**Kinh nghiệm, bài học xây dựng chung cư cũ ở những nước phát triển**

**Việc cải tạo các khu chung cư cũ (CCC) là vấn đề chung của các đô thị lớn trên thế giới. Tại các đô thị lớn trên thế giới có nhiều mô hình về cải tạo CCC đáng để Việt Nam nghiên cứu và áp dụng trong thực tế.**

**Những mô hình đáng để cân nhắc**

Với sự phát triển của xã hội và thay đổi tư duy phát triển đô thị hiện đại theo hướng đáp ứng tiện nghi, đảm bảo không gian xanh trong lõi các đô thị, siêu đô thị, nhiều quốc gia trên thế giới đã đưa ra các mô hình cải tạo khu CCC và đạt được nhiều thành công đáng ghi nhận.

Một trong những mô hình như thế là dự án cải tạo Khu CCC Regent Park ở thành phố, Toronto (Canada). Đây là khu đô thị xây dựng trong thập kỷ 1950 dành cho người nhập cư đến từ nhiều nền văn hóa, sắc tộc khác nhau. Do được xây dựng dành cho người có mức thu nhập trung bình và thấp nền khu nhà ở này chỉ có tiện ích tối thiểu và xuống cấp nghiêm trọng trong vài thập niên trở lại đây.

Trước vấn đề trên, năm 2005 chính quyền thành phố Toronto đã đưa ra kế hoạch cải tạo khu vực này với mục tiêu giúp khoảng 7.500 cư dân sinh sống trong 2.087 căn hộ đạt mục tiêu 3,39 người/căn hộ. Đây là một tỷ lệ cao so với tỷ lệ trung bình của thành phố Toronto là 2,57 người/căn hộ. Quá trình cải tạo sẽ giúp nâng cấp hệ thống giao thông công cộng; mở rộng không gian xanh và các khu sinh hoạt cộng đồng.

Điểm đáng chú ý là dự án sẽ tạo ra các căn hộ phù hợp với nhiều mức thu nhập khác nhau để giúp cư dân có thể dễ dàng tiếp cận. Các căn hộ được được cải tạo theo hướng cho phép nhiều thế hệ sinh sống, phù hợp với các đại gia đình có thu nhập trung bình và thấp. Hệ thống dịch vụ đa ngành được mở ra tới tận chân các tòa nhà không chỉ giúp cư dân dễ tiếp cận, mà còn tạo ra công ăn, việc làm mới cho người dân nơi đây.

Sau khi cải tạo, mô hình khu đô thị Regent Park đã nhận được sự đánh giá cao từ giới chuyên gia và mở ra hướng giải quyết cơ bản cho các khu CCC đã và đang xuống cấp tại Canada.

Một mô hình khác đáng chú ý là mô hình cải tạo Khu CCC Shinonome Canal Court tại Thủ đô Tokyo, Nhật Bản, nơi nổi tiếng về giá nhà đắt đỏ. Theo yêu cầu của chính quyền Tokyo, các phương án cải tạo khu CCC Shinonome Canal phải giữ được bản sắc truyền thống của cư dân địa phương.

Cơ quan Tái thiết và cải tạo đô thị Nhật Bản và Tập đoàn Mitsubishi đã hợp tác thực hiện dự án cải tạo khu Shinonome Canal Court với việc biến 16ha các khối nhà CCC, đang xuống cấp trầm trọng và khu cầu cảng bỏ hoang thành một khu đô thị sang trọng trong lòng Thủ đô Tokyo. Sau khi hoàn thành, khu chung cư mới liên hoàn đã tạo ra 6.000 căn hộ mới với các khu tiện ích liên hoàn và đồng bộ. Trong đó, Cơ quan Tái thiết và cải tạo đô thị Nhật Bản chịu trách nhiệm quản lý 13,9ha, còn Tập đoàn Mitsubishi là 2,5ha.

Dự án được thực hiện theo phương thức sử dụng mặt bằng tại chỗ, các khu vực có vị trí đẹp được cơ cấu xây các khu chung cư cao cấp rồi rao bán trên thị trường để tạo nguồn vốn cải tạo toàn bộ khu CCC. Sau khi thu hồi vốn, khu đô thị liên hợp dành cho người thu nhập trung bình và thấp được xây dựng tại các vị trí đã được hoạch định. Hiện tại (năm 2021), dự án vẫn đang tiếp tục được thực hiện và khi hoàn thành sẽ có tên mới là CODAN Shinonome 1-6.

Một trong những mô hình cải tạo khu CCC cũ xây dựng trên nền tảng nhà lắp ghép khá nổi tiếng tại Pháp là tại thành phố Lorient. Sau Thế chiến thứ hai, thành phố Lorient được xây dựng vội vàng để đáp ứng nhu cầu nhà ở cấp thiết của người dân. Chính vì lý do này, các tòa nhà lắp ghép đã phá vỡ cảnh quan chung của thành phố cảng xinh đẹp.

Năm 1996, trước sự xuống cấp của các tòa nhà CCC sau hơn nửa thế kỷ sử dụng, chính quyền địa phương đã thông qua chương trình cải tạo với mục tiêu là nâng cao điều kiện sống của cư dân và tạo ra sự liên kết mạch lạc giữa không gian giữa các khu đô thị, phố thương mại, cảng biển... Sau khi cải tạo, thành phố Lorient đã mang một dáng vẻ mới hiện đại, tiện nghi, nhưng vẫn giữ được nét đẹp thông qua việc phân chia lại các khu vực sinh sống của người dân, tăng độ phủ cây xanh và các khu sinh hoạt cộng đồng. Hạ tầng đô thị được lột xác để tăng tính thẩm mỹ và tiện nghi.

**Phá bỏ xây mới hay cải tạo, nâng cấp**

Theo đánh giá của TS, KTS Lê Thị Bích Thuận, Phó viện trưởng Viện Nghiên cứu đô thị và Phát triển hạ tầng Việt Nam, để cải tạo các khu CCC, trên thế giới hiện có 2 xu hướng là phá bỏ, xây mới và phục hồi, cải tạo để nâng cao giá trị.

Xu hướng thứ nhất thường được áp dụng ở nhiều khu CCC tại châu Âu xây dựng trong thập kỷ 1970. Đây là hướng cải tạo triệt để, mang tính kinh tế cao. Tuy nhiên, khi các tòa nhà cũ bị đập bỏ đồng nghĩa với việc sự gắn kết và truyền thống của các khu đô thị cũ cũng bị loại bỏ theo. Một vấn đề khác là các khu chung cư mới được xây dựng rập khuân nên tạo sự đơn điệu, không đáp ứng tốt không gian sinh hoạt công cộng do tận dụng tối đa nguồn tài nguyên đất đai.

Bài học này đã được chính các nhà quy hoạch và cư dân các khu CCC tại châu Âu nhận ra sau quá trình cải tạo.

Xu hướng thứ hai là cải tạo thận trọng và đảm bảo tính nhân văn trong quá trình thực hiện. Để đạt được các mục tiêu này, chi phí và thời gian thực hiện dự án bị sẽ bị nâng lên đáng kể. Hiện nay, những yêu cầu đặt ra đối với việc cải tạo các khu CCC là cải thiện nhà ở về mặt không gian trong và ngoài; đáp ứng những yêu cầu của cuộc sống hiện đại, nhưng không làm tổn hại đến các giá trị văn hóa, xã hội. Quá trình cải tạo này chỉ thành công khi huy động được sự tham gia của cộng đồng trong thiết kế, huy động vốn, quản lý đầu tư, xây dựng và vận hành khai thác.

TS, KTS Lê Thị Bích Thuận đánh giá, để thực hiện thành công đề án cải tạo khu CCC tại Hà Nội, điều quan trọng là cần có cơ chế, chính sách phù hợp.

Trong thập kỷ 1970, Chính phủ Hàn Quốc đã có giải pháp "Tái phát triển hợp tác xã tại Seoul” để cải tạo, nâng cấp nhà ở trên phương diện có sự hợp tác của người dân sống tại các khu CCC với các nhà thầu tư nhân bằng cách hỗ trợ cho người dân vay vốn lãi suất thấp, thời gian chi trả dài hạn. Dự án thực hiện với phương thức mua đất từ chính quyền thành phố trong phạm vi quy hoạch của dự án, sau đó dỡ bỏ hoàn toàn các khu CCC để xây dựng lại với mật độ xây dựng cao, tăng quỹ sàn nhà ở và các chủ sở hữu là người dân góp tiền cùng doanh nghiệp tư nhân để kinh doanh thu lợi nhuận về cho dự án. Chương trình này được sự hỗ trợ của các cấp chính quyền đã góp phần thay thế những khu nhà ở cũ nát ở Seoul bằng những khu nhà mới và tạo cơ hội cho người dân có thể tái định cư tại chỗ.

Ngoài ra, một số quốc gia như Liên bang Xô Viết, Cộng hòa Liên bang Đức... cũng ứng dụng những điều kiện cải tạo tái cấu trúc phù hợp đặc thù khu CCC, dân cư... với mục đích lớn là ổn định cuộc sống dân cư đô thị theo nhu cầu của cộng đồng tái định cư.

Singapore hiện có chương trình nhà ở công cộng lớn nhất. Chính phủ Singapore đã ban hành những chính sách hỗ trợ nhà ở rất hiệu quả như giúp đỡ người dân vay tiền với lãi suất thấp hoặc trả góp để mua nhà, tham gia quản lý trong quá trình xây dựng chặt chẽ. Nhờ những chính sách trên, 85% công dân Singapore sống trong hơn 585.000 khu chung cư với mật độ cao tại các khu đô thị vệ tinh hoặc các nhà ở do tổ chức quốc doanh xây dựng và quản lý, 90% dân cư là chủ sở hữu. Điểm quan trọng trong chính sách của Singapore là việc coi nhà ở như một thành phần quan trọng của nền kinh tế chứ không phải chỉ là một khía cạnh của phúc lợi xã hội.

Báo Điện tử Quân đội Nhân dân

<https://www.qdnd.vn/phong-su-dieu-tra/phong-su/bai-5-kinh-nghiem-bai-hoc-xay-dung-chung-cu-cu-o-nhung-nuoc-phat-trien-tiep-theo-va-het-663969>