

KINH NGHIỆM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI SINGAPORE VÀ MỘT VÀI SUY NGHĨ ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HOUSING DEVELOPMENT EXPERIENCE IN SINGAPORE AND A FEW THOUGHTS
FOR HO CHI MINH CITY

ĐẶNG THỊ KIM CHI^(*)

TÓM TẮT: Tại Việt Nam, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng và mạnh mẽ, dẫn đến sự biến đổi bộ mặt xã hội, buộc con người phải tìm cách thích ứng với môi trường mới, không gian sống mới. Bài viết này mô tả lịch sử phát triển đô thị của Singapore, chỉ ra các yếu tố giúp Singapore xây dựng một thành phố thông minh, giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân. Từ đó, gợi ý về cách làm phù hợp cho các đô thị lớn tại Việt Nam.

Từ khóa: đô thị hóa; văn hóa đô thị; Singapore; thành phố thông minh.

ABSTRACT: In Vietnam, increasing urbanization takes place quickly and strongly, leading to social change, forcing people to find the way to adapt to the new environment. This article describes the historical development of Singapore, pointing out the factors helping Singapore construct a smart city, solve the problem of housing for the people. From then on, suggestions on how to make suits for the large city in Vietnam.

Key words: urbanization; urban culture; Singapore; smart city.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Singapore, một quốc đảo nhỏ ở khu vực Đông Nam Á, trong gần 50 năm qua đã có những bước tiến nhảy vọt về kinh tế, xã hội khiến thế giới phải kinh ngạc. Singapore được biết đến như một trong những trung tâm tài chính lớn, nơi lọc dầu hàng đầu của thế giới. Họ còn được biết đến như một đất nước văn minh, sạch bậc nhất thế giới với độ che phủ cây xanh cao, kiến trúc và quy hoạch đô thị khoa học, hài hòa, tính thẩm mỹ cao. Đặc biệt, quá trình quy hoạch nhà ở và chính sách nhà ở của nhà nước Singapore đã giải quyết được gần như toàn bộ nhu cầu nhà ở cho người dân, tạo nên không gian nhân văn đáng để Việt

Nam học hỏi. Câu hỏi đặt ra là: Singapore đã làm điều đó như thế nào?

2. NỘI DUNG

2.1. Thời gian văn hóa

Singapore là một quốc đảo với diện tích khoảng 707 km², gồm 1 đảo chính và 63 đảo lớn nhỏ. Singapore có khí hậu xích đạo ẩm, các mùa không rõ rệt. Tài nguyên khoáng sản không có gì nổi trội, Singapore không có nguồn nước ngọt từ sông hồ.

Trước thế kỷ XIX, Singapore là một làng chài của người Malaysia, một phần của vương quốc Johor. Đến thế kỷ XIX, Singapore trở thành địa điểm lý tưởng cho việc giao thương, buôn bán giữa người Anh và người Trung Quốc. Năm 1819, Stamford

^(*) ThS. Trường Đại học Văn Lang, dangthikimchi@vanlanguni.edu.vn, Mã số: TCKH12-01-2018

Raffles tuyên bố Singapore là một cơ sở địa phương của công ty Đông Ấn Anh (East India Company), ông được xem là người đặt nền móng cho quốc gia Singapore hiện đại ngày nay.

Chịu chung số phận với các quốc gia Đông Nam Á khác, Singapore rơi vào ách cai trị của phát xít Nhật vào năm 1942. Chiến tranh thế giới thứ hai kết thúc vào năm 1945, Singapore trở thành thuộc địa của Anh. Đến năm 1959, Singapore giành được quyền tự trị và tuyên bố độc lập vào năm 1963 khi trở thành một phần của nước Malaysia mới. Hai năm sau, 1965, Singapore trở thành một quốc gia độc lập, có chính quyền riêng, tên gọi chính thức là Cộng hòa Singapore [8].

Quá trình xây dựng đất nước Singapore giai đoạn đầu gắn liền với tên tuổi của vị thủ tướng đầu tiên Lý Quang Diệu. Trong thời gian tại vị, từ năm 1959 đến năm 1990, Lý Quang Diệu đã từng bước kiềm chế lạm phát, thất nghiệp, giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân. Đây là nền tảng quan trọng đưa Singapore thành một nước phát triển vào cuối thế kỷ XX.

Gần 50 năm qua, Singapore đã có những bước phát triển nhảy vọt, các ngành kinh tế mũi nhọn là vận tải đường biển, lọc dầu, tài chính, dịch vụ và du lịch. GDP hiện nay của Singapore xếp vào loại cao nhất thế giới, đạt 56.532 USD/người nếu tính theo sức mua [3].

2.2. Không gian văn hóa

Không gian văn hóa đô thị gồm có “không gian tự nhiên, kỹ thuật và nhân văn, trong đó đề cập về sự tiến hóa địa hình, địa lợi và tổ chức không gian đô thị về quy hoạch đô thị, giao thông vận chuyển và

phân khu chức năng đô thị, không gian cư trú, không gian phân tầng và không gian công cộng” [2, tr.15].

2.2.1. Giai đoạn 1 – từ năm 1819 đến năm 1870

Quá trình hình thành Singapore hiện đại bắt đầu từ năm 1819. Với nhiệm vụ xây dựng một căn cứ mới của Vương quốc Anh, thay thế Malacca đã bị người Hà Lan chiếm giữ, Stamford Raffles đi dọc bờ biển và đã nhìn thấy được tiềm năng của Singapore. Ông đã đưa ra phác thảo đầu tiên để xây dựng thành phố Singapore, biến hòn đảo này từ một làng chài nhỏ ven biển trở thành nơi giao thương sầm uất, thu hút thương gia khắp nơi trên thế giới.

Trong kế hoạch của Raffles, công việc cần làm là san bằng một ngọn đồi và lập ra một khu vực thương mại mới, chính là khu Raffles ngày nay. Tháng 10-1822, Ủy ban Kế hoạch Thành phố được thành lập bởi Raffles để giám sát dự án.

Stamford Raffles cũng đã đề ra các quy định mang tính pháp lý đầu tiên như: thiết lập Singapore thành một cảng tự do, giúp chính quyền Anh cạnh tranh với các cảng của Hà Lan lúc bấy giờ. Quyết sách này là tiền đề để Singapore ngày nay trở thành một trong những cảng biển lớn, trung chuyển hàng hóa của thế giới.

Ngày 01-04-1867, các khu định cư quanh eo biển đã trở thành thuộc địa của Vương quốc Anh.

2.2.2. Giai đoạn 2 – từ năm 1870 đến năm 1959

Sau những năm 1870, Singapore đã trở thành nơi phân loại chính và trung tâm xuất khẩu cao su của thế giới. Cuối thế kỷ XIX, Singapore đã trải qua sự thịnh vượng chưa từng có và thương mại mở rộng gấp tám

lần trong khoảng thời gian từ năm 1873 đến năm 1913.

Hòa bình và thịnh vượng đã kết thúc khi máy bay Nhật ném bom thành phố vào rạng sáng ngày 08-02-1941, Singapore rơi vào tay Nhật Bản vào ngày 15-02-1942 và được đổi tên thành Syonan (Ánh sáng miền Nam). Nhật Bản chiếm đóng Singapore trong ba năm rưỡi.

Sau Chiến tranh thế giới thứ hai, Singapore đặt dưới sự cai trị của thực dân Anh. Từ năm 1946 đến năm 1959 là giai đoạn bất ổn định về chính trị. Đến năm 1959, Singapore chính thức giành được quyền tự trị. Đây là giai đoạn đô thị Singapore thay đổi nhanh chóng nhất [5].

2.2.3. Giai đoạn 3 – từ 1959 đến nay

Sau khi giành được quyền tự trị, Singapore tái thiết đất nước với vô vàn khó khăn. Thu nhập bình quân trên đầu người của Singapore chỉ khoảng 400 USD, xung đột sắc tộc và kỳ thị tôn giáo thường xuyên xảy ra, phần lớn người dân sống trong khu ổ chuột và lều trại. Chỉ có 9% dân số Singapore lúc bấy giờ sống trong các căn hộ của chính phủ.

Nhà nước Singapore đã lên kế hoạch quy hoạch lại thành phố. Kế hoạch này chia làm 3 bước lớn: Quy hoạch ý tưởng, quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện [10].

Quy hoạch ý tưởng

Năm 1974, Singapore ban hành bản quy hoạch ý tưởng đầu tiên. Quy hoạch này được điều chỉnh sau mỗi 10 năm cho phù hợp với tình hình hiện tại. Lần điều chỉnh gần nhất là năm 2001. Nội dung quy hoạch giai đoạn này dựa trên các ý tưởng về cơ cấu kinh tế, phân vùng và bố trí cơ cấu sử

dụng đất hợp lý, ưu tiên đất đai cho phát triển kinh tế, hình thành các trục giao thông chủ đạo, các khu công nghiệp, cảng biển, sân bay, các khu ở chung cư cho nhân dân và đề ra các chương trình hành động cho từng giai đoạn trong tương lai. Đây là quy hoạch chiến lược, được đưa ra dựa trên việc xem xét các yếu tố kinh tế, xã hội, môi trường. Năm 1971, Singapore đã quy hoạch sân bay Changi ở phía đông, cảng biển ở phía nam, các khu công nghiệp ở phía tây, đảm bảo quỹ đất cho các khu dân cư, làm đường cao tốc, hệ thống đường sắt. Về môi trường, quy hoạch phải đảm bảo các vấn đề về môi trường như nguồn nước, không khí, cây xanh.

Quy hoạch tổng thể

Nội dung quy hoạch giai đoạn này quy định chi tiết từng ô phố, từng khu đất bao gồm diện tích, mật độ xây dựng, mục đích sử dụng đất, có ghi rõ hệ số sử dụng đất cho từng khu đất cụ thể, sau đó công khai cho mọi người biết để thu hút đầu tư và hướng dẫn người dân thực hiện theo quy hoạch. Quy hoạch tổng thể được quốc hội thông qua, có tính pháp lý, bắt buộc tuân thủ. Quy hoạch loại này được điều chỉnh sau mỗi 5 năm, lần điều chỉnh gần nhất là vào năm 2008. Các lần điều chỉnh quy hoạch tổng thể hầu như chỉ là các điều chỉnh cục bộ với quy mô và phạm vi nhỏ.

Quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện

Căn cứ vào quy hoạch tổng thể và căn cứ vào yêu cầu sử dụng đất chủ đầu tư lập phối hợp với các tổ chức tư vấn quy hoạch chi tiết trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về những thông số kỹ thuật cơ bản như mật độ xây dựng, chiều cao, lộ giới, kích thước cơ bản công trình, khoảng

cách giữa hai nhà, cảnh quan cây xanh,... trước khi tiến hành xây dựng.

Theo kế hoạch này, đất nước Singapore được phân thành 55 khu vực. Những điểm nổi bật của kế hoạch này là:

Xây dựng hệ thống giao thông công cộng hiện đại: tàu điện ngầm MRT và hệ thống xe bus thuộc sở hữu của nhà nước;

Xây dựng “Vườn trong thành phố” với mật độ che phủ cây xanh cao, lên tới 50% diện tích đất nước [7]. Hiện nay, nhiệm vụ này đã chuyển thành “Thành phố trong vườn”;

Tận dụng tầng hầm, biến nơi đây thành các chợ, trung tâm mua sắm, nhà hàng, đường đi bộ nối các tòa nhà;

Xây dựng nhà ở cho người dân.

Do diện tích nhỏ, nên chính quyền Singapore chỉ có một cấp, thuận tiện trong việc quản lý. 90% diện tích đất thuộc quyền sở hữu nhà nước. Dự án HDB (Housing and Development Board) bắt đầu thực hiện từ ngày 01-02-1960 với nhiệm vụ xây dựng các chung cư. Dự án có nhiệm vụ giải quyết khủng hoảng nhà ở cho người dân, trong vòng 3 năm, 21.000 căn nhà được xây dựng trong các khu dân cư. Khi quá trình xây dựng hoàn tất, Singapore sẽ có gần 1,5 triệu căn hộ chung cư. Nếu trước đây, chỉ 9% dân số Singapore sống trong các căn hộ cho chính phủ xây dựng thì hiện nay, con số này đã lên tới 82%.

Ngoài ra, các thành phố mới, các khu vực chức năng vẫn tiếp tục được xây dựng tại Singapore như các trung tâm tài chính, công viên, trung tâm mua sắm, khu dân cư,...

2.3. Chủ thể văn hóa

Khách du lịch đến với Singapore, không khỏi ngạc nhiên trước những tòa nhà thuộc Dự án HDB. Dự án có hội đồng riêng

quản lý trong quá trình xây dựng, điều hành các toàn nhà và xác định tầm nhìn, nhiệm vụ của mình như sau:

Nhiệm vụ: Là tổ chức nổi bật với những cam kết thực hiện nguyện vọng cho gia đình và cộng đồng khiến tất cả đều tự hào.

Tầm nhìn: Chúng tôi cung cấp nhà ở giá cả phải chăng, chất lượng và giá trị. Chúng tôi tạo ra khu dân cư sôi động và bền vững. Chúng tôi thúc đẩy xây dựng cộng đồng hoạt động và gắn kết. Chúng tôi truyền cảm hứng cho mọi người và cung cấp cho họ các dịch vụ tốt nhất [9].

Dự án HDB có trang web riêng, nơi người ta dễ dàng tìm kiếm căn hộ, bán hoặc cho thuê với giá cả được niêm yết. Thông tin liên quan đến các khu dân cư, nội dung chi tiết về căn hộ cũng được đề cập. Các khu dân cư có kiến trúc khá tương đồng, mỗi tòa nhà được xem như một cộng đồng, có từ 4 đến 25 tầng. Diện tích các căn hộ khác nhau, người Singapore gọi với các thuật ngữ là nhà 2 phòng, 3 phòng, 4 phòng, 5 phòng. Diện tích căn hộ thường từ 70 đến 110m². Mỗi tòa nhà có khu vực hành lang chung, là nơi sinh hoạt chung của cộng đồng. Ngoài ra, còn có không gian có mái che, thuận tiện cho sinh hoạt cộng đồng như đám cưới, tiệc tùng và các cuộc bầu cử,... Tòa nhà được lựa chọn sẽ có một cửa hàng độc lập duy nhất, thường được gọi là “Mamashops” cung cấp dịch vụ thuận tiện. Các cơ sở khác được xây dựng trong khu dân cư có thể bao gồm cơ sở ủy ban, văn phòng, nhà trẻ, trung tâm y tế,... Bao quanh các khu dân cư là cây xanh đủ kiểu, tạo nên không gian xanh, trong lành và đáng sống.

Những căn hộ lâu năm nhất tại Singapore được xây dựng vững chắc, tuy giá trị thẩm mỹ không cao nhưng vẫn đảm bảo điều kiện sống tốt cho người dân. Càng về sau, các căn hộ có thiết kế càng đẹp. Mỗi căn hộ có ít nhất 2 phòng ngủ, 2 toilet, nhà bếp, và phòng khách. Các căn hộ tại Singapore thường không có ban công để làm nơi phơi phóng, thay vào đó, họ sử dụng hệ thống ống được cắm vào những lỗ định sẵn ở khu vực giặt của gia đình, thông ra ngoài.

Song hành với Dự án HDB là tổ chức Urban Planning Area (URAs) - tổ chức quy hoạch đô thị. Theo đó, Singapore được chia làm 6 vùng lớn: Central Region, Central Area, East Region, West Region, North Region, North-East Region và có 55 khu vực. Những khu vực tập trung đông dân cư là: Tampines (256.700 căn hộ), Jurong West (253.000 căn hộ), Woodlands (234.500 căn hộ), Hougang (213.600 căn hộ) [7]. Dự kiến đến khi hoàn thành xây dựng, Singapore sẽ có gần 1,5 triệu căn hộ, giải quyết nhu cầu nhà ở cho hơn 5 triệu dân Singapore [10] và người nước ngoài đang sinh sống, làm việc tại Singapore.

Như vậy, với Dự án HDB, Singapore đã giải quyết ổn thỏa nhu cầu nhà ở cho người dân. Chính phủ Singapore tạo điều kiện để mọi người dân đều có nhà ở với những chính sách ưu đãi. Việc giải quyết thành công vấn đề nhà ở đã góp phần cải thiện bộ mặt thành phố Singapore: từ những khu ổ chuột thành những khu chung cư văn minh, an ninh, giải quyết cả vấn đề xung đột tôn giáo, sắc tộc gay gắt khi chiến tranh vừa kết thúc.

2.3.1. Chính sách nhà ở

Luật Trưng dụng đất đai là công cụ để nhà nước đền bù giải tỏa cho người dân

trong những năm đầu triển khai kế hoạch tái thiết đất nước. Chính phủ Singapore không chủ trương đền bù bằng đất mà bố trí căn hộ chung cư giá rẻ cho người dân.

Hơn 82% dân số Singapore sống trong căn hộ thuộc Dự án HDB, 95% trong số họ sở hữu căn hộ của họ. Căn hộ thuộc Dự án HDB tại Singapore được bán với hợp đồng thuê 99 năm. Còn lại là căn hộ cho thuê dành cho những người không đủ khả năng mua, ngay cả với các hình thức rẻ nhất của nhà ở công cộng và sự hỗ trợ tài chính từ chính phủ.

Người mua phải là công dân Singapore, hay người định cư, có gia đình và hơn 21 tuổi. Không phải là công dân và người độc thân không được phép mua căn hộ thuộc Dự án HDB mới [6].

Để sở hữu một căn hộ thuộc Dự án HDB, một hộ gia đình phải có tối thiểu hai thành viên và thu nhập hằng tháng của hộ gia đình đó tối đa không quá 8.000 đô la Singapore. Chính phủ cũng tài trợ cho người mua căn hộ theo hình thức trả góp trong 20 năm và chỉ phải trả trước 30% giá trị căn nhà. Hầu hết người dân Singapore đều dùng tiết kiệm của mình trong Quỹ bảo hiểm xã hội để trả tiền mua căn hộ và khoảng phần trăm thu nhập hằng tháng để thanh toán tiền vay trả góp.

Ngoài ra, chính quyền Singapore còn có những chính sách chống đầu cơ nhà ở như giảm tỷ lệ cho vay tối đa để mua nhà, từ 70% xuống 60% giá trị căn nhà, đánh thuế bất động sản tăng từ 3 năm lên 4 năm. Song song với các biện pháp này là việc nhanh chóng hoàn thành các căn nhà chung cư giá rẻ cho người dân [6].

Giá của căn hộ do nhà nước xây dựng thường rẻ hơn đáng kể so với căn hộ do tư nhân xây dựng. Ví dụ, một căn hộ thuộc Dự án HDB 4 phòng, tùy thuộc vào cũ hay mới, môi trường và tiện nghi xung quanh có thể có giá bán từ 200.000 đến hơn 300.000 đô la Singapore và một căn hộ nhỏ do HUDC (tư nhân) điều hành có giá bán lên tới 500.000 đô la Singapore.

Ngoài chính sách nhà ở, chính quyền Singapore cũng có những quy định chặt chẽ về việc cho thuê nhà. Chỉ những người có sự cho phép của nhà nước mới được phép cho thuê căn hộ của họ. Cách làm này đảm bảo cho người thuê nhà có môi trường sống đủ chuẩn, cũng là cách giúp nhà nước quản lý căn hộ tốt hơn. Song song đó, còn có hệ thống căn hộ dịch vụ dành cho người nước ngoài thuê.

Có thể nhận thấy rằng, chính quyền Singapore đã đề ra những chính sách nhà ở hiệu quả, từ kế hoạch xây dựng đến kế hoạch bán căn hộ, tạo mọi điều kiện để người dân Singapore đều có nhà ở. Hiện tại, tỷ lệ sở hữu nhà riêng của người dân Singapore là hơn 80% dân số, vào loại cao nhất thế giới [7].

2.3.2. Yếu tố làm nên thành công của chương trình nhà ở tại Singapore

Có thể lý giải sự thành công trong giải quyết nhà ở cho người dân như sau: Chính sách nhà nước phù hợp, kế hoạch quy hoạch thành phố tốt, nền tảng hệ tư tưởng quốc gia dựa trên lợi ích chung của cộng đồng, các tộc người, tôn giáo.

Việc nhà nước thu hồi đất của nhân dân để tái thiết đất nước nhưng không đền bù bằng đất mà bằng căn hộ là một chính sách rất đáng để Việt Nam học tập. Ngoài

số tiền đền bù, người dân vẫn có nhà ở tại khu dân cư mới, được xây cất khang trang, thoáng mát, đáp ứng tốt nhu cầu đi lại, sinh hoạt, mua bán. Chính sách này tránh được cảnh người dân mua đi bán lại, xây cất tạm bợ, trái phép trên diện tích đất chưa sử dụng của nhà nước, điều vẫn thường thấy ở Việt Nam.

Nhờ vào hệ thống quản lý tốt, việc nhà nước nắm quyền sử dụng 90% diện tích đất, chủ động trong xây dựng nhà ở, bán nhà dưới hình thức trả góp đã phát huy được ưu điểm. Một gia đình ở Singapore sở hữu một căn hộ không quá khó khăn, họ được chính phủ tạo điều kiện làm việc, tiết kiệm và trả dần dần, việc trả nợ không ảnh hưởng quá nhiều đến mức sống của họ. Sự tiện lợi này khiến người dân sẵn sàng định cư lâu dài trong những căn hộ.

Một yếu tố nữa khiến chính sách nhà ở của Singapore thành công là sự quy hoạch khoa học, tôn trọng ý kiến người dân. Trong quy hoạch tổng thể, nhà nước lấy ý kiến của người dân để biết được, những hạng mục nào phù hợp với nhu cầu của người dân hoặc cần chỉnh sửa. Thực tế này một lần nữa khẳng định, quan điểm quy hoạch đô thị lấy nhân dân nhân dân trung tâm, nhà nước là người khởi xướng, quản lý, nhưng nhân dân mới là người quyết định quy hoạch đô thị.

Như vậy, những chính sách nhà ở, quy hoạch đều đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của người dân ở nhiều tầng lớp khác nhau, mức thu nhập khác nhau.

Kế hoạch quy hoạch và chính sách nhà ở là những nguyên nhân bề mặt, trực tiếp. Thế nhưng, nguyên nhân sâu xa cần nhắc đến chính ở hệ tư tưởng chung của

Singapore, một quốc gia đa chủng tộc, đa tôn giáo, thời gian đầu sau độc lập, xung đột tôn giáo, sắc tộc thường xuyên diễn ra, tình hình xã hội Singapore bất ổn. Chính quyền Singapore đưa ra một giải pháp: xây dựng hệ tư tưởng quốc gia (National Ideology). Hệ tư tưởng này được xem là mẫu số chung của mọi tôn giáo, mọi sắc tộc, khiến người mọi công dân được bình đẳng. Sáu thang bậc giá trị của Singapore bao gồm:

Đặt cộng đồng lên trên bản thân;
 Xem gia đình là thiết chế cơ bản;
 Giải quyết vấn đề qua sự đồng thuận chứ không qua sự tranh giành;
 Sự khoan dung, hòa hợp chủng tộc và tôn giáo;

Chính quyền thật thà;
 Thương xót cho kẻ bất hạnh [1].

Hệ tư tưởng này được giảng dạy trong các trường học của Singapore, giúp nhà nước và người dân tìm được tiếng nói chung, sự đồng lòng trong việc thực hiện kế hoạch tái thiết đất nước, các tôn giáo, sắc tộc chung sống hòa bình với nhau.

Nhiều người cho rằng, Singapore hiện đang mất đi những cảnh quan văn hóa truyền thống, chỉ còn lại giá trị của văn minh, hiện đại. Quan điểm của người Singapore lại khác, họ chú trọng đến thiết kế cảnh quan để tạo ra một đô thị trong vườn và xem đó là một sắc thái riêng của đất nước Singapore.

2.3.3. Một vài suy nghĩ đối với việc phát triển nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh

Năm 2017, số căn hộ chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh là 142.000 căn [4], chiếm tỷ lệ 8,4% trên tổng số căn nhà tại thành phố. Con số này quá ít so với nhu cầu

nhà ở hiện nay của thành phố hơn 10 triệu dân. Tuy nhiên, quá trình phát triển nhà ở chung cư tại thành phố tồn tại nhiều bất cập: 1) Môi giới bất động sản đẩy giá lên cao dẫn đến “bong bóng bất động sản” trong khi nhà chung cư không đến được tay người có nhu cầu thực sự; 2) Sự phù hợp giữa giao thông, nơi cư trú và các tiện ích khác (siêu thị, trung tâm thương mại, nơi làm việc, khu vui chơi,...) chưa được chú trọng trong khâu quy hoạch: dân cư tập trung đông đúc hơn nhưng đường xá chưa được mở rộng dẫn đến ách tắc giao thông, các tuyến metro, xe bus vẫn chưa thực sự thuận tiện cho sự đi lại của người dân; 3) Chính sách liên quan đến sở hữu nhà chung cư chưa thực sự hợp lý. Xin nêu ra mấy gợi ý sau:

Cần xác định rằng, kinh doanh bất động sản không thể là trụ cột của nền kinh tế. Việc mua đi bán lại nhà chung cư, đẩy giá lên cao và vượt quá sức mua của người tiêu dùng tiềm ẩn nhiều nguy cơ cho nền kinh tế.

Người dân là đối tượng sử dụng nhà ở chung cư nên nhất thiết phải lắng nghe ý kiến từ người dân nhiều hơn: từ quy hoạch tổng thể đến quy hoạch chi tiết: căn hộ chung cư nên được xây ở đâu, cần có thêm những tiện ích gì, cơ sở hạ tầng xung quanh phục vụ cho đời sống của người dân.

Sự quản lý của Nhà nước: cần quy định rõ đối tượng mua nhà, giới hạn số lượng căn hộ được phép mua của mỗi cá nhân, hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản. Khi sự tham gia của các đơn vị tư nhân vào thị trường này ngày càng nhiều, việc quản lý càng trở nên khó khăn. Nhưng tin rằng, với sự quyết liệt của Nhà nước, sự hợp tác của người dân, các chính sách này sẽ được thực thi triệt để.

3. KẾT LUẬN

Nhà ở văn minh, hiện đại, không gian sống xanh góp phần tạo dựng một đất nước Singapore văn minh, xinh đẹp như hiện nay. Chúng ta có thể thấy, với diện tích không phải lý tưởng, chính quyền Singapore đã có kế hoạch quy hoạch khoa học, tận dụng tối đa nguồn lợi đất đai, đặc biệt là các công trình ngầm. Cho dù mật độ dân số cao, nhưng nhà ở và giao thông không còn là vấn đề nhức nhối của Singapore. Chúng ta có thể khẳng định, thành tựu lớn nhất của Singapore trong

xây dựng đô thị chính là đã chọn được một cách ứng xử phù hợp với môi trường tự nhiên mà họ đang sống, chia sẻ tài nguyên, tận dụng tối đa và hợp lý những gì đang có. Những gì tối ưu nhất, tốt nhất, phù hợp nhất, người Singapore áp dụng để xây dựng đất nước. Việt Nam muốn được như Singapore, cần có một tầm nhìn và trí tuệ của các cấp quản lý để hài hòa giữa lợi ích kinh doanh và nhu cầu nhà ở của người dân, xây những căn hộ chung cư đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt, trở thành nơi đáng sống.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Nguyễn Tấn Đắc (2010), *Văn hóa Đông Nam Á*, Nxb Khoa học Xã hội.
- [2] Trần Ngọc Khánh (2012), *Văn hóa đô thị*, Nxb Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh.
- [3] An Huy (2010), *Singapore đứng đầu thế giới về thu nhập bình quân đầu người*, <http://vneconomy.vn/the-gioi/singapore-dung-dau-the-gioi-ve-thu-nhap-binh-quan-dau-nguoi-20120816120833945.htm>, truy cập ngày 03-10-2010.
- [4] Võ Lê (2018), *Bắt cập trong quản lý, vận hành chung cư*, <http://www.nhandan.com.vn/tpHCM/tin-chung/item/34842302-bat-cap-trong-quan-ly-van-hanh-chung-cu.html>, truy cập ngày 04-11-2018.
- [5] *Brief history of Singapore*, <http://www.singaporeexpats.com/about-singapore/brief-history.htm>, truy cập ngày 03-10-2018.
- [6] Ng Kok Hoe (2018), *Public Housing Policy in Singapore*, http://global-is-asian.nus.edu.sg/wp-content/uploads/2017/05/Public-Housing-Policy-in-Singapore_1406.pdf, truy cập ngày 03-10-2018.
- [7] *Planning Area and Subzone*, <https://www.citypopulation.de/php/singapore-admin.php>, truy cập ngày 03-10-2018.
- [8] *Singapore*, <http://vi.wikipedia.org/wiki/Singapore>, truy cập ngày 03-10-2018.
- [9] *Vision and Mission*, <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/vision-mission-and-values/vision-and-mission>, truy cập ngày 03-10-2018.
- [10] *Urban Expansion*, <http://www.atlasofurbanexpansion.org/cities/view/Singapore>, truy cập ngày 03-10-2018.

Ngày nhận bài: 04-9-2018. Ngày biên tập xong: 06-11-2018. Duyệt đăng: 28-11-2018