầm nhìn từ cửa sổ những tầng phía dưới của các tòa nhà/ công trình nằm ở vị trí ngay sát mặt đường.

Những tường chắn chống ồn như vậy tuy còn ít, nhưng đã xuất hiện trên các tuyến đường trong nội đô Moskva và một số thành phố khác của Nga. Để chống tiếng ồn, không thể sử dụng kính thông thường vì kính thường giòn, khi va đập dễ vỡ vụn. Giải pháp tốt nhất là sử dụng tấm lợp polycarbonate với cường độ chịu va đập vượt trội - hơn 400 J, so với kính thông thường chỉ đạt 0,5 J. Như vậy, các panel tấm lợp polycarbonate có thể chịu được lực va đập của ô tô đang lưu thông với vận tốc cao. Để tuân thủ mọi yêu cầu về mặt khai thác sử dụng các tường chống ồn, cần lựa chọn tấm lợp polycarbonat chất lượng cao. Hiện nay, trình độ phát triển khoa học công nghệ của Nga đã cho phép sản xuất (và bước đầu xuất khẩu) tấm lợp polycarbonate.

Nhà máy sản xuất tấm lợp "SafPlast" (tại Kazan, Nga) hiện đang sản xuất tấm lợp polycarbonate chất lượng cao nhãn hiệu Novattro,

với thời hạn bảo hành 14 năm (thời hạn khai thác sử dụng theo tính toán là 20 năm). Tấm lợp Novattro có thể ngăn tia cực tím từ cả hai phía, do đó các đặc tính phù hợp yêu cầu của vật liệu đảm bảo được duy trì trong suốt thời hạn khai thác sử dụng. Tấm lợp Novattro trong suốt, độ bền va đập cao và mềm dẻo đã được cấp chứng nhận chống ồn hiệu quả.

Những ý tưởng kiến trúc và hiện thực

Nhờ các đặc tính vượt trội, tấm lợp polycarbonate được sử dụng vô cùng rộng rãi trong xây dựng, và trong một vài thập kỷ trở lại đây, thị trường xây dựng Nga và thế giới đã chứng kiến sự bùng nổ thực sự của loại vật liệu này. Các kiến trúc sư, các nhà thiết kế hướng tới việc sử dụng những loại vật liệu ngày càng nhẹ hơn, nhằm giảm khối lượng chung của các kết cấu, đồng thời giảm bớt tải trọng lên móng của nhà/công trình. Họ đang nỗ lực tìm kiếm các loại vật liệu ưu việt mà không ảnh hưởng tới diện mạo công trình. Bên cạnh đó, xu thế chung trong xây dựng toàn cầu hiện nay là ứng dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng.

Nhờ đặc tính mềm dẻo, dễ uốn, tấm lợp polycarbonate Novattro được ứng dụng nhiều trong các kết cấu đèn trần, đèn có dạng cầu và bán cầu. Với những thông số tiêu chuẩn của kết cấu (bán kính uốn, độ rộng nhịp, bề dày tấm lợp hoặc tấm lợp dạng lưới), có thể sử dụng tấm lợp không cần sự bổ trợ của các kết cấu chịu lực, hoặc giảm khối lượng riêng của toàn bộ kết cấu về mức tối thiểu, trong khi các chỉ số cường độ của vật liệu vẫn đạt mức cao.

Trong các kết cấu mái che khán đài sân vận động hoặc các sân khấu ngoài trời, vì lý do an toàn, việc ứng dụng kính silicat hầu như không được phép. Các vật liệu gốc polymer khác đều kém tấm lợp Novattro về thời hạn khai thác (thời gian bảo hành là 14 năm), đồng thời nguy cơ bắt lửa cao hơn. Các tính toán hiệu quả kinh tế khi ứng dụng tấm lợp polycarbonate Novattro trong các kết cấu bao che kháng gió và kháng ồn, cũng như mái che các đường đi bộ, các bãi đỗ xe… đều cho thấy tổng khối lượng của vật liệu làm mái che có thể giảm đi khoảng 45% - tức là có thể giảm khối lượng các kết cấu chịu lực, tiết kiệm vật liệu trong các kết cấu kim loại từ 1 đến 7% tùy theo đặc điểm khí hậu và các giải pháp kết cấu cụ thể.

Bề ngoài của kết cấu cũng khá quan trọng. Với đặc tính trong suốt và trọng lượng nhẹ, các kết cấu từ tấm lợp polycarbonate Novattro sẽ đẹp hơn rất nhiều, nhất là về đêm khi hệ thống chiếu sáng của thành phố bắt đầu hoạt động.

O.Liukhia

Nguồn: Tạp chí Quỹ đạo Xây dựng Nga (tháng 3/2015)

ND: Lệ Minh

Vòng đời của công trình "Xanh"

Ở các nước trên thế giới, xu hướng phát triển các phương pháp lý thuyết và thực hành sinh thái học và tiết kiệm năng lượng trong hoạt động kiến trúc và xây dựng được gọi là xây dựng "Xanh".

Xây dựng "Xanh" (greenbuilding - công trình "Xanh") là tập hợp các giải pháp về kiến trúc - quy hoạch, thiết kế, công nghệ và kỹ thuật nhằm giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và nguyên vật liệu trên tất cả các giai đoạn của vòng đời của công trình đồng thời tạo ra môi trường sống tiện nghi cho người sử dụng và giảm thiểu các tác động lên môi trường.

Việc áp dụng tiêu chuẩn "xanh" nảy sinh từ nhu cầu đẩy nhanh quá trình chuyển đổi từ cách thiết kế và xây dựng truyền thống đối với nhà và công trình sang cách thiết kế và xây dựng bền vững. Đến nay trên thế giới đã xây dựng được 32 hệ thống quốc gia đánh giá xếp loại công trình xây dựng "xanh" ở 24 quốc gia.

Phương pháp đánh giá môi trường do Viện nghiên cứu khoa học xây dựng Vương quốc Anh (Building Research Establishment Environmental Assessment Method - BREEAM) đề xuất là một phương pháp đánh giá môi trường sinh thái. Tiêu chuẩn này được phát triển vào năm 1990 bởi tổ chức BRE Global thành lập vào năm 1921 tại Anh. BREEAM là hệ thống đánh giá xếp loại công trình xanh đầu tiên trên thế giới, tính đến nay hệ thống này đã cấp chứng nhận cho trên 400.000 ngôi nhà và khoảng một triệu công trình khác.

The Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) là văn bản hướng dẫn thiết kế năng lượng và sinh thái. Hệ thống này được phát triển vào năm 1997 như một tiêu chuẩn xây dựng "xanh" phục vụ việc đánh giá hiệu quả tiết kiệm năng lượng, tính sinh thái và tính bền vững của ngôi nhà. Phương pháp LEED do Hội đồng Công trình Xanh Mỹ (United States Green Building Council) phát triển. Với việc sử dụng phương pháp LEED, tính đến nay đã có trên 7 tỷ m^2 diện tích công trình thương mại, trên 5.000 công trình thương mại, khoảng 6.000 công trình tư nhân được chứng nhận, trên 27.000 công trình thương mại và 25.000 công trình tư nhân đăng ký xin cấp chứng nhận.

Trong tương lai, các tiêu chuẩn "xanh" hướng tới những nhiệm vụ rất khó khăn, đó là xem xét một cách hệ thống các vấn đề về tiết kiệm năng lượng mang tính sinh thái từ thời điểm kết thúc đến thời điểm bắt đầu, đó là từ thời điểm kết thúc vòng đời của một tòa nhà hoặc thời điểm hoàn thành việc tận dụng chất thải phá dỡ của tòa nhà. Các tiêu chuẩn “Xanh” xem xét việc tận dụng toàn bộ chất thải và không gây tác động có hại tính đến tổng khối lượng năng lượng tiêu thụ trong quá trình thiết kế, xây dựng, vận hành và xử lý, tái chế... Khái niệm năng lượng được xem là kinh tế tổng thể của ít nhất sáu hợp phần thiết kế, bao gồm đất, nước, năng lượng và khí quyển, vật liệu và các nguồn lực, chất lượng môi trường bên trong và sự đổi mới.

Quyết định số 889 của Tổng thống Liên bang Nga ban hành ngày 04/6/2008 "Một số biện pháp nâng cao hiệu quả năng lượng và sinh thái của nền kinh tế Nga" nêu ra yêu cầu đến năm 2020 giảm không dưới 40% tiêu thụ năng lượng tính trong tổng GDP của Liên bang Nga, kể cả lĩnh vực nhà ở. Với mục tiêu tạo ra các cơ chế pháp lý, kinh tế và tổ chức nhằm khuyến khích việc sử dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng và sạch sinh thái trong xây dựng, Luật số 261-FZ của Liên bang Nga "Tiết kiệm năng lượng và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng tại Liên bang Nga" đã được ban hành ngày 23/11/2009.

Chương trình quốc gia "Tiết kiệm năng lượng và sử dụng năng lượng hiệu quả giai đoạn đến năm 2020" đã được thông qua bằng Quyết định số 2446- p của Chính phủ Liên bang Nga ngày 27/12/2010, nêu ra yêu cầu từng bước nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, theo đó đến năm 2015 hiệu quả sử dụng năng lượng cần phải tăng 15%, từ năm 2016 tăng thêm 15% và đến năm 2020 - tăng 10%. Do đó, việc xây dựng nhà ở cần phải được thực hiện cùng với việc từng bước nâng cao yêu cầu về sử dụng năng lượng hiệu quả. Điều đó gắn với sự tăng giá trị của mỗi mét vuông nhà ở.

Tuy nhiên, tại Quyết định số 600 của Tổng thống Liên bang Nga ban hành ngày 07/5/2012 "Về các biện pháp bảo đảm nhà ở phù hợp khả năng kinh tế, tiện nghi và nâng cao chất lượng dịch vụ nhà ở - công trình công cộng cho công dân của Liên bang Nga" giao nhiệm vụ cho Chính phủ Liên bang Nga đến năm 2018 cần giảm 20% giá mỗi mét vuông nhà ở thông qua tăng số lượng nhà ở loại kinh tế được đưa vào sử dụng.

Hai mục tiêu dường như loại trừ lẫn nhau nêu trên vẫn có thể giải quyết được nếu xem xét không chỉ chi phí ban đầu của nhà ở, mà xem xét tổng giá trị của việc sở hữu nhà trên tất cả các giai đoạn của một vòng đời của nhà, bao gồm: Thiết kế, xây dựng có tính đến các chi phí

thực hiện các biện pháp về hiệu quả sử dụng năng lượng, khai thác và bảo đảm các nguồn lực công cộng, sửa chữa và phá dỡ. Trong trường hợp này, sự gia tăng chi phí ban đầu trong xây dựng do áp dụng các công nghệ sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả sẽ được bù đắp từ việc tiết kiệm các chi phí trong vòng đời khai thác của nhà/ công trình.

Luật Liên bang Nga "Về hệ thống hợp đồng áp dụng trong mua sắm hàng hóa, thực hiện các công việc và dịch vụ đáp ứng các nhu cầu của nhà nước và địa phương" đã được Duma Quốc gia thông qua ngày 22/3/2013 và Hội đồng Liên bang Nga thông qua ngày 27/3/2013. Luật này điều chỉnh các mối quan hệ bảo đảm đáp ứng các nhu cầu của nhà nước và địa phương nhằm nâng cao hiệu quả của việc mua sắm hàng hóa, thực hiện các công việc và dịch vụ, bảo đảm tính công khai, minh bạch trong việc mua sắm, phòng chống tham nhũng và lạm dụng khác trong lĩnh vực mua sắm.

Sự đổi mới cơ bản của Luật này là thay vì chỉ sử dụng một tiêu chí (giá hợp đồng) để xét duyệt đơn hàng của người tham gia mua sắm như trước đây nay cần sử dụng 4 tiêu chí, như sau: Giá hợp đồng; chi phí sử dụng và sửa chữa hàng hóa, sử dụng các kết quả của các công việc; các đặc tính về chất lượng, đặc điểm chức năng và sinh thái của các đối tượng mua sắm; trình độ của các chủ thể tham gia việc mua sắm, bao gồm cả sự bảo đảm về nguồn lực tài chính và vật chất, kinh nghiệm làm việc và uy tín kinh doanh của các cán bộ nhân viên trên một trình độ chuyên môn nhất định.

Trong trường hợp này, ba tiêu chí đầu tiên (giá hợp đồng, chi phí vận hành và bảo dưỡng, cũng như các tính năng môi trường và tiết kiệm năng lượng) là các bộ phận hợp thành của vòng đời. Các tiêu chí đó được gắn các chỉ số tỷ trọng và sẽ được tính gộp tại các cuộc đấu thầu mua sắm thiết bị.

Hơn nữa, đối với các trường hợp đã được Chính phủ Liên bang Nga quy định về việc xét duyệt các đơn hàng của những người tham gia mua sắm thiết bị, thay vì các tiêu chí như giá hợp đồng và các chi phí vận hành và sửa chữa, khi lập hồ sơ bên đặt mua hàng hóa, thiết bị có quyền được đưa vào hồ sơ các tiêu chí như giá trị vòng đời của hàng hóa hoặc giá trị của công trình được tạo ra trong quá trình thi công. Tiêu chí về giá trị vòng đời của hàng hóa hoặc công trình được hình thành sau khi thi công bao gồm các chi phí của công tác thi công xây dựng công trình, công tác bảo dưỡng, khai thác trong thời gian sử dụng công trình, công tác sửa chữa và tận dụng chất thải từ việc phá dỡ công trình sau khi kết thúc thời hạn phục vụ của công trình.

Luật trên có ý nghĩa thực tiễn quan trọng. Tại cuộc họp với Tổng thống Liên bang Nga V. Putin, Bộ trưởng Quốc phòng Nga S.K. Shoigu đã giới thiệu một hệ thống mới bảo dưỡng vũ khí và các trang thiết bị theo đó Bộ Quốc phòng sẽ ký hợp đồng trọn gói với các nhà sản xuất về việc bảo đảm thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa cho đến tận dụng chất thải từ việc phá hủy các vũ khí và trang thiết bị quân sự cho cả thời gian vòng đời của sản phẩm.

Bộ trưởng Quốc phòng Nga cho rằng một hệ thống như vậy sẽ "giảm thiểu những rủi ro do việc thực hiện một cách không bảo đảm chất lượng và không đúng thời hạn đối với các nhiệm vụ đặt ra trong đơn hàng của nhà nước đồng thời nâng cao tính sẵn sàng chiến đấu của các hệ thống vũ khí".

Đối với lĩnh vực nhà ở việc áp dụng cách tiếp cận sử dụng tổng giá trị các chi phí trong toàn bộ vòng đời của sản phẩm được xem là đặc biệt cấp thiết, nhất là đối với các Tổng Công ty nhà nước - Quỹ hỗ trợ việc hoàn thiện ngành nhà ở và công trình công cộng. Trong quá trình thực hiện chương trình tái định cư cho các gia đình sống trong nhà ở cũ nát và nguy hiểm tại Liên bang Nga, Quỹ đã góp phần hoàn thành xây dựng trên 40 nhà ở sử dụng năng lượng hiệu quả và đang xây dựng 17 nhà ở sử dụng năng lượng hiệu quả khác loại A và B+.

Theo các chuyên gia, tiềm năng tiết kiệm năng lượng ở Nga chỉ riêng với lĩnh vực xây dựng và lĩnh vực nhà ở và công trình công cộng đã không dưới 400 triệu tấn nhiên liệu quy tiêu chuẩn mỗi năm, bằng 30% - 40% tổng lượng năng lượng tiêu thụ của cả nước. Tuy nhiên, hệ thống định mức, đơn giá đối với việc xây dựng nhà ở thuộc chương trình của Quỹ Nhà ở và công trình công cộng nhằm tái định cư người dân đang sống trong các nhà ở nguy hiểm lại chưa tính đến các yêu cầu về sử dụng năng lượng hiệu quả của tòa nhà. Đây là một trong những khó khăn chính trong việc đưa vào áp dụng các giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả và đòi hỏi có một cách tiếp cận mới hình thành giá trong xây dựng các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả trong đó phải tính tổng giá trị vòng đời của tòa nhà và tổng chi phí.

Dựa trên một phương pháp tiếp cận về tính giá và các mục tiêu mà Quỹ Nhà ở và công trình công cộng nêu ra, Trường đại học xây dựng Mátxcơva và Hiệp hội quốc tế các quỹ tín dụng thế chấp bất động sản (MAIF) đã phối hợp phát triển một phương pháp mới tính giá trị của vòng đời của tòa nhà sử dụng năng lượng hiệu quả trong đó tính đến tổng số các chi phí và việc áp dụng các kinh nghiệm quốc tế tốt nhất về xây dựng "xanh" bảo đảm sinh thái và sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả.

Việc phân tích giá trị của vòng đời cho phép xác định được việc đưa vào sử dụng loại vật liệu cách nhiệt mới hoặc loại thiết bị năng suất cao và sử dụng năng lượng hiệu quả, có thực sự đem lại hiệu quả kinh tế hay không ngay từ giai đoạn thiết kế nhà sử dụng năng lượng hiệu quả.

Hiện nay, phương pháp nêu trên đã trải qua thử nghiệm thực tiễn tính các chi phí trong vòng đời của nhà sử dụng năng lượng hiệu quả được xây dựng tại các khu vực của nước Nga. Phiên bản phần mềm hỗ trợ đã được Cơ quan liên bang về sở hữu trí tuệ, bằng sáng chế và nhãn hiệu hàng hoá của Liên bang Nga, giới thiệu.

Những kết quả đầu tiên tính toán chi phí trong vòng đời cho 3 toà nhà chung cư cho thấy rằng trong thời gian 30 năm sử dụng, các chi phí cho việc sở hữu những ngôi nhà đó thấp hơn 2,5 lần so với cùng các ngôi nhà loại đó nhưng không được áp dụng các công nghệ bảo đảm sinh thái và sử dụng năng lượng hiệu quả (Bảng 1).

	Nhà tiêu chuẩn	**Chung cư 12 căn hộ tại thành phố Ekaterenburg**	**Chung cư 27 căn hộ tại thành phố Egoryevsk**	**Chung cư 125 căn hộ tại thành phố Klimovsk**
Tổng diện tích sử dụng (m^2)	1.000	1.000	950	7.420
Giá xây dựng 1 m^2 (rúp)	25.800	34.800	34.000	46.700
Tổng giá trị các chi phí tính một lần cho vòng đời của nhà (rúp)	25.800.000	34.800.000	32.300.000	346.500.000
Tổng giá trị các chi phí định kỳ của vòng đời của nhà (rúp)	156.500.000	62.600.000	71.060.000	493.500.000
Tổng chi phí của vòng đời của nhà (rúp)	182.300.000	97.400.000	103.360.000	840.000.000
Giá trị các chi phí của vòng đời tính cho 1 m^2/ năm (rúp)	6.077	3.247	3.627	3.774
Giá trị các chi phí của vòng đời tính cho 1 m^2/ tháng (rúp)	506	271	302	314

Các nội dung của phương pháp do chuyên gia Trường đại học xây dựng Mátxcơva và Hiệp hội quốc tế các quỹ tín dụng thế chấp bất động sản xây dựng nhằm xác định giá trị của vòng đời được sử dụng trước hết cho việc tính giá giới hạn đối với việc xây dựng nhà sử dụng năng lượng hiệu quả và hỗ trợ phương pháp luận cho việc xác định thứ tự ưu tiên bố trí kinh phí để thực hiện chương trình tái định cư người dân sống trong nhà cũ nát và nguy hiểm tại các chủ thể ở nước Nga và cũng có thể được chính quyền của các vùng, các địa phương và các tổ chức thương mại sử dụng trong triển khai các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà thầu xây dựng và nhà cung cấp thiết bị cho việc xây dựng nhà sử dụng năng lượng hiệu quả.

A.A. Benuzh

Nguồn: Báo Xây dựng Belarus
(ngày 10/3/2014)
ND: Huỳnh Phước

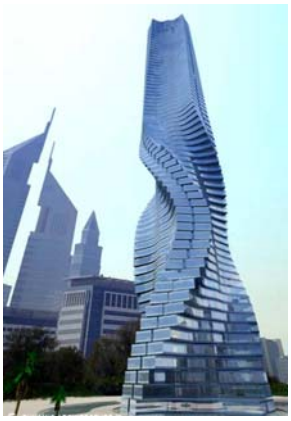
Các xu hướng kiến trúc có khả năng biến đổi thế giới

Kiến trúc luôn phản ánh lịch sử phát triển của nhân loại và là yếu tố có thể thay đổi linh hoạt cho phù hợp diện mạo các đô thị hiện đại. Bài viết dưới đây trình bày những quan điểm kiến trúc và thiết kế độc đáo nhất rất có thể sẽ trở thành xu thế mới trong tương lai không xa.

Con người cứ mãi xây những cây cầu bê tông phong cách tẻ nhạt để làm gì, nếu như năng lực kỹ thuật xây dựng hiện đại ngày nay cho phép thiết lập những kết cấu kỳ lạ hấp dẫn hơn? Công ty NEXT Architects đề xuất một thiết kế rất độc đáo cho cây cầu qua sông Dragon King Harbour (Trung Quốc). Công trình được cấu tạo từ 03 cầu đi bộ riêng biệt bằng thép uốn lượn đẹp mắt trên một bức tranh phong cảnh hai bên bờ sông. Theo kiến trúc sư Michel Schreinemachers, việc xây dựng các kết nối giao nhau dựa trên lý thuyết về vòng Mobius - những liên kết dường như vô tận. Thiết kế này đã giành chiến thắng trong cuộc thi cấp quốc gia; hiện tại công trình đang trong giai đoạn thi công.

Thiết kế cầu đi bộ qua sông Dragon King Harbour (Trung Quốc)

Dự án cao ốc chọc trời 80 tầng do kiến trúc sư David Fisher của công ty Dynamic Architecture chủ trì thực hiện. Điều đặc biệt của cao ốc này là các tầng có thể chuyển động - cứ mỗi 90 phút có thể thực hiện một vòng xoay trọn vẹn quanh một trục. Ngoài ra, trong tòa nhà sẽ lắp đặt một số turbin gió công suất cao có thể tự sản xuất điện năng phục vụ cư dân trong tòa nhà. Nhờ các thang máy chuyên dụng, ô tô có thể đỗ ngay cạnh từng căn hộ.



Cao ốc biết xoay

Thiết kế này đã được ra mắt công chúng đầu năm nay và để lại ấn tượng mạnh mẽ.

Tháng 11/2013, Trường Đại học Xây dựng Moskva (Nga) đã công bố người chiến thắng trong cuộc thi cấp quốc gia về thiết kế công viên công cộng "Zariadio". Các kiến trúc sư và kỹ sư thuộc công ty Diller Scofifio + Renfro là những tác giả của thiết kế này. Công viên được chia ra 04 vùng tự nhiên: vùng đài nguyên, thảo nguyên, rừng và đầm lầy, với vùng tiểu khí hậu đặc trưng cho từng khu vực.

Thế giới đã biết tới nhiều thiết kế lạ mắt, với những ý tưởng phong phú và độc đáo đến bất ngờ. Dự án Tháp An toàn của Hàn Quốc là một ví dụ. Toàn bộ mặt tiền của tòa nhà này sẽ được bố trí các camera để có thể gửi những hình ảnh của thế giới xung quanh tới bức tường màn ảnh khổng lồ.

Kiến trúc hiện đại tìm kiếm những phong cách mới, trong đó đề cao xu hướng coi trọng những "pháo đài" kiên cố phòng tránh thiên tai. Trong những công trình như vậy, có thể "trú ẩn" và "sống" qua các thảm họa thiên nhiên.

Tòa nhà siêu cao tầng Burj Khalifa ở Dubai nổi tiếng toàn thế giới trước hết bởi đây là cao ốc cao nhất thế giới. Tòa nhà là một công trình kỳ vĩ, song hiện có một thiết kế có thể làm công trình trở nên kỳ thú hơn - các chuyên gia đề xuất "khoác" cho tòa nhà siêu cao tầng này một bình cầu làm từ vật liệu khúc xạ. Loại vật liệu này rất nhẹ và có độ trong suốt. Các đặc tính phản quang của vật liệu biến tòa nhà thành một tấm gương khổng lồ tuyệt đẹp.

Xuất phát từ lý do các cao ốc luôn hiện hữu trên những khu phố sầm uất, tại sao không biến chúng thành những chủ thể có lợi cho môi trường sinh thái xung quanh, hoặc cho chính con người? Những tòa cao ốc có thể "biến" thành nguồn cung ô xy, đồng thời hấp thu khí cacbon, giống như một thân cây sống. Công ty kiến trúcAZPA (Đức) đã lên kế hoạch để biến các nhà máy điện Wedel Vattenfall ở Đức thành một cụm công nghiệp mới, với các tường bao được phủ kín cây dây leo. Kế hoạch này không chỉ làm tăng thẩm mỹ bên ngoài của nhà máy,

Thiết kế cao ốc chọc trời bằng gỗ trắng (Stokholm - Thụy Điển)

nó còn tạo ra một vỏ bọc cây xanh hấp thụ khí thải CO_2. AZPA coi ý tưởng của mình như một nỗ lực để giải quyết sự xung đột giữa các hệ sinh thái tự nhiên và môi trường nhân tạo.

Tháp tròn là dự án xây dựng các công trình từ vật liệu… nấm, với ý tưởng các kết cấu như vậy sau thời gian khai thác có thể dỡ và xử lý nhanh chóng. Kiến trúc sư David Benjamin đã thực hiện dự án HY - FI tại New York - thiết kế tòa nhà từ vỏ trấu và nấm. Những "viên gạch" cấu tạo nên lõi của công trình được chế tạo từ hai loại vật liệu hữu cơ trên đây. Từ các vật liệu này, khung của ba tòa tháp lớn sẽ được xây lên, mái nhà sau đó sẽ được làm từ các dải băng phản quang tự nhiên. Các viên xây của những tòa tháp này về cơ bản được chế tạo từ vữa có vỏ trấu và các bộ phận của cây nấm.

David Benjamin đã giành được quyền thực hiện dự án HY - FI trong cuộc thi của các kiến trúc sư trẻ có triển vọng. Theo các quy tắc của cuộc thi, các thí sinh cần đề xuất thiết kế những tòa nhà, những công trình trong đó có thể nghỉ ngơi vào những ngày hè oi nóng nhất. Công trình như vậy không để lại bất kỳ một loại rác hay phế thải nào sau khi được lắp dựng, còn việc tháo dỡ, thu dọn sau khi phá dỡ lại là công

việc đơn giản hơn nữa. Một phần các vật liệu hữu cơ sẽ được chuyển giao cho các nhà khoa học để nghiên cứu, một phần khác được chuyển hóa thành phân bón, hoặc xử lý trong các hố ủ.

Từ phía ngoài, diện tích các phòng hòa nhạc được bơm khí nom tựa những chiếc "bánh phồng" màu tím, còn bên trong như những con sò biển. Đó là sân khấu nổi được thiết lập để các nhạc công có thể trình diễn các tiết mục hòa nhạc trong đó. Những chiếc "bánh phồng" có tên gọi Ark Nova - ý tưởng của nhà điêu khắc huyền thoại người Anh Anish Kapur cùng nữ cộng sự người Nhật Arata Isozaki sau thảm họa động đất và sóng thần tại Nhật Bản năm 2011.

Mặc dù những tòa cao ốc bằng gỗ trắng không gây ấn tượng mạnh như tòa cao ốc biết quay của kiến trúc sư David Fisher, song những công trình này vẫn có những nét độc đáo và vẫn là những tuyệt tác. Đó là tác phẩm của các kiến trúc sư công ty C.F.Moller Architects của Đan Mạch. Thiết kế là những tòa tháp chọc trời bằng gỗ, và cũng đã giành chiến thắng trong cuộc thi cấp quốc gia.

Dự án Chaoyang Park Plaza của công ty MAD Architects đề xuất xây tại trung tâm thủ đô Bắc Kinh (Trung Quốc) một loạt các tòa nhà được kết nối với nhau trong khung cảnh thiên nhiên tráng lệ. Với biện pháp mô phỏng đồi núi và hồ nước như trong các bức tranh phong cảnh, các tác giả kỳ vọng tạo nên sự cân bằng giữa mật độ xây dựng cao trong đô thị và cảnh

Dự án Chaoyang Park Plaza
(Bắc Kinh - Trung Quốc)

quan thiên nhiên. Dự án được công bố từ đầu năm 2014 và hiện đã được khởi công.

Hy vọng trong tương lai không xa, sẽ có thêm nhiều công trình với thiết kế độc đáo hiện diện ở khắp mọi nơi trên trái đất.

D. Petrenko

Nguồn: Tạp chí Vật liệu, Thiết bị & Công nghệ Xây dựng thế kỷ XXI (Nga) tháng 3/2015

ND: Lệ Minh

Mô hình điển hình về vận chuyển rác thải sinh hoạt ở nông thôn Trung Quốc

Vận chuyển rác thải là nội dung quan trọng trong công tác quản lý rác thải sinh hoạt ở nông thôn. Bài viết dưới đây giới thiệu mô hình điển hình về vận chuyển rác thải sinh hoạt ở các vùng nông thôn khác nhau của Trung Quốc

1. Mô hình của huyện Đan Linh, thành phố Mi Sơn, tỉnh Tứ Xuyên

Huyện Đan Linh nằm ở phía Tây của thành phố Mi Sơn, với tổng diện tích 449 km^2, gồm 7 hương trấn, 71 thôn, dân số 130 nghìn người phân bố trong các làng và các thị trấn nhỏ. Tính trên diện tích đất, thì tổng dân số của huyện là tương đối thấp, do vậy lượng rác thải cũng thấp, chỉ khoảng 30 tấn/ ngày. Tất cả rác thải ở nông thôn của huyện Đan Linh đều được vận chuyển tới bãi chôn lấp rác thải của thành phố Mi Sơn.

Việc vận chuyển rác thải nông thôn huyện Đan Linh chọn dùng mô hình vận chuyển trực tiếp. Mô hình này có đặc điểm là rác thải ở nông thôn được tập trung ở các trạm thu gom rác thải sau đó được trực tiếp vận chuyển tới bãi chôn lấp rác thải của thành phố, ở hương trấn không xây dựng trạm trung chuyển. Đan Linh tổng cộng có 58 trạm tập trung rác thải ở các thôn,

quy mô hố rác thải hay kho rác thải đơn giản mà mỗi một trạm được bố trí 6 thùng rác thải, thuận tiện cho tác nghiệp vận tải của xe vận chuyển rác, hiệu suất vận chuyển cao. Cả huyện sử dụng 5 xe nén rác thải để phục vụ cho việc trung chuyển rác thải của toàn vùng nông thôn của huyện, mỗi xe được bố trí 3 người làm việc (1 lái xe và 2 người hỗ trợ công việc), mỗi một ngày mỗi xe sẽ đi qua 8 đến 10 trạm tập trung rác thải để thu gom và vận chuyển, sau khi đầy xe thì trực tiếp vận chuyển tới bãi xử lý chôn lấp rác thải của thành phố Mi Sơn, quãng đường vận chuyển từ 25 đến 75 km. Với phác đồ đường đi này thể hiện phân bố 58 trạm tập trung rác thải ở các thôn của huyện, và những trạm tập trung rác thải này chủ yếu được phân bố trên các tuyến đường chính.

2. Huyện Thái Thương, tỉnh Giang Tô

Huyện Thái Thương thuộc thành phố Tô Châu, tỉnh Giang Tô nằm ở vùng đồng bằng miền duyên hải phía đông, gồm 9 hương trấn và 88 thôn, với tổng diện tích là 826 km^2, dân số 680 nghìn người. Do dân số tương đối đông nên lượng rác thải cũng nhiều, lượng rác thải ra hàng ngày khoảng 620 tấn.

Việc vận chuyển rác thải ở nông thôn của huyện Thái Thương chọn dùng mô hình trung chuyển. Rác thải nông thôn sau khi được thu gom tập trung ở các thùng rác thì sẽ được đưa tới trạm trung chuyển, tiếp đó sẽ được thống nhất tập trung và trung chuyển tới nhà máy xử lý rác thải của thị xã. Thái Thương có khoảng 200 điểm thu gom rác thải như là những trạm tập trung rác của các thôn, nhưng do quản lý không đến nơi đến chốn nên dễ phát sinh ô nhiễm lần hai, do vậy cần phải loại bỏ một số điểm thu gom rác thải, và trước mắt chỉ còn lại khoảng 99 điểm. Do kinh tế phát triển ở thị xã Thái Thương, mức độ đô thị hóa ngày một cao hơn, khâu thu gom rác thải đầu tiên được bố trí là những thùng rác thải được bố trí khoảng hơn 10 nghìn cái và phân bổ trên toàn khu vực. Đồng thời cũng bố trí khoảng hơn 300 xe thu gom rác thải loại hình nhỏ để trực tiếp đi thu gom rác thải và đưa tới những điểm trung chuyển. Thái Thương tổng cộng đã xây dựng được 22 điểm trung chuyển rác thải cấp thị, phục vụ cho việc thu gom và vận chuyển rác thải ở nông thôn, quy mô bình quân của mỗi điểm này là khoảng 30 tấn/ ngày. Đồng thời cung cấp thêm 40 xe 8 tấn để phục vụ cho công tác trung chuyển để thống nhất việc điều phối nhịp nhàng cho công tác trung chuyển, bình quân mỗi ngày mỗi xe có thể đi lại vận chuyển được 2 lượt, và bình quân quãng đường vận chuyển là khoảng 25 km.

Thái Thương chọn dùng mô hình này chủ yếu xem xét tới 3 điểm chính: *một là* khu vực đồng bằng, mạng lưới đường phố tập trung dầy hơn, đường thu gom vận chuyển của các xe rác thải lớn không thuận tiện, xe thu gom loại nhỏ sẽ linh hoạt hơn. *Hai là* lượng rác thải là tương đối lớn nên việc xây dựng điểm trung chuyển cần có quy mô nhất định. *Ba là* trình độ hoạt động cơ giới hóa cao, hiệu quả vận chuyển sạch cũng tốt hơn. Chi phí vận hành cho mô hình này là tương đối cao. Mô hình này thích hợp ở những khu vực có lượng rác thải nhiều và là vùng kinh tế phát triển.

3. Huyện Lai An, thành phố Trừ Châu, tỉnh An Huy

Huyện Lai An, thành phố Trừ Châu, tỉnh An Huy chọn dùng mô hình tổ hợp. Huyện Lai An nằm ở khu vực trung tâm của thành phố, huyện này có cả đồng bằng và núi, với tổng diện tích tương đối lớn là 1.499 km^2, gồm 11 hương trấn và 130 thôn, có số dân là 530 nghìn người, lượng rác thải ở mức trung bình là khoảng 220 tấn/ ngày, rác thải thường được vận chuyển trực tiếp tới nơi xử lý chôn lấp rác thải của thành phố.

Huyện Lai An chọn dùng mô hình tổ hợp, tức là vừa có trạm thu gom rác thải tập trung ở các thôn đồng thời có cả điểm trung chuyển ở thị trấn. Trạm tập trung rác thải ở các thôn một các thùng rác thải như là những trạm tập trung rác thải của thôn, đồng bộ sử dụng loại xe móc kéo

nhỏ, trình độ cơ giới hóa cao. Lai An có 11 hương trấn, mỗi hương trấn xây dựng một trạm trung chuyển nén rác thải, quy mô bình quân của mối trạm là 20 tấn/ ngày, và tổng cộng cung cấp 22 xe trung chuyển, bình quân mỗi ngày mỗi xe trung chuyển 2 lượt, quãng đường vận chuy ển từ 30 đến 70 km.

Huyện Lai An chọn dùng mô hình này chủ yếu cần xem xét tới 3 điểm chính sau: *một là* diện tích của khu vực lớn, diện tích của khu vực này là 1.499 km^2; *Hai là* số lượng điểm tập trung thu gom ở khâu đầu tiên nhiều mà lại được phân tán rộng, xây dựng trạm tập trung thu gom ở các thôn, dùng xe thu gom loại hình nhỏ, để có thể nâng cao hiệu suất thu gom rác thải; *Ba là* quãng đường vận chuyển cho khâu tiếp theo là dài nên cần xây dựng điểm trung chuyển ở thị trấn để có thể thích hợp cho khâu trung chuyển. Bố trí một cách hợp lý trạm thu gom ở các thôn và trạm trung chuyển ở thị trấn sẽ có lợi cho việc nỗ lực phát huy ưu thế của những xe thu gom loại hình nhỏ và những xe vận tải lớn ở khâu trung chuyển. Mô hình này thích ứng với những huyện thị có diện tích lớn và lượng rác thải nhiều.

4. So sánh để lựa chọn hệ thống vận chuyển thích hợp

Huyện Đan Linh có trạm tập trung rác thải ở các thôn nhưng không xây dựng điểm trung chuyển ở thị trấn là mô hình vận chuyển trực tiếp; huyện Thái Thương cắt giảm trạm thu gom rác thải tập trung ở các thôn và lấy các trạm trung chuyển ở thị trấn làm trọng tâm là mô hình trung chuyển; huyện Lai An vừa có trạm thu gom tập trung rác thải ở các thôn lại vừa có trạm trung chuyển ở thị trấn là mô hình tổ hợp.

Việc lựa chọn ra mô hình vận chuyển rác thải ở nông thôn cần kết hợp với đặc điểm của khu vực đó và tổng hợp từ các nguyên tố như tình trạng giao thông, xem xét tới phạm vi khu vực, phân bố dân số, lượng rác thải… Khi chọn dùng mô hình nào cần có dự toán chỉ tiêu kinh tế của toàn khu vực, không chỉ cần xem xét tới việc đầu tư xây dựng mà còn cần xem xét tới chi phí vận hành.

Trung tâm nghiên cứu ký thuật công trình vệ sinh môi trường của Viện Nghiên cứu xây dựng đô thị của Trung Quốc

Nguồn: Tạp chí Xây dựng đô thị và nông thôn, số 1/2015

ND: Khánh Ly

Hiệu ứng Bilbao và những gợi ý

1. Bối cảnh

Bilbao là một thành phố ven biển thuộc miền Bắc của Tây Ban Nha với diện tích 17,35 km^2. Hiện tại, dân số thành phố khoảng 350 nghìn người. Nguồn gốc của cái tên Bilbao là từ "Basque" trong tiếng Tây Ban Nha, cũng có lúc gọi là Bilbo. Được biết nguồn gốc cái tên này đến từ tác phẩm hài kịch của Shakespeare mang tên "The Merry Wives of Windsor". Trong vở kịch, Shakespeare đã gọi một loại kiếm thép được đúc bởi người dân vịnh Biscayan, Tây Ban Nha là Bilboes, vì thế có thể suy đoán cái tên Bilbo đã sớm được sử dụng từ thế kỷ XVI.

Bilbao là một thành phố có lịch sử lâu đời, từ thế kỷ XIV đã bắt đầu có sự xuất hiện của thành phố và thị trấn. Sự phát triển phồn vinh vào giữa thế kỷ XIX và thế kỷ XX đã khiến Bilbao trở thành trung tâm tài chính của xứ Basque. Trong khoảng thời gian này, tuyến đường sắt đầu tiên đã được xây dựng vào năm 1857, ngân hàng Bilbao được thành lập cũng đã thúc đẩy rất nhiều ngành nghề phát triển mạnh mẽ. Năm 1939, cuộc nội chiến tại Tây Ban Nha kết thúc, dân số Bilbao bắt đầu tăng trưởng ổn định, thành phố tiếp tục phát triển công nghiệp. Vào những năm 40 của thế kỷ XX, cơ sở hạ tầng đô thị bắt đầu được xây dựng lại. Trong đó, một thành tựu được coi là nổi bật nhất đó là vào

năm 1948, khi chuyến bay thương mại đầu tiên đã cất cánh tại sân bay thành phố. Trong vòng 10 năm sau đó, ngành công nghiệp thép của thành phố có được sự phục hồi khá tốt.

Do dân số tăng nhanh, nhu cầu về nhà ở của người dân đối đã vượt qua số lượng có thể cung ứng, rất nhiều nơi thậm chí còn bắt đầu xuất hiện các khu ổ chuột. Những năm 80 của thế kỷ XX, thành phố trở nên hỗn loạn, nhu cầu về lực lượng lao động tăng cao, lực lượng lao động giá rẻ tại Bilbao đã tạo ra một cuộc khủng hoảng công nghiệp mang tính tàn phá. Sau đó, kể từ giữa những năm 90, sự xuất hiện của Bảo tàng Bilbao Guggenheim (Guggenheim Museum Bilbao, dưới đây gọi tắt là GMB) đã khiến thành phố công nghiệp hóa Bilbao bắt đầu quá độ thành thành phố dịch vụ, việc đầu tư cho cơ sở hạ tầng và xây dựng tại đô thị cũng có được sự khuyến khích rộng rãi.

GMB do bậc thầy về Chủ nghĩa Giải tỏa kết cấu (Deconstruction) Frank Gehry (quốc tịch Canada và Mỹ) thiết kế. GMB được Quỹ Guggenheim xây dựng vào năm 1997. Kể từ năm 1993, trải qua 4 năm thi công, cuối cùng vào ngày 18/10/1997, GMB bắt đầu mở cửa. Thiết kế sân giữa trong tác phẩm của Gehry đã kế tục thiết kế sân lớn hình tròn của New York Solomon .R. Guggenheim, bên ngoài công trình sử dụng 33 nghìn miếng Titan, điều này khiến bảo tàng luôn xuất hiện với những màu sắc khác nhau trong các điều kiện thời tiết khác nhau. Mặc dù bản thân Gehry không muốn nói mình là nhân vật đại diện của cuộc vận động theo Chủ nghĩa Giải tỏa kết cấu, nhưng kể từ ngày mở cửa GMB đã được công chúng nhận định là một trong những công trình Chủ nghĩa Giải tỏa kết cấu tuyệt vời nhất. Cho tới nay, xung quanh bảo tàng là những con phố và quảng trường mới xây, dấu ấn của thời đại công nghiệp đã khó có thể nhận ra.

2. Quỹ Guggenheim

Trước khi tìm hiểu về hiệu ứng Bilbao, chúng ta cần biết về Quỹ Guggenheim (Solomon R. Guggenheim Foundation). Quỹ Guggenheim do doanh nhân người Mỹ Solomon. R.Guggenheim chính thức thành lập vào năm 1937, tên đầy đủ là Quỹ Solomon. R.Guggenheim.

Quỹ này đã phát triển thành một cơ cấu sưu tập và nghiên cứu quan trọng của nghệ thuật hiện đại và đương đại, đồng thời hoạt động kinh doanh nhiều bảo tàng nghệ thuật tại các nơi trên thế giới, bao gồm Solomon. R.Guggenheim (New York, Mỹ), Peggy Guggenheim (Venice, Ytalia), Bilbao Guggenheim (Bilbao, Tây Ban Nha), Deutsche Guggenheim (Berlin, Đức) và Abu Dhabi Guggenheim (Abu Dhabi, Các tiểu Vương quốc Ả rập thống nhất) đang trong quá trình xây dựng.

Tôn chỉ của Quỹ Guggenheim là song song với việc nỗ lực đổi mới tập trung, bảo tồn và giải thích về các tác phẩm nghệ thuật hiện đại và đương đại, thông qua nhiều sáng kiến khác nhau về việc lên ý tưởng, tổ chức, quản lý và giáo giục để tìm tòi, khám phá về lĩnh vực văn hóa. Quỹ đồng thời cũng thông qua một loạt

các bảo tàng mỹ thuật, các triển lãm, nhà xuất bản và các kênh điện tử độc nhất về phương diện kiến trúc và văn hóa để tiến hành giao lưu với đông đảo người xem, người tham quan tại địa phương và trên thế giới.

3. Hiệu ứng Bilbao

Ngay sau khi Bảo tàng Bilbao mở cửa đón khách, nó lập tức đã trở thành một điểm thăm quan du lịch quốc tế. Chỉ trong vòng 3 năm đầu sau mở cửa, đã có khoảng 4 triệu du khách

thăm quan bảo tàng, tạo ra 500 triệu Euro giá trị kinh tế. Chính quyền địa phương ước tính, nguồn thuế thu đem về cho Bilbao là 100 triệu Euro mỗi năm, con số này đủ để chi trả cho khoản kinh phí xây dựng.

Không chỉ bao gồm nhà hàng, cửa hàng kinh doanh, giao thông vận tải mang lại những lợi ích kinh tế trực tiếp, bảo tàng Bilbao cũng đã nhiều lần xuất hiện trong các tác phẩm điện ảnh nổi tiếng. Nổi tiếng nhất phải kể đến bộ phim "007 - Thế giới không đủ - The world is not enough" năm 1999. Trong bộ phim, tại cuộc họp mà James Bond tới Bilbao tham dự có thể nhiều lần thấy được vẻ ngoài của công trình kiến trúc bảo tàng mỹ thuật này.

Trong hai thập kỷ trước, việc xây dựng đô thị và phát triển kinh tế của Bilbao đều có những bước tăng trưởng rõ rệt. Sau đó, rất nhiều học giả đã đưa ra những quan điểm khác nhau về nơi này. Rodriguez cho rằng, tuy bảo tàng mỹ thuật đã đem lại những lợi ích đáng kể cho ngành du lịch, nhưng lại không có tác dụng tích cực trong việc giải quyết sự bất cân bằng trong phát triển của đô thị, cũng không giải quyết được các vấn đề khác như việc làm, nghèo đói… tại đô thị. Theo số liệu thống kê, trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến năm 2011, số lượng khách thăm bảo tàng Bilbao đã giảm sút, thấp hơn rõ rệt so với lượng khách tới thăm Bảo tàng New York Guggenheim.

4. Những gợi ý

Từ lịch trình phát triển của bảo tàng Bilbao không khó để thấy sự nghiệp văn hóa phồn vinh có thể mang lại sức sống hoàn toàn mới cho một đô thị. Theo nghiên cứu của Công ty Tư vấn McKinsey, năm 2013, có trên 1 triệu khách tham quan bảo tàng, trong đó ít nhất một nửa lượng khách tới từ nước ngoài. Số liệu nghiên cứu cho thấy, mặc dù việc sưu tầm của bảo tàng không thay đổi, bản thân bảo tàng vẫn tiếp tục thu hút du khách từ khắp mọi nơi trên thế giới. Hiện tại, rất nhiều thành phố khác cũng đã bắt đầu mô phỏng theo Bảo tàng Bilbao, ví dụ như Bảo tàng Guggenheim sắp hoàn thành tại Abu Dhabi, ngoài ra còn có Bảo tàng nghệ thuật đương đại M+ theo kế hoạch sẽ hoàn thành vào năm 2017 tại Tây Cửu Long, Hong Kong.

Tuy hiện tại có thể thấy những thành tựu của hiệu ứng Bilbao là rõ rệt, nhưng nếu phân tích kỹ hơn sẽ phát hiện ra rằng quá trình thực chất của hiệu ứng Bilbao lại không giống như mọi người vẫn hình dung: Chỉ là sự thành lập của một bảo tàng Guggenheim mà đã kích hoạt được cả một thành phố. Ví dụ, Bảo tàng Erdos, nội Mông Cổ, tuy được thiết kế bởi một kiến trúc sư ưu tú, thành phố Erdos cũng là một thành phố phát triển nhanh, tuy nhiên Bảo tàng lại không có bộ sưu tập quý giá nào vì thế khá ít du khách tới tham quan. Ví dụ này cho thấy, sự hình thành của một trung tâm văn hóa mới chỉ quan tâm tới việc xây dựng nên một bảo tàng tiên tiến là không đủ.

5. Kết luận

Rất nhiều tài liệu và các nghiên cứu trước đây cho thấy, việc xây dựng Bảo tàng Guggenheim thực sự đã có tác dụng tiêu biểu đối với sự phát triển của thành phố Bilbao, thúc đẩy sự phát triển kinh tế của thành phố và toàn khu vực, nâng cao hình tượng quốc tế của thành phố. Việc xây dựng Bảo tàng Guggenheim Bilbao đã khiến cho một đô thị vốn dựa vào ngành thép và đóng tàu làm chủ đạo chuyển đổi thành công sang một đô thị dịch vụ, đồng thời dần phát triển thành một đô thị kiểu mới tập trung phát triển kỹ thuật công nghệ và thông tin, thương mại, du lịch và ngành công nghiệp sáng tạo. Một bài học được rút ra đó là, sự phục hưng của công trình văn hóa và đô thị chưa chắc đã có thể trùng khớp một cách hoàn hảo, hiệu ứng Bilbao cũng không thể được sao chép hoàn toàn.

Tịch Tuấn Khiết, Trương Quốc Bình

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 3/2015

ND: Kim Nhạn

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng tiếp và làm việc với Đại sứ Algeria Mohamed Berrah

Ngày 15/5/2015 tại Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đã tiếp và làm việc Đại sứ Algeria Mohamed Berrah. Cùng dự buổi tiếp và làm việc có đại diện các Cục, Vụ, Văn phòng Bộ Xây dựng

Đón tiếp Đại sứ Mohamed Berrah, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng chúc mừng Đại sứ Mohamed Berrah mới nhận nhiệm vụ là Đại sứ Algeria tại Việt Nam, đồng thời bày tỏ tin tưởng, với kinh nghiệm và trách nhiệm của mình, Đại sứ Mohamed Berrah sẽ là cầu nối quan trọng, thúc đẩy quan hệ hợp tác giữa hai nước.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cũng chúc mừng những thành tựu to lớn trên tất cả các mặt chính trị, kinh tế - xã hội mà nhân dân Algeria đã đạt được trong thời gian qua, đặc biệt là các kết quả đạt được thông qua Chương trình tái thiết quốc gia được thực hiện trong 10 năm qua dưới sự lãnh đạo của Tổng thống Abdelaziz Bouteflika.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cho biết, Việt Nam và Algeria là hai nước anh em, có quan hệ hữu nghị truyền thống lâu đời và ngày càng được củng cố và tăng cường thông qua các chuyến thăm lẫn nhau của lãnh đạo cấp cao hai nước. Đặc biệt là chuyến thăm Algeria của Thủ tướng Chính phủ Việt Nam Nguyễn Tấn Dũng vào cuối tháng 5/2015 sẽ là sự kiện quan trọng, nhằm thúc đẩy hơn nữa quan hệ hữu nghị Việt Nam - Algeria.

Theo Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng, mặc dù quan hệ hợp tác kinh tế thương mại giữa Việt Nam và Algeria trong thời gian qua đã có những bước phát triển lớn, nhưng vẫn chưa tương xứng với quan hệ chính trị - ngoại giao. Do đó, trong vai trò là Chủ tịch Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeri, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng khẳng định, phía Việt Nam sẽ làm hết sức mình, thực hiện nghiêm túc các cam kết tại các kỳ họp của Ủy ban và sẵn sàng thảo luận với Algeria về các lĩnh vực hợp tác mới.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng và Đại sứ Algeria Mohamed Berrah

Trong lĩnh vực xây dựng, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng bày tỏ quan tâm đến Chương trình phát triển nhà ở, cũng như các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông, cảng biển, cảng hàng không của Algeria, và cho rằng trong các lĩnh vực này, các doanh nghiệp Việt Nam hoàn toàn có đủ năng lực để tham gia nhận thầu.

Bày tỏ vui mừng khi đến thăm và làm việc với Bộ Xây dựng, Đại sứ Algeria Mohamed Berrah đồng tình với ý kiến của Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng về quan hệ hữu nghị truyền thống tốt đẹp giữa Việt Nam và Algeri trong thời kỳ đấu tranh giải phóng dân tộc cũng như trong thời kỳ hòa bình xây dựng đất nước.

Đại sứ Algeria Mohamed Berrah cho biết, Algeria là một quốc gia lớn ở Bắc Phi. Mặc dù trong thời gian qua có những khó khăn do ảnh hưởng của giá dầu thế giới, nhưng kinh tế Algeria vẫn phát triển ổn định và có dự trữ ngoại tệ lớn, không bị nợ nước ngoài. Vừa qua, Algeria đã xây dựng một Chương trình 5 năm phát triển quốc gia giàu tham vọng, trong đó có các dự án xây dựng đường cao tốc, đường sắt tốc độ cao, phát triển 1.000.000 căn nhà ở cho nhân dân, xây dựng cảng biển lớn nhất Bắc Phi cách thủ đô 80 km, và các dự án xây dựng sân bay ở các tỉnh, tất cả các dự án đều sử dụng

nguồn vốn của Chính phủ Algeria. Đại sứ Mohamed Berrah hy vọng các doanh nghiệp của Việt Nam có thể tìm kiếm cơ hội tham gia thực hiện các dự án nói trên.

Đại sứ Algeria Mohamed Berrah cũng khẳng định trong nhiệm kỳ công tác tại Việt Nam sẽ nỗ lực hết sức mình để thúc đẩy quan hệ hợp tác giữa hai nước.

Minh Tuấn

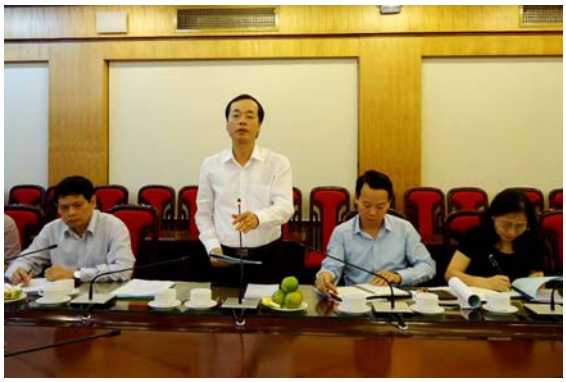
Ban Chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở làm việc với Bộ Xây dựng

Ngày 28/5/2015 tại Trụ sở Cơ quan Bộ Xây dựng, Đoàn khảo sát của Ban Chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở do đồng chí Nguyễn Trọng Đàm - Thứ trưởng Bộ lao động, Thương binh và Xã hội làm trưởng đoàn đã có buổi làm việc với Bộ Xây dựng. Đồng chí Phạm Hồng Hà, Ủy viên Trung ương Đảng, Thứ trưởng Bộ Xây dựng đồng chủ trì buổi làm việc.

Tham dự buổi làm việc có các thành viên của đoàn khảo sát của Ban Chỉ đạo Trung ương gồm đại diện Văn phòng Chính phủ, Bộ Nội Vụ, Ban Dân vận Trung ương, Hội Cựu Chiến binh Việt Nam.

Báo cáo của Bộ Xây dựng về việc thực hiện Chỉ thị số 30-CT/TW của Bộ Chính trị về xây dựng và thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở tại Bộ Xây dựng do đồng chí Nguyễn Hồng Khải - Phó Bí thư thường trực Đảng ủy Bộ Xây dựng, Vụ trưởng, Chánh Văn phòng Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng trình bày đã nêu khái quát tình hình triển khai thực hiện Chỉ thị số 30-CT/TW của ngành Xây dựng.

Theo đó, thực hiện Chỉ thị số 30/CT-TW, Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng đã nhanh chóng thành lập Ban Chỉ đạo của Bộ Xây dựng về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở, xây dựng Chương trình hành động thực hiện Chỉ thị số 30/CT-TW, ban hành các văn bản hướng dẫn các đơn vị trực thuộc quán triệt tinh thần của Chỉ thị, xây dựng Chương trình hành động cũng như triển khai việc xây dựng, ban hành và áp dụng quy chế dân chủ ở cơ sở. Qua công tác



Thứ trưởng Phạm Hồng Hà phát biểu tại buổi làm việc

kiểm tra, đã cho thấy hầu hết tất cả các cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng đã quán triệt Chỉ thị và triển khai có hiệu quả các quy chế dân chủ cơ sở tại cơ quan, đơn vị mình. Việc tổ chức thực hiện tốt Quy chế dân chủ nhằm phát huy dân chủ ở cơ quan, đơn vị huy động tối đa trí tuệ của tập thể cán bộ, công chức, viên chức, đảm bảo sự đoàn kết, xây dựng đơn vị trong sạch vững mạnh, làm cơ sở để ngành Xây dựng đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ chính trị được giao

Bên cạnh đó, trong quá trình xây dựng, ban hành các cơ chế, chính sách pháp luật về xây dựng, Bộ Xây dựng luôn quan tâm đến việc thực hiện dân chủ thông qua việc lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân và toàn xã hội, để các chính sách được ban hành nhận được sự đồng thuận của xã hội, dễ hiểu dễ áp dụng, giảm thiểu các thủ tục hành chính và nhanh chóng đi vào cuộc sống.

Sau khi nghe Báo cáo của Ban Cán sự

Đảng Bộ Xây dựng và ý kiến các đại biểu phát biểu tại Hội nghị, đồng chí Nguyễn Trọng Đàm - Trưởng đoàn công tác của Ban chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ đã phát biểu kết luận buổi làm việc.

Theo đồng chí Nguyễn Trọng Đàm, Báo cáo của Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng trình bày tại buổi làm việc đã được xây dựng công phu, chi tiết và bao quát tình hình thực hiện Chỉ thị số 30/CT-TW theo đúng đề cương hướng dẫn của Ban Chỉ đạo. Qua Báo cáo của Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng và qua theo dõi của Ban Chỉ đạo, cho thấy, Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng đã nghiêm túc việc thực hiện Chỉ thị số 30/CT-TW thông qua việc kiện toàn Ban Chỉ đạo của Bộ, ban hành kịp thời các văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện trong các cơ quan, đơn vị. Việc phổ biến, quán triệt và tuyên truyền Chỉ thị số 30/CT-TW cũng được tập trung chỉ đạo thực hiện nghiêm túc và đạt được nhiều kết quả như: nhận thức của cán bộ, đảng viên, công chức, viên chức lao động trong ngành về vấn đề xây dựng và thực hiện quy chế dân chủ cơ sở, ý thức tuân thủ pháp luật, cơ chế chính sách được nâng lên; công tác cải cách hành chính đạt được những kết quả quan trọng, đặc biệt là cải cách thủ tục hành chính và hiện đại hóa nền hành chính; duy trì việc tiếp công dân một cách nền nếp, giải quyết đơn thư khiếu nại tố cáo một cách nhanh chóng, kịp thời, cải cách lề lối làm việc và nâng cao đạo đức công vụ của cán bộ, công chức. Những kết quả của việc thực hiện tốt quy chế dân chủ ở cơ sở đã góp phần giúp Bộ Xây dựng hoàn thành các nhiệm vụ chính trị trong những năm qua.

Đồng chí Nguyễn Trọng Đàm cũng nhất trí với đánh giá của Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng về một số tồn tại, hạn chế cũng như những khó khăn trong việc triển khai thực hiện Quy chế dân chủ cơ sở ở một số cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng, như việc thực hiện còn mang tính hình thức, công tác tuyên truyền chưa thực sự thường xuyên, phương pháp tuyên truyền phổ biến chưa thực sự hiệu quả…

Thứ trưởng Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội Nguyễn Trọng Đàm - Trưởng đoàn Khảo sát của Ban Chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở phát biểu kết luận buổi làm việc tại Bộ Xây dựng

Để làm tốt việc thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở tại các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Xây dựng trong thời gian tới, đồng chí Nguyễn Trọng Đàm đề nghị Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng quan tâm chỉ đạo các đơn vị tập trung làm tốt những nội dung về dân chủ liên quan đến người lao động như: đảm bảo công bằng, công khai trong phân phối thu nhập, việc làm, phúc lợi, minh bạch trong quản lý tài chính, tài sản, trong công tác tổ chức cán bộ. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện, tích cực triển khai nhanh hơn nữa công tác cải cách hành chính.

Phát biểu tại buổi làm việc, thay mặt đồng chí Bộ trưởng và lãnh đạo Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Phạm Hồng Hà bày tỏ sự cám ơn Ban Chỉ đạo Trung ương về thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở đã quan tâm, chỉ đạo và giúp đỡ Bộ Xây dựng trong việc triển khai thực hiện Chỉ thị số 30/CT-TW, đồng thời tiếp thu ý kiến của đoàn Công tác của Ban Chỉ đạo để hoàn thiện Báo cáo cũng như tiếp tục chỉ đạo làm tốt hơn nữa Quy chế dân chủ cơ sở tại các cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng.

Minh Tuấn

Ngành Xây dựng Trung Quốc tiếp cận với chuẩn mực mới

Tại Hội nghị Công tác kinh tế Trung ương Trung Quốc tháng 12/2014, "chuẩn mực mới" là một thuật ngữ được đề cập đến đầu tiên và cũng mang ý nghĩa quyết định đối với chính sách kinh tế vĩ mô của Trung Quốc trong những năm tới.

Nền kinh tế Trung Quốc đã trải qua hơn 30 năm phát triển nhanh chóng. Tổng số tiền đầu tư cho cơ sở hạ tầng của Trung Quốc là rất lớn, mỗi điểm phần trăm tăng lên đều hình thành lượng gia tăng tương đối ấn tượng. Theo chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2014 của Trung Quốc là 7,5%, lượng giá trị gia tăng hàng năm sẽ đạt khoảng 5 nghìn tỷ NDT, tương đương với tổng sản lượng của nền kinh tế Trung Quốc vào năm 1994. Trước bối cảnh gia tăng áp lực đối với nền kinh tế, các điều kiện khách quan đã thay đổi đáng kể, tốc độ tăng trưởng kinh tế đã chậm lại, từ hướng tăng trưởng cao đã chuyển sang hướng tăng trưởng cao vừa, có thể thấy đây là một động thái khá khôn ngoan và an toàn.

Để quán triệt tinh thần của Hội nghị công tác kinh tế Trung ương, mục tiêu phát triển kinh tế đã bước vào trạng thái chuẩn mực mới và được thể hiện trong 4 mục tiêu chuyển hướng sau: Tốc độ tăng trưởng sẽ chuyển đổi từ tăng trưởng cao đến tăng trưởng cao vừa; phương thức phát triển kinh tế sẽ từ quy mô tăng trưởng theo chiều rộng chuyển sang tăng trưởng theo chiều sâu để có hiệu quả chất lượng; cơ cấu kinh tế sẽ chuyển đổi từ tăng lượng tăng trưởng sang điều chỉnh lượng tồn đọng; động lực phát triển kinh tế sẽ chuyển đổi từ tăng trưởng truyền thống sang mô hình tăng trưởng mới. Như vậy toàn bộ nền kinh tế vĩ mô sẽ được điều chỉnh và và phù hợp với chuẩn mực mới. Trong đó, ngành Xây dựng là một ngành công nghiệp truyền thống nên không thể đứng ngoài cuộc mà cần có những động thái tiếp cận với "chuẩn mực mới".

I. Cơ quan chủ quản cần nỗ lực cải cách và phát triển ngành Xây dựng

1. Chương trình quản trị chất lượng công trình trong 2 năm là cơ hội tốt để phát triển ngành Xây dựng

Ngày 04/9/2014, Bộ Nhà ở và Xây dựng Đô thị - Nông thôn Trung Quốc đã tổ chức Hội nghị trực tuyến về Chương trình quản trị chất lượng công trình trong 2 năm. Từ Chương trình này, Trung Quốc sẽ triển khai sáu hạng mục công việc chính, ngành Xây dựng đã bắt đầu việc mở rộng và chuyển hướng từ phát triển về "lượng" sang nâng cao về "chất", thông qua sự nỗ lực của toàn Ngành, về cơ bản có thể thay đổi sự hỗn loạn của thị trường xây dựng đang diễn ra hiện nay, hay nói cách khác là các cơ quan chủ quản của ngành Xây dựng đang hướng tới mục tiêu phù hợp với trạng thái chuẩn mực mới.

Sáu hạng mục công việc chính của ngành Xây dựng đã được đề ra bao gồm: Đảm bảo trách nhiệm về chất lượng đến hết vòng đời của công trình; Nghiêm khắc xử lý hành vi bán thầu của nhà thầu phụ, đây là trọng điểm cần nắm bắt để quản trị chất lượng công trình; Kiện toàn cơ chế quản lý và giám sát chất lượng công trình; Thúc đẩy mạnh mẽ việc hiện đại hóa ngành Xây dựng; Nhanh chóng xây dựng hệ thống tín dụng trên thị trường xây dựng; Nâng cao năng lực cho nhân viên ngành Xây dựng, xuất phát từ tình hình thực tế và hiện trạng ngành Xây dựng, đảm bảo các phương pháp này sẽ mang lại hiệu quả trong việc quản trị chất lượng công trình.

2. Cần nâng cao năng lực cho nhân viên ngành Xây dựng

Có 2 khía cạnh cần thực hiện tốt để nâng cao năng lực cho nhân viên ngành Xây dựng: Thứ nhất là, trong nhiều năm qua, lực lượng lao động nhập cư của ngành Xây dựng đóng vai trò nhất định trong các dự án xây dựng, nhưng do thiếu kinh phí và tính lưu động của lao động nhập cư, các trường dạy nghề đã chưa thực hiện

tốt công tác đào tạo. Do đó cần có các biện pháp khuyến khích các doanh nghiệp triển khai việc bồi dưỡng kiến thức và tay nghề cho người lao động. Hai là sử dụng ngân sách nhà nước để đào tạo tay nghề và kỹ năng cho đội ngũ lao động ở nông thôn

II. Các doanh nghiệp Xây dựng phải tự cải cách trong bối cảnh chuẩn mực mới

1. Ngành Xây dựng chính thức thực hiện thay đổi hoạt động, thúc đẩy các doanh nghiệp tăng cường công tác quản lý

Từ đầu năm 2015, ngành Xây dựng của Trung Quốc đã bắt đầu chuyển đổi các hoạt động theo chuẩn mực mới. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp phải thay đổi mô hình kinh doanh, nhất là các nhà thầu xây dựng thường áp dụng phương pháp hoạt động theo kiểu "lách Nhà nước, mà còn đi ngược lại với tinh thần của Chương trình quản trị chất lượng công trình trong 2 năm. Đặc biệt là sau khi thực hiện thay đổi theo chuẩn mực mới, các nhà thầu phụ chắc chắn sẽ không được nhận hóa đơn giá trị gia tăng. Trong tương lai, các doanh nghiệp tham gia đấu thầu, lựa chọn thầu phụ, nhà cung cấp vật liệu, đều phải xem xét đối tác có thể cung cấp hóa đơn giá trị gia tăng hay không, đồng thời, trong hợp đồng thầu phụ, hợp đồng mua bán vật liệu phải thảo thuận rõ ràng, tránh để xảy ra tình trạng do hóa đơn thuế đầu vào mà không được khấu trừ thuế đầy đủ, như vậy sẽ gây thiệt hại tài chính của doanh nghiệp.

2. Mô hình dự án theo cơ chế cổ phần sẽ giúp công tác quản lý được tốt hơn

Năm 2014, Hiệp Hội doanh nghiệp thi công xây dựng Trung Quốc đã tổ chức Hội thảo trao đổi kinh nghiệm tại thủ đô Bắc Kinh. Theo tham luận của Công ty xây dựng Nam Thông, công ty đã mất 6-7 năm để tìm hiểu, tổng kết và không ngừng hoàn thiện mô hình dự án theo cơ chế cổ phần và đã được các đối tác đánh giá cao. Công ty Nam Thông thực hiện hiện mô hình cổ phần bằng cách ghép công ty con vào bộ phận dự án. Về cơ bản, các công ty con sẽ không có cơ hội sở hữu cổ phần quản lý tại công ty mẹ, họ sẽ trở thành cổ đông trong các bộ phận của dự án, tuy nhiên cổ phần của các đơn vị phụ trách về các mảng trong dự án như chất lượng, vật liệu, dự toán sẽ không lớn, chỉ được hưởng từ 3-6% cổ phần, nhưng nếu làm tốt thì không chỉ được phân công các công việc cơ bản, mà còn được hưởng cổ tức từ dự án.

3. Hiện đại hóa công nghiệp xây dựng

"Thúc đẩy mạnh mẽ việc hiện đại hóa công nghiệp xây dựng" là một trong 6 nhiệm vụ lớn trong Chương trình quản trị chất lượng công trình trong 2 năm, đây cũng là cách duy nhất để thay đổi và nâng cấp ngành Xây dựng phù hợp với chuẩn mực mới. Ngành Xây dựng là một ngành tập trung lực lao động rất lớn, nhưng cũng là ngành vất vả, gian khổ. Cùng với sự tăng tốc của tiến trình đô thị hóa, đẩy nhanh tiến độ chuyển giao ngành công nghiệp, nguồn lực lao động từ nông thôn đang dần ít đi, cùng với quan điểm về việc làm của người dân đã thay đổi, khiến cho ngành Xây dựng càng trở nên khan hiếm nguồn lực lao động. Nguồn lực lao động trên công trường chủ yếu có độ tuổi từ 40 - 50 tuổi, những công nhân từ 20 - 30 tuổi hầu như rất ít. Do khó khăn trong khâu tuyển dụng, tiền lương tăng một cách tự nhiên, vì vậy chi phí dành cho lực lượng lao động trong doanh nghiệp tăng lên đáng kể. Đây chính là đặc tính mới của ngành Xây dựng trong bối cảnh thực hiện trạng thái chuẩn mực mới, và cũng là mẫu thuẫn khó tránh khỏi, có cách nào để đối phó? Chỉ còn cách thúc đẩy thực hiện hiện đại hóa công nghiệp xây dựng.

Đối với những nhà thầu xây dựng nổi tiếng trên thế giới, doanh thu hàng năm của một doanh nghiệp bằng doanh thu của nhiều doanh nghiệp Trung Quốc gộp lại, và điều quan trọng là những doanh nghiệp lớn này đều thực hiện hiện đại hóa ngành công nghiệp xây dựng. Trung Quốc mới chỉ trong giai đoạn đầu "công xưởng hóa sản xuất", các nước chủ nghĩa tư bản phát triển ở nước ngoài đã tích lũy hàng chục

năm kinh nghiệm. Về lâu dài, cần giải quyết đội ngũ lao động cao tuổi, làm sao để ngành xây dựng được xã hội công nhận là một ngành công nghiệp thực sự, làm sao đưa những người lao động nhập cư trở thành người lao động công nghiệp thực sự, do đó cần mạnh mẽ thúc đẩy hiện đại hóa ngành Xây dựng. Nhưng điều quan trọng hơn cả, là sau khi thực hiện hiện đại hóa ngành xây dựng, không những phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng, có thể phải giảm một lượng lớn công nhân, chi phí lao động có thể giảm xuống.

Từ năm 2015 trở đi, kinh tế Trung Quốc sẽ phát triển theo chuẩn mực mới, bằng cách nào để ngành Xây dựng phù hợp với chuẩn mực này, điều quan trọng là phải biết nắm bắt cơ hội cải cách, thì chắc chắn ngành Xây dựng sẽ phát triển nhanh chóng, phát huy vai trò trụ cột trong ngành công nghiệp.

Uông Sĩ Hòa

Nguồn: http://www.jzsbs.com

(Thời báo Xây dựng Trung Quốc, bản điện tử, ngày 01/01/2015)

ND: Bích Ngọc

Sơ lược về thuế bất động sản tại một số nước trên thế giới

Tại rất nhiều quốc gia trên thế giới, tuy cách gọi đối với thuế bất động sản không giống nhau, ví dụ: thuế tài sản, thuế bất động sản, thuế gia đình, thuế nhà cửa, thuế đất … nhưng việc trưng thu thuế bất động sản đã trở nên thuần thục, logic, rất ít người phàn nàn với thuế bất động sản. Thuế bất động sản chủ yếu sử dụng cho các khoản chi công cộng, đây là nguồn chính trong tài chính của địa phương các nước, chiếm khoảng 70%. Thuế bất động sản không chỉ cung cấp tiền cho tài chính địa phương mà còn giúp bình ổn giá nhà, giảm lãng phí tài nguyên và ô nhiễm môi trường. Vì vậy, một số quốc gia kiên quyết coi thuế bất động sản là "thuế sinh thái".

1. Nước Mỹ

Tỷ lệ thuế bất động sản do cơ quan lập pháp của chính quyền thành phố địa phương căn cứ theo khoản chi tài chính tự đề ra, thông thường từ 1 - 3%. Do thuế bất động sản chủ yếu dùng cho các khoản chi công cộng của các cộng đồng dân cư, cho nên cho dù là tại cùng một thành phố thì thuế bất động sản cũng không giống nhau, nơi có tỷ lệ thuế bất động sản cao, cơ sở công cộng nhất định được nâng cao. Vì vậy, người mua nhà ngoài việc quan tâm tới giá nhà ra còn phải quan tâm tới tỷ lệ thuế bất động sản của khu vực mà mình mua nhà. Nhà ở cho thuê tại Mỹ cũng phải nộp thuế, tỷ lệ thuế bằng khoảng 30% tiền thuê. Nếu chuyển nhượng bất động sản, còn phải thu 15% thuế lợi nhuận, thuế kinh doanh 1 - 5% giá cả giao dịch. Nếu mua thế chấp, còn phải trưng thu 0,35% tiền thuế đối với mức tiền vay, ngoài ra còn thêm 0,002% thuế vô hình. Nước Mỹ không lấy thuế bất động sản làm biện pháp chính để điều tiết kiểm soát thị trường bất động sản, nhưng lại có ảnh hưởng gián tiếp tới người mua và người nắm giữ, thêm vào đó là thuế giao dịch, thuế thu nhập và các hạng mục thu phí dịch vụ khác. Các loại thuế này có tác dụng kiềm chế sự đầu tư quá độ đối với thị trường bất động sản.

2. Nước Anh

Ở nước Anh, mua nhà không có nghĩa là mua đất đai, có ngôi nhà đất đai chỉ có quyền sử dụng trong kỳ hạn nhất định, đặc biệt là chung cư, mấy chục hộ, mấy trăm hộ cùng sử dụng một miếng đất, người sở hữu nhà ở chỉ có "thời hạn thuê" đất đai. Luật pháp Anh cũng cho phép pháp nhân mua mảnh đất này, tuy nhiên, cần được sự đồng ý của trên 2/3 chủ đầu tư của chung cư này, nhưng thường không có người

muốn mua, bởi vì nước Anh có thuế di sản. Nếu như nâng giá cả đất đai lên mức giá của nhà ở, vậy thì thuế di sản trong tương lai phải chịu cao tới mức người ta phải quyên tặng nhà đi. Thuế bất động sản căn cứ theo tỷ lệ thuế, hơn nữa cấp độ thuế của các quận và tỷ lệ thuế biên không giống nhau. Thuế bất động sản của nước Anh phân thành 8 cấp, căn cứ theo giá trị bất động sản.

3. Nước Nga

Tỷ lệ thuế bất động sản của Nga do Trung ương và chính quyền địa phương cùng xác định. Nhà nước quy định phạm vi tỷ lệ thuế, chính quyền địa phương tự đề ra tỷ lệ thuế bất động sản của khu vực mình trong phạm vi tỷ lệ thuế mà nhà nước quy định. Năm 1991, nước Nga thông qua "Luật thuế bất động sản đối với người dân", trong phạm vi toàn quốc tiến hành trưng thu thuế bất động sản đối với người dân với tỷ lệ thuế khác nhau. Tài sản được đánh giá có giá trị càng quý, tỷ lệ thuế càng cao. Những nhóm người đặc biệt, ví dụ như các anh hùng, cựu chiến binh, thương binh cấp 1, cấp 2, quân nhân tại ngũ và quân nhân về hưu… thời Liên Xô cũ và Nga sau này sẽ được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế bất động sản.

4. Australia

Tài sản bất động sản (gồm đất đai và các công trình xây dựng trên mặt đất) là quyền đối với tài sản mãi mãi (trừ khu vực Canberra, quyền đối với tài sản 99 năm), nhà nước không tiến hành trưng thu thuế bất động sản mà chỉ thu thuế đất đối với đất đai. Tỷ lệ thu thuế của các bang tại Australia không giống nhau, ví dụ: bang New South Wales (Sydney), giá trị đất đai trong khoảng 387 nghìn AUD thì không thu thuế, giá trị đất đai từ 387 nghìn - 2,366 triệu AUD thì trưng thu 1,6%, còn bộ phận có giá trị lớn hơn thì thu 2%; bang Victoria (Melbourne) thi hành chế độ thuế tích lũy, chỉ cần giá trị đất đai trên 250 nghìn AUD thì bắt đầu căn cứ theo tỷ lệ thuế tích lũy để thu thuế. Do thuế đất đai chiếm tỷ lệ khá thấp trong toàn bộ giá cả nhà ở, trải qua sự phát triển 50 năm thương mại hóa bất động sản, Australia đã trở thành thị trường đầu tư và tự sở hữu hoàn toàn phân hóa.

5. Mexico

Thuế bất động sản Mexico đã có lịch sử khá dài và trải qua nhiều lần cải cách. Hiện tại, thuế bất động sản đã hình thành một hệ thống thu nộp hoàn thiện. Tỷ lệ thuế bất động sản khá thấp, Chính phủ hy vọng lợi dụng tỷ lệ thuế thấp để kích thích đầu tư vào thị trường bất động sản, thay đổi hiện trạng tốc độ gia tăng chậm chạp của thị trường bất động sản. Phương thức giao nộp thuế bất động sản tại Mexico cũng rất linh hoạt, có thể trả theo tháng, trả theo quý, thậm chí 2 tháng trả một lần. Trong thời gian cố định của mỗi năm, người dân sẽ nhận được thông báo nộp thuế bất động sản, sau đó họ tới các ngân hàng tại địa phương để thanh toán. Nếu có tài khoản tại ngân hàng, họ có thể xin đăng ký dịch vụ khấu trừ khoản thu thuế tự động qua tài khoản. Ngoài ra, cơ quan tài chính các địa phương còn chỉ định một số cửa hàng đại diện thu thuế bất động sản. Những nhóm người đặc biệt cũng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi về thuế bất động sản, ví dụ như nhân viên về hưu, thương binh, người già trên 60 tuổi, mỗi năm chỉ cần nộp khoản 1.600 peso.

6. Hàn Quốc

Để hạn chế sự gia tăng quá nhanh của giá nhà ở, năm 2005, Chính phủ Hàn Quốc đã đưa ra thuế bất động sản tổng hợp, đối tượng thu thuế là các gia đình có tổng giá trị tài sản nhà ở trên 600 triệu won, đồng thời căn cứ theo tổng giá trị khác nhau của tài sản, tỷ lệ thuế mỗi năm nằm trong khoảng từ 0,75 - 2%. Để ngăn chặn hành vi đầu cơ bất động sản, Chính phủ Hàn Quốc còn đưa ra thuế chuyển nhượng bất động sản có tính chất nghiêm khắc hơn, tức những gia đình có 2 căn nhà muốn bán đi trong 2 năm đầu mua nhà thì phải nộp 50% thuế chuyển nhượng bất động sản, các gia đình có 3 căn nhà trở lên muốn bán trong vòng 2 năm mua nhà thì phải nộp 60% thuế chuyển nhượng bất

động sản. Cho dù sau 2 năm mua nhà, những gia đình có 2 căn nhà trở lên khi bán nhà đi cũng phải nộp từ 6 - 35% thuế chuyển nhượng bất động sản.

7. Nhật Bản

Thuế bất động sản tại Nhật Bản được bao hàm trong thuế tài sản cố định, không chỉ thu thuế đối với đất đai và nhà cửa mà còn thu thuế đối với các tài sản khác như thiết bị máy móc, xe hơi…, tỷ lệ thuế thông thường là 1,4%, tuy nhiên không phải là tiêu chuẩn bắt buộc. Ngoài ra, một số khu vực còn tiến hành thu khoảng 0,3% thuế quy hoạch đô thị đối với nhà ở. Xét một cách tổng thể, gánh nặng về thuế tài sản cố định của người dân Nhật không nặng, nhà mới trong 5 năm đầu phải nộp thuế khá nhiều, sau 5 năm, Chính phủ sẽ tiến hành đánh giá giảm giá đối với nhà ở, phí thuế cũng tương ứng giảm xuống. Tuy nhiên, thuế bất động sản có ảnh hưởng khá ít đối với giá nhà tại Nhật Bản. Tại một số thành phố như Tokyo, Osaka…, giá thuê nhà rất cao, theo mức cho thuê trung bình hiện tại tại Tokyo thì trong khoảng 10 năm có thể thu hồi được vốn mua nhà, một số nhà đầu cơ hoàn toàn có thể chuyển thuế bất động sản vào trong tiền thuê nhà.

Trình Văn Hoa

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 2/2015

ND: Kim Nhạn

Bài học kinh nghiệm từ thị trường bong bóng bất động sản của Nhật Bản

I. Bối cảnh tạo ra thị trường bong bóng bất động sản

Sự hình thành và phát triển của thị trường bong bóng bất động sản có liên quan tới giai đoạn phát triển của Nhật Bản, bao gồm các yếu tố như thay đổi về mặt kinh tế vĩ mô, thay đổi mô hình tăng trưởng kinh tế và thời điểm đang gần hoàn thành tiến trình đô thị hóa...

1. Do tăng trưởng kinh tế, chuyển đổi từ "tăng trưởng nhanh chóng" sang "tăng trưởng ổn định"

Trước khi diễn cuộc khủng hoảng dầu lần thứ nhất, tốc độ tăng trưởng GDP thực tế của Nhật Bản trên 10% mỗi năm, sau khi cuộc khủng hoảng dầu lần thứ 2 diễn ra, GDP giảm xuống còn 4%. Khi phát sinh thị trường bong bóng, Nhật Bản vẫn là một nước có nền kinh tế phát triển chỉ đứng sau nước Mỹ. Một mặt là do cơ cấu nền kinh tế thay đổi, nhu cầu tài chính của ngành công nghiệp giảm, nhiều doanh nghiệp xuất hiện hiện tượng dư thừa nguồn vốn và nguồn vốn dư thừa đó cần phải tìm lối thoát. Mặt khác, nền kinh tế Nhật Bản đi theo hướng trưởng thành phát triển, điều này có nghĩa là tiềm ẩn nguy cơ suy giảm lực tăng trưởng, cùng với việc hiệu ứng chính sách mở rộng kinh tế còn nhiều hạn chế, từ đó dẫn đến việc sau khi bùng nổ nền kinh tế bong bóng sẽ bước vào giai đoạn bị suy thoái trong thời gian dài.

2. Do tăng trưởng kinh tế, chuyển đổi từ "định hướng đầu tư" sang "định hướng xuất khẩu"

Sau chiến tranh, cùng với sự phát triển nhanh chóng của công nghiệp hóa và đô thị hóa, việc đầu tư tài sản cố định trở thành phương thức chủ đạo để tăng trưởng kinh tế của Nhật Bản. Cùng với sự kết thúc cơ bản của tiến trình công nghiệp hóa và đô thị hóa, Nhật Bản xuất hiện tình trạng dư thừa năng suất, nguồn cung sản phẩm nhiều hơn cầu, suy thoái đầu tư... Để duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế, xu thế xuất khẩu đã trở thành động lực chính để vực dậy nền kinh tế. Trong đó, vào năm 1979 và 1980, thặng dư tài khoản vãng lai chỉ có 1,8 tỷ USD và 2,1 tỷ USD, nhưng đến năm 1981 con số này đã tăng gấp 10 lần, đạt 20 tỷ USD; đến

năm 1986, tăng lên đến 92,8 tỷ USD.

3. Tiến trình đô thị hóa sắp đến giai đoạn hoàn thành

Từ quy luật đô thị hóa có thể thấy, mức độ đô thị hóa từ 30% đến 70% là giai đoạn tăng tốc trong tiến trình đô thị hóa. Sau chiến tranh, sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Nhật Bản đã trực tiếp đẩy nhanh quá trình đô thị hóa. Năm 1947, tỷ lệ đô thị hóa của Nhật Bản chỉ là 33,1%; năm 1975 tỷ lệ đô thị hóa của Nhật Bản đã tăng lên 75,9%, thúc đẩy nhu cầu đối với thị trường bất động sản. Nhưng đến cuối những năm 1980, tiến trình đô thị hóa của Nhật Bản chậm lại, tỷ lệ đô thị hóa cơ bản tương đương với năm 1975, khi Nhật Bản càng gần tới giai đoạn hoàn thành đô thị hóa, nhu cầu của người dân về bất động sản cũng giảm theo.

II. Nguyên nhân dẫn đến thị trường bong bóng bất động sản ở Nhật Bản

1. "Hiệp định Plaza" đã đẩy nhanh sự tăng giá của đồng Yên

Năm 1985, dưới áp lực từ Hoa Kỳ, Anh, Đức, Pháp và các quốc gia khác, Nhật Bản đã ký "Hiệp định Plaza" (là thỏa ước tài chính được ký ngày 22/9/1985 tại khách sạn Plaza, thành phố New York, Mỹ, bởi nhóm G5 khi đó gồm Mỹ, Nhật Bản, Đức, Anh và Pháp). Điều này không chỉ đẩy mạnh tốc độ tăng giá của đồng Yên, mà còn tác động rất lớn đến nền kinh tế xuất khẩu của Nhật Bản. Các doanh nghiệp nội địa của Nhật Bản tăng chi phí sản xuất, lực cạnh tranh xuất khẩu giảm, không ít nhà nhà đầu tư bắt đầu chuyển hướng sang thị trường nước ngoài và thị trường bất động sản trong nước, dẫn đến nền kinh tế trong nước chịu biến cố. Để khuyến khích nền kinh tế trong nước phát triển có trật tự, Chính phủ Nhật Bản đã đưa ra hướng giảm lãi suất, nhưng cũng không cải thiện tình hình, thậm chí còn khiến cho dòng tài chính đổ vào thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán nhiều hơn, trong một thời gian ngắn, giá tài sản nhanh chóng bị lạm phát, tạo nên thị trường bong bóng bất động sản ở Nhật Bản.

2. Nhu cầu bất hợp lý của thị trường bất động sản

Trong những năm 80 của kế kỷ XX, kinh tế và tài chính của Nhật Bản chiếm vị trí chủ chốt, mọi người dân đều nghĩ rằng giá nhà đất sẽ còn tiếp tục tăng, do đó họ thi nhau đầu tư vào bất động sản. Theo khảo sát của Văn phòng Nội các Nhật Bản vào năm 1987, hơn một nửa số người được phỏng vấn đều cho rằng "Chỉ có đất mới mang lại cho người dân sự yên tâm và có lợi", chính điều này đã tạo ra nhu cầu bất hợp lý của người dân trong thị trường bất động sản, nhưng do nguồn cung bất động sản thiếu độ đàn hồi, nên không thể đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người dân, khiến giá bất động sản tiếp tục tăng. Đồng thời, trong 30 năm qua, thu nhập quốc dân của Nhật Bản vẫn tiếp tục tăng trưởng, mức độ đời sống của người dân không ngừng được nâng cao, nên người dân càng có nhu cầu cao hơn đối với đất và nhà ở. Do đó, với kỳ vọng vào nền kinh tế theo hướng tích cực và nhu cầu phong phú về nhà ở, giá tài sản đã tăng mạnh, điều này càng thúc đẩy sự mở rộng bong bóng bất động sản.

3. Chính sách kinh tế vĩ mô sai lầm

Trong thời kỳ nền kinh tế bong bóng, Nhật Bản đã chịu không ít lời chỉ trích về chính sách kinh tế vĩ mô, trong đó, chính sách tiền tệ sai lầm là một trong những yếu tố quan trọng để dẫn đến hiện tượng bong bóng. Trong thời kỳ nền kinh tế bong bóng, chính sách tiền tệ có thể được phân làm 3 giai đoạn:

Một là, từ tháng 9/1985, thời điểm ký thỏa ước "Hiệp định Plaza" đến mùa xuân năm 1987. Sau khi ký "Hiệp định Plaza", để ứng phó với với việc tăng giá của đồng Yên khiến cho nền kinh tế suy thoái, trong khoảng thời gian 1 năm, các ngân hàng Trung ương của Nhật Bản đã 5 lần liên tiếp giảm tỷ lệ tiền khấu đổi (khi đổi séc định kỳ trước thời hạn) từ 5% xuống 2,5%, mặc dù tỷ lệ tiền khấu đổi hạ xuống, nhưng khía cạnh đầu tư và kích thích tiêu dùng không hiệu quả, khiến các ngân hàng cho chìm ngập trong

vấn đề thanh khoản.

Hai là, từ mùa hè năm 1987 đến mùa xuân năm 1989. Tháng 5/1987, chính phủ Nhật Bản đã đưa ra các biện pháp kinh tế khẩn cấp. Với sự thúc đẩy chính sách tiền tệ, nền kinh tế Nhật Bản lại bước vào đường đua của sự thịnh vượng. Chính sách tiền tệ được nới lỏng, chắc chắn sẽ dẫn đến việc tăng tính lưu động của tiền tệ, từng bước thúc đẩy mở rộng bong bóng bất động sản.

Ba là, bắt đầu từ mùa xuân năm 1989, Ngân hàng Nhật Bản thực hiện thắt chặt chính sách tiền tệ, chính việc làm này phá tan bong bóng bất động sản.

4. Tác động từ nguồn vốn nước ngoài đổ vào thị trường Nhật Bản

Trong thời kỳ đầu đồng Yên bị tăng giá, chỉ có một lượng nhỏ vốn nước ngoài đổ vào thị trường nội địa của Nhật Bản. Sau khi ký "Hiệp định Plaza" đồng Yên tăng đã thúc đẩy cổ phiếu tăng, nguồn vốn từ nước ngoài thi nhau đổ vào thị trường bất động sản của Nhật Bản, thông qua việc thay đổi tỷ giá hối đoái, các nguồn vốn từ nước ngoài đã nhận được nhiều lợi ích giá trị gia tăng. Trong bối cảnh này, cùng với sự gia tăng của đồng Yên và cổ phiếu, giá đất dự kiến cũng sẽ tăng, bất động sản đã trở thành sản phẩm thiết yếu để đầu tư và cần thiết trong cuộc sống, được các nhà đầu tư sử dụng như một công cụ để tránh rủi ro, khiến cho thị trường bong bóng càng trở nên trầm trọng hơn.

III. Hậu quả từ việc phát sinh và bùng nổ bong bóng ngành Bất động sản Nhật Bản

Sai lầm từ chính sách tiền tệ là nguyên nhân chủ yếu tạo ra thị trường bong bóng bất động sản của Nhật Bản. Ngoài ra, việc thắt chặt đột ngột chính sách tài chính cũng đẩy nhanh việc bùng nổ bong bóng, nhưng kinh tế Nhật Bản cũng chịu nhiều tổn thất nặng nề, dẫn đến tình trạng kinh tế trì trệ trong một thời gian dài.

1. Sự bùng nổ của bong bóng bất động sản Nhật Bản

Cùng với việc bong bóng kinh tế không ngừng mở rộng, chính phủ Nhật Bản đã nhận ra mức độ nghiêm trọng của vấn đề, mặc dù bộ phận phụ trách kiểm soát vĩ mô đã thực hiện chính sách thắt chặt tài chính và tiền tệ, nhưng do khả năng nắm bắt không tốt, nên khiến cho bong bóng bị bùng nổ nhanh chóng.

- Chính sách tiền tệ không phù hợp.

Năm 1989, chính phủ Nhật Bản bắt đầu thay đổi chính sách lãi suất thấp, chỉ trong 2 năm, đã 5 lần liên tiếp phải nâng lãi suất, kết hợp cùng với việc tăng tỷ lệ tiền khấu đổi từ 2,5% lên 6%. Lãi suất bình quân của các khoản vay từ ngân hàng tăng từ 5,8% lên 7,7%, tốc độ tăng trưởng từ khoản vay từ 11,1% giảm xuống còn 8,8%. Đồng thời, Nhật Bản còn yêu cầu ngân hàng thương mại tăng tỷ lệ vốn tự có, khiến các ngân hàng thương mại phải giảm quy mô cho vay, dẫn đến nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản giảm. Tháng 3/1990, Bộ Tài chính Nhật Bản đã ban hành quy định "Kiểm soát tài chính liên quan đến đất đai" đã khiến cho thị trường bong bóng càng bùng nổ nhanh hơn.

- Chính sách tài chính đột ngột bị thắt chặt.

Vào những năm 80 của thế kỷ XX, biện pháp chủ yếu mà Bộ Tài chính Nhật Bản lựa chọn là thông qua thắt chặt chi tiêu tài chính, nên từ năm 1983 - 1987, trong 5 năm liên tiếp, mức độ tăng trưởng chi tiêu tài chính bằng không. Vì lý do này, trong thời kỳ đầu đồng Yên bị tăng giá, Chính phủ Nhật Bản giảm quy mô công trái trên quy mô lớn, đồng thời tăng doanh thu từ lượng bán cổ phiếu của Tập đoàn viễn thông Nhật Bản. Từ năm 1986 - 1989, những đóng góp từ nhu cầu công cộng đối với tỷ lệ tăng trưởng GDP thực tế đã giảm xuống. Tháng 4/1992, Bộ Tài chính Nhật Bản đã ban hành chính sách thuế sử dụng đất, chính sách này không chỉ tăng cường đánh thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng, mà còn nâng cao tỷ lệ đánh thuế thu nhập từ việc giao dịch đất đai trong thời gian ngắn, sau khi chính sách được ban hành, ngành bất động sản dường như bị thắt chặt hoàn toàn.

2. Sự bùng nổ của bong bóng thị trường bất động sản đã gây hậu quả nghiêm trọng tới nền kinh tế xã hội

Dưới vai trò của các chính sách, bong bóng của thị trường bất động sản Nhật Bản nhanh chóng bùng nổ và mang lại hậu quả nghiêm trọng cho nền kinh tế và xã hội.

Thứ nhất, gây thiệt hại cho nền kinh tế quốc dân. Kể từ thời điểm bong bóng bùng nổ, kinh tế Nhật Bản tiếp tục trong trạng thái ảm đạm. Ngoài ra, do các nguyên nhân suy thoái kinh tế, thặt chặt ngoại tệ, nhiều ngân hàng bị phá sản… nhu cầu đầu tư của Nhật Bản bị hạ gục hoàn toàn.

Thứ hai, cưỡng chế ngành công nghiệp phát triển. Trong thời điểm bong bóng bất động sản, số lượng lớn dòng tiền chủ yếu đổ vào cổ phiếu và bất động sản. Điều này có nghĩa rằng các doanh nghiệp thiếu vốn để sản xuất và vận hành. Sau khi bong bóng bất động sản bùng nổ, cùng với tăng lãi suất đồng yên, doanh nghiệp phải chịu đòn giáng kép là gánh nặng tài chính và tài sản mất giá, kích hoạt hàng loạt doanh nghiệp phá sản.

Thứ ba, làm nổi bật các vấn đề xã hội. Sau khi bong bóng bất động sản bùng nổ, một lượng lớn các doanh nghiệp đồng loạt bị phá sản, người dân thì mất việc làm, điều này đã làm ảnh hưởng đến niềm tin của người dân, gây mất ổn định trong xã hội.

IV. Những bài học rút ra từ việc phát sinh và bùng nổ bong bóng thị trường bất động sản của Nhật Bản

Nguyên nhân hình thành và bùng nổ bong bóng bất động sản của Nhật Bản xuất phát từ nhiều yếu tố, gây tác động mạnh đến nền kinh tế xã hội của Nhật Bản, nhưng đối với ngành bất động sản của Trung Quốc lại có ý nghĩa rất quan trọng.

1. Cần chú trọng cao độ trong việc thay đổi tỷ giá hối đoái sẽ làm ảnh hưởng đến ngành bất động sản

Như đã đề cập ở trên, nguyên nhân chính dẫn đến bong bóng và bùng nổ thị trường bất động sản là do đồng Yên Nhật tăng. Đây là bài học kinh nghiệm của Nhật Bản mà Trung Quốc cần học hỏi, tránh thay đổi tỷ giá Nhân dân tệ làm ảnh hưởng đến ngành Bất động sản. Tại thời điểm đồng Yên tăng giá, Nhật Bản đã bước vào giai đoạn phát triển công nghiệp hóa, trong khi đó, hiện nay Trung Quốc mới trong tiến trình công nghiệp hóa nên càng phải quan tâm nhiều hơn tới việc thay đổi tỷ giá hối đoái. Do đó, Trung Quốc cần hoàn thiện các hệ thống cơ chế có liên quan, cần đẩy nhanh việc chuyển đổi công nghiệp hóa, tăng cường quản lý và giám sát nguồn vốn nước ngoài, tránh để nguồn vốn nước ngoài làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản trong nước.

2. Thận trọng trong chính sách sử dụng tiền tệ và tài chính

Đồng Yên Nhật tăng chỉ là yếu tố tạo ra bong bóng cho ngành Bất động sản Nhật Bản, yếu tố gây kích hoạt thực sự là do vận dụng sai những chính sách kinh tế vĩ, đó là chính sách tiền tệ và tài chính. Để bù đắp lại những tác động do đồng giá Yên tăng làm ảnh hưởng đến các doanh nghiệp xuất khẩu, Chính phủ Nhật Bản đã nỗ lực cố gắng trong việc hạ giá đồng Yên để hỗ trợ các doanh nghiệp xuất khẩu, tuy nhiên, chính sách nới lỏng tiền tệ cũng không hỗ trợ gì đáng kể cho những doanh nghiệp này, mà từng bước tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng quy mô nguồn tiền đổ vào thị trường bất động sản. Do đó, trong bối cảnh tăng giá tiền tệ, chính sách tiền tệ không chỉ làm ảnh hưởng đến biến động của tỷ giá hối đoái, mà việc quan trọng hơn cần phải làm là căn cứ vào tình hình quốc gia, kiểm soát lượng cung ứng tiền tệ tương ứng. Một khi thị trường bất động sản đã hình thành bong bóng, tránh đưa ra những chính sách tài chính và tiền tệ để thắt chặt tình hình, ngăn chặn việc bùng nổ bong bóng làm ảnh hưởng đến kinh tế xã hội của đất nước.

3. Ngăn chặn tình trạng đầu cơ quá mức vào thị trường bất động sản

Đất đai là yếu tố cốt lõi của thị trường bất động sản, là nguồn tài nguyên khan hiếm. Vào thời điểm đó, người dân Nhật Bản kỳ vọng vào việc tăng gia đất, những người tham gia vào thị trường luôn có tư tưởng săn lùng đất, một lượng lớn nguồn tiền đều đổ dồn vào thị trường bất động sản và chứng khoán. Hiện nay, thị trường bất động sản của Trung Quốc tuy không xảy ra tình trạng giống như của Nhật Bản vào thời điểm trước đây, nhưng đối với thị trường cung cầu mà nói, có một số điểm khá giống với Nhật Bản: Hầu hết những những người tham gia vào thị trường bất động sản đều rất lạc quan và tin rằng đây là thị trường triển vọng trong thời gian dài, người dân và các công ty bất động sản đều có tư tưởng ôm hàng, khiến cho thị trường cung cầu mất cân bằng, giá nhà tiếp tục tăng. Về vấn đề này, trong quá trình thúc đẩy đô thị hóa, Trung Quốc cần thiết phải ngăn chặn và hạn chế hiện tượng đầu cơ quá mức vào thị trường bất động sản.

4. Mở rộng chủng loại sản phẩm đầu tư để thực hiện phân bổ nguồn lực có hiệu quả

Nhật Bản chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố: thiếu các sản phẩm đầu tư có năng suất cao và ngưỡng đầu tư bất động sản thấp, lượng lớn nguồn vốn tư nhân đều đầu cơ vào thị trường bất động sản, thúc đẩy sự hình thành nhanh chóng của nền kinh tế bong bóng. Để tránh lặp lại tình trạng này của Nhật Bản, một mặt, Trung Quốc cần làm phong phú thêm các chủng loại sản phẩm đầu tư, hướng dẫn cách đầu tư mang lại giá trị quốc dân; mặt khác, cần xây dựng và đưa ra những chính sách có lợi cho sự phát triển kinh tế, hướng dẫn sử dụng vốn để đầu tư, làm sao để thực hiện phân bổ nguồn lực hiệu quả.

Trương Hiểu Lan
Trung tâm Thông tin và dự báo kinh tế quốc gia
Nguồn: http://www.crei.cn (Trang web thông tin Bất động sản Trung Quốc)
ND: Bích Ngọc

Trung Quốc: Xây dựng hệ thống chế độ nhà ở xã hội thu được những thành quả rõ rệt

Nhà ở là vấn đề dân sinh cơ bản, là nội dung quan trọng trong xây dựng xã hội hài hòa, cũng là vấn đề lớn trong thúc đẩy đô thị hóa. Bước vào thời kỳ đẩy nhanh đô thị hóa, các nước đều đối mặt với áp lực lớn về nhà ở xã hội. Đối với Trung Quốc, áp lực này càng to lớn hơn. Một mặt, tiến trình đô thị hóa của Trung Quốc nhanh hơn rất nhiều so với các quốc gia phát triển. Mặt khác, do đô thị hóa được thúc đẩy nhanh chóng, khoản chi mà Chính phủ cung cấp cho cơ sở dịch vụ công cộng tại đô thị cũng tăng trưởng rất nhanh, hơn nữa, sau khi gia nhập WTO, cả sự đầu tư của Chính phủ Trung Quốc cho cơ sở hạ tầng và áp lực về nguồn vốn cho nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp đều rất lớn. Cuối cùng, dưới chế độ phân phối nhà ở phúc lợi, các vấn đề như thiếu hụt nhà ở, nhà ở chất lượng kém… trở nên khá nghiêm trọng. Sau khi thị trường hóa nhà ở, nhu cầu về nhà ở đã trở nên khá phong phú, đây cũng là một nguyên nhân gây ra sự gia tăng nhanh chóng của giá nhà và áp lực về nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, Trung Quốc vẫn là một nước đang phát triển, từ công nghiệp hóa sang hậu công nghiệp hóa, sự chuyển đổi của ngành thứ 3 khá khó khăn, tăng trưởng việc làm và mức thu nhập tại đô thị khá chậm chạp. Vì vậy, về mặt tổng thể, áp lực về nhà ở xã hội của Trung Quốc lớn hơn so với các nước phát triển và các nước đang phát triển khác.

Trung ương Đảng, Quốc Vụ viện Trung Quốc từ trước tới nay luôn coi trọng cao độ việc giải quyết các vấn đề nhà ở cho người dân, đặc biệt coi việc cải thiện điều kiện nhà ở cho những

người có thu nhập thấp là một trong những nhiệm vụ quan trọng. Tính đến cuối năm 2013, thông qua nhiều chính sách khác nhau như nhà ở cho thuê giá rẻ, cải tạo nhà ổ chuột…, Trung Quốc đã giải quyết vấn đề nhà ở cho hơn 40 triệu hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn, thu nhập thấp tại các thành phố và thị trấn, nhiều hơn so với tổng số nhà ở công cộng mà Đức và Nhật Bản xây dựng sau khi kết thúc Chiến tranh Thế giới II, gấp khoảng 2 lần so với tổng số các loại hình nhà ở mà Brazil cần xây dựng mới trong 15 năm (2006 - 2020).

Lấy Thâm Quyến làm ví dụ, từ năm 2007 đến 2008, thành phố Thâm Quyến đã cung cấp 8.209 căn nhà ở xã hội hướng tới các gia đình có thu nhập thấp, đồng thời thông qua phương thức nhà ở xã hội cho thuê giá rẻ đối với các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn và đã hoàn toàn giải quyết được vấn đề khó khăn về nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập thấp trước năm 2005. Từ năm 2005 đến năm 2007, các hộ gia đình thu nhập thấp phù hợp điều kiện sẽ được thông qua phương thức hỗ trợ trước năm 2011. Sau năm 2007, vấn đề nhà ở của các hộ gia đình thu nhập thấp mới tăng đều được giải quyết trong năm, mỗi năm giải quyết vấn đề nhà ở cho khoảng 2 nghìn - 3 nghìn hộ gia đình thu nhập thấp. Năm 2010, trên cơ sở hỗ trợ tiền như trước đây, phạm vi hỗ trợ đã được mở rộng từ hộ gia đình hoàn cảnh khó khăn tới những hộ gia đình có thu nhập thấp, trong thời kỳ "5 năm lần thứ XI" đã chi khoảng 60 triệu NDT tiền hỗ trợ. Từ thời kỳ "5 năm lần thứ XII" trở lại đây, tổng cộng đã cung ứng 40 nghìn căn nhà ở xã hội các loại, trong đó, 9.833 hộ gia đình thu nhập thấp có hoàn cảnh khó khăn được cung cấp nhà ở giá cả phải chăng.

Gần 80 năm kể từ Chiến tranh Thế giới II, nước Mỹ đưa ra sự hỗ trợ thuê nhà đối với gần 7,1 triệu hộ gia đình có thu nhập thấp, trong đó 2,2 triệu hộ có khế ước thuê nhà. Có 1,8 triệu căn nhà ở tư hữu được hỗ trợ của Chính phủ, xây dựng 1,2 triệu căn nhà ở công cộng. Sau những năm 1970, Chính phủ rút khỏi vị trí trực tiếp xây dựng, chủ yếu tiến hành miễn giảm thu thuế xây dựng nhà cửa đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp và phát hành khế ước thuê nhà.

Trước năm 1919, người dân nước Anh hoàn toàn phụ thuộc vào thị trường để giải quyết vấn đề nhà ở, đông đảo người dân đi thuê nhà đều phàn nàn về vấn đề này, điều này khiến cho Chính phủ buộc phải bắt tay giải quyết vấn đề nhà ở. Lúc này, những chính sách mà Chính phủ Anh sử dụng chủ yếu có: Chính phủ đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở công cộng được xây dựng xong sẽ cho người dân thuê với giá rẻ; Thực hiện quản lý tiền thuê đối với nhà ở tư nhân cho thuê. Năm 1979, khi Bà Thatcher lên nắm quyền Thủ tướng, vấn đề nhà ở mà Bà phải đối mặt chủ yếu là Chính phủ phải gánh vác nhiệm vụ quá nặng nề. Vì vậy, Chính phủ Anh đã thực thi chính sách cho thuê nhà ở công cộng, giảm thuế đối với nhà ở công cộng cho thuê giá rẻ. Trong xã hội, số lượng những người không có nhà ở bắt đầu tăng lên. Theo thống kê, những hộ gia đình không có nhà ở tại nước Anh vào năm 1979 là 10 nghìn gia đình, năm 1988 tăng mạnh lên tới hơn 110 nghìn gia đình.

Năm 1959, Singapore tự trị, thất nghiệp và thiếu hụt nhà ở là hai mâu thuẫn xã hội lớn nhất lúc bấy giờ. Vì vậy, năm 1960, Chính phủ đã đưa ra "Kế hoạch 5 năm xây dựng nhà ở", sử dụng hình thức cho thuê giá rẻ để cung cấp một lượng lớn tổ hợp nhà ở cho người dân. Năm 1968, Chính phủ Singapore lại đưa ra kế hoạch "mỗi người dân đều có nhà của mình", từ nhà ở cho thuê giá rẻ quá độ sang bán nhà ở cho thuê giá rẻ. Tính tới năm 2000, đã liên tiếp hoàn thành 6 "Kế hoạch 5 năm xây dựng nhà ở", tổng cộng đã xây dựng được 716,5 nghìn căn nhà ở, điều kiện và môi trường cư trú của người dân tại các tổ hợp nhà ở của Chính phủ đều có sự cải thiện lớn. Hiện nay, trong số các cư dân tại Singapore có 87,6% người dân cư trú tại các tổ hợp nhà ở Chính phủ được Cục phát triển xây dựng nhà ở Chính phủ thực hiện cung cấp,

trong đó, 8,6% cư trú tại các nhà ở cho thuê giá rẻ, 79,0% cư trú tại nhà ở giá rẻ, còn lại 12,4% sống tại các chung cư hoặc biệt thự tư nhân.

Từ các hình thức cung cấp nhà ở xã hội cho những người dân khó khăn, thu nhập thấp có thể thấy, đa số khu vực tại Trung Quốc sử dụng phương thức đa dạng như xây dựng nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội dạng sở hữu, hỗ trợ tiền… để hỗ trợ cho người dân nghèo. Động thái này được coi là tiến bộ hơn nhiều so với hình thức xây nhà cho thuê và phát hành hỗ trợ tiền tại các quốc gia khác như Mỹ… Thời gian đã cho thấy, lấy Thâm Quyến làm ví dụ, trong vòng 15 năm ngắn ngủi, đã đảm bảo vấn đề nhà ở cho những người dân khó khăn, thu nhập thấp.

Có thể thấy chế độ nhà ở xã hội của Trung Quốc đã phát huy tác dụng hết sức tích cực trong phương diện giải quyết vấn đề nhà ở cho nhóm người có thu nhập thấp trong xã hội.

Vương Phong

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 11/2014

ND: Kim Nhạn

LỄ CÔNG BỐ QUYẾT ĐỊNH BỔ NHIỆM LÃNH ĐẠO TRUNG TÂM THÔNG TIN

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2015

Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh trao Quyết định bổ nhiệm Giám đốc Trung tâm Thông tin cho ông Nguyễn Ngọc Quang

Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh trao Quyết định tiếp nhận và bổ nhiệm Phó Giám đốc Trung tâm Thông tin cho ông Vũ Châu Giang