

Ổn định nhà ở cho người dân tại thành phố Hồ Chí Minh – xu hướng phát triển đô thị bền vững

*Th.s Lê Thị Thanh Tâm**

Trong suốt hơn 40 năm qua, nhà ở cho nhân dân ở các đô thị Việt Nam luôn là một trong những vấn đề xã hội quan trọng được sự quan tâm của Đảng, Nhà nước, các cấp chính quyền, các ngành và các tổ chức xã hội có liên quan. Thành phố Hồ Chí Minh hơn 20 năm đổi mới (từ 1986 đến nay) đã có rất nhiều những biến đổi trong bộ mặt kiến trúc và văn minh đô thị. Những mô hình, khuôn mẫu cư trú và nhà ở mới đã và đang hình thành... Mục đích của chương trình không chỉ tuân thủ những điều kiện do yêu cầu của sự phát triển xã hội đặt ra mà còn nhằm đảm bảo cuộc sống của người dân Thành phố bị tác động trực tiếp của các dự án cải tạo – chỉnh trang, có được chỗ ở mới “ít nhất là bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”. (Trong phạm vi bài viết này chúng tôi xin đề cập tới vấn đề nhà ở cho những hộ dân nằm trong diện phải giải toả, di dời)

Hiện nay tại Thành phố Hồ Chí Minh trong mỗi dự án, có hàng trăm đến 10 nghìn hộ dân nằm trong diện phải giải toả, di dời và có nhu cầu nhà ở mới. Và theo các nhà quản lý, quy hoạch thì phương án xây dựng nhà chung cư, để ổn định chỗ ở cho người dân tái định cư luôn được khuyến khích. Nhưng đối với người dân tái định cư theo phương án chọn nhà ở chung cư, quá trình thích nghi trong mô hình cư trú mới này, cũng diễn ra khá phức tạp. Các hệ quả kinh tế – xã hội nảy sinh từ sự không phù hợp của mô hình nhà ở mới với những người dân bị giải tỏa, cũng đã và đang tác động nhiều đến chiến lược phát triển đô thị thành phố Hồ Chí Minh: văn minh – hiện đại,

Từ năm 1986, với việc thực hiện chính sách đổi mới, định hướng phát triển nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, lĩnh vực nhà ở cũng bắt đầu có sự chuyển biến. Nhà nước đã tuyên bố xóa bỏ chế độ cung cấp nhà ở, cho phép khuyến khích và tạo điều kiện cho người dân tự xây dựng nhà ở. Năm 1990 tại các đô thị đã có 1/3 khối lượng nhà ở được xây dựng bằng tiền của người dân. Năm 1992 vốn đầu tư xây dựng nhà ở của cơ quan xí nghiệp và nhân dân gấp 2 lần vốn của nhà nước, chưa kể một phần tương tự do dân tự xây không có giấy phép. Sự bùng nổ xây dựng nhà ở, chủ yếu trên cơ sở các hộ gia đình có thể thấy ở khắp mọi nơi. Nhà ở mọc lên như nấm, người dân thành phố đang cố gắng tự cải thiện điều kiện ở của chính mình.

Vào đầu những năm 1990, đặc biệt khi Thành phố Hồ Chí Minh triển khai chương trình, cải tạo – chỉnh trang nội thành và giãn dân ra ngoại thành (1996), mô hình cư trú mới được triển khai đã gây không ít tranh cãi. Phần lớn các dự án liên quan đến đền bù giải tỏa, di dời ở thành phố Hồ Chí Minh, người dân tái định cư được quyền tự chọn ba phương án chủ yếu để các dự án thực hiện chương trình tái định cư, ổn định chỗ ở cho người dân trong diện di dời:

- Một là, hoán đổi đất tại khu có quy hoạch để người dân tự xây dựng nhà ở mới.
- Hai là, tiến hành hoá giá nhà ở theo đơn giá thị trường để đền bù bằng toàn bộ tiền mặt, để người dân tự lo chỗ ở mới.
- Ba là, đầu tư xây dựng các chung cư cao tầng để bán (có thể cho trả góp) cho người dân thuộc diện tái định cư.

Phương án mà các dự án thực hiện được các nhà quản lý, qui hoạch đô thị cho là là giải pháp tối ưu để bố trí người dân trong diện đền bù giải tỏa, tái định cư sớm có được chỗ ở và ổn định đời sống đó chính là mô hình nhà ở chung cư cao tầng. Tại mỗi dự án có liên quan đến người dân tái định cư, thành phố đã chủ trương xây dựng hàng loạt các chung cư cao tầng với kiến trúc đẹp và kỹ thuật xây dựng khá kiên cố, để phục vụ người dân. Mô hình nhà ở tại các

chung cư cao tầng, được xây dựng khá khang trang với nhiều tiện nghi hiện đại. Những khu nhà chung cư cao tầng của Công ty Phú Mỹ Hưng (thuộc Nam Sài Gòn), của dự án “Nhiều Lộc – Thị Nghè”, “Xây dựng Đại Lộ Đông Tây”, “Mở rộng đường Khánh Hội”,... lần lượt mọc lên. Cuộc sống của người dân trong diện đền bù giải tỏa có những trở ngại cần được chính quyền quan tâm, bởi đây chính là vấn đề liên quan đến tính ổn định và bền vững khi xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh văn minh hiện đại. Một trong những nhân tố chi phối đầu tiên đến đời sống của người dân chính là: đặc điểm nghề nghiệp và việc làm. Không kể một số ít người dân thuộc diện có thu nhập ổn định (công nhân viên chức nhà nước) thì nguồn sống của nhóm dân cư chịu tác động trong các dự án cải tạo, chỉnh trang nội thành ở Thành phố Hồ Chí Minh, chủ yếu dựa vào các hoạt động trong khu vực kinh tế không chính quy. Vì thế, để duy trì cuộc sống, trừ một số gia đình có nhà mặt tiền, kinh doanh buôn bán lớn, còn lại chủ yếu người dân làm các loại công việc có tính dịch vụ giản đơn, bán hàng rong, khuân vác, xe ôm... Điều kiện và vị trí nhà ở, tập trung tại các khu vực ven và trên kênh rạch, hầu hết là nhà dạng “ổ chuột”. Tuy nhiên, nơi ở của họ nằm trên các tuyến đường giao thông (đường bộ, sông), đặc biệt ở khu vực nội thành, nên cũng thuận lợi cho việc giao tiếp, làm ăn với khách hàng, nơi có nhu cầu thuê, mướn đến lao động chân tay... Nhìn chung, mức sống của họ không cao và nghề nghiệp không được ổn định, nhưng người dân nơi đây bằng lòng với điều kiện sống hiện tại vì nhu cầu ổn định cuộc sống. Vì vậy điều trở ngại hơn cả khi xây dựng chung cư cho người dân tái định cư ở đô thị hiện đại rất cần lưu ý đến đặc điểm nghề nghiệp và điều kiện về kinh tế của người dân tái định cư trong các dự án cải tạo – chỉnh trang đô thị hiện nay, chúng ta phải hình dung nếp sống và phong cách sống có tính chất đặc trưng. Tính đặc trưng này, thể hiện nay đủ các tính chất về một lối sống của một cộng đồng nghèo đô thị, mà các nhà xã hội học đã từng nghiên cứu và phân tích... Theo nhận định của nhiều chuyên gia, đặc điểm về cơ cấu xã hội và văn hóa của đa phần người dân trong diện giải tỏa, bước đầu có thể không phù hợp với môi trường cư trú mới. Qua thực tế ở các chung cư thì những hộ gia đình có người đạp xích lô, bán hàng rong, chạy xe ba gác... khi lên chung cư cao tầng họ không thể mang vác xe cộ, đồ đạc lên được... Hơn nữa là những người lao động thuộc lĩnh vực phi chính qui, môi trường sống và làm việc đã quen với không gian sinh hoạt cộng đồng ở ven kênh, bên cảng, khi lên chung cư mặc dù căn hộ có thể rộng hơn, nhưng với cách sống và phương thức sinh hoạt từ trước đến nay họ luôn cảm thấy ở chung cư không được tự do, đặc biệt phụ nữ và người già hầu như rất ngại phải leo lên nhiều tầng lầu...

Ngoài ra, người dân trong diện giải tỏa, tái định cư xung quanh nhu cầu và nguyện vọng nhà ở trong dự án xây dựng Cụm Đô Thị Thanh Niên (Văn Thánh) thì không phải người dân nào cũng thích ở chung cư, song họ nghĩ : khi lên chung cư họ vẫn tiếp tục buôn bán, vì chung cư cao tầng nên cũng có nhiều người ở. Họ dự định sẽ đăng ký mua căn hộ ở tầng trệt hoặc tầng 1,2 để buôn bán cho tiện lợi. Đây là nhu cầu sống và cũng chính là phương thức sống của đại bộ phận dân nghèo tái định cư. Nhưng nhu cầu đó, đặt nó trong điều kiện thực tế hiện nay, rõ ràng không thể thực hiện được. Bởi vì, mục tiêu chiến lược của các nhà xây dựng mô hình nhà chung cư là: nhà đẹp, kiên cố, tiện nghi, diện tích thích hợp,... nhằm phục vụ cho nhu cầu nhà ở được tốt nhất (chứ không phải để kinh doanh). Và như vậy thì, các chung cư được xây dựng không phải là nơi buôn bán cho những ai định cư ở đó. Và như thế, đại bộ phận dân nghèo đã và đang tái định cư hiện nay khó có thể tìm được sự thích hợp cần thiết để “an cư – lạc nghiệp” trong mô hình nhà ở mới này. Đó cũng là một trong những lý do khiến cho một bộ phận các gia đình nghèo tại nhiều chung cư cao tầng thuộc diện tái định cư mua căn hộ trả góp, ở thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua không thể thích nghi với cuộc sống ở chung cư, họ sang nhượng lại căn hộ của mình để đi nơi khác. Chúng tôi đã có dịp điều tra để tìm hiểu cuộc sống của họ thì họ gặp rất nhiều khó khăn, vì chỗ ở phù hợp với số tiền bán được của căn hộ đem lại thì không thể có được trong nội thành mà đa số vẫn trở lại nguồn sống chính là buôn gánh bán bưng Như vậy thì rõ ràng dự án chưa thực hiện được một cách hoàn chỉnh chứ không nói là không thành công.

Nhìn chung, khó khăn ban đầu, lớn nhất vẫn là xung quanh các hoạt động mưu sinh. Đối với người dân trong diện đền bù giải tỏa, tái định cư nói chung và người nghèo đô thị nói riêng, họ phải có những nơi ở tại những vị trí không gian đặc thù (không phải chỗ nào cũng được) thì mới phát huy được các năng lực còn khá khiêm tốn của mình vào quá trình sống và phát triển.

Các phương án tái định cư khác nhau (3 phương án chủ yếu), mà các hộ gia đình trong diện giải tỏa chọn đều có hy vọng phương án được chọn sẽ có được một nơi ở phù hợp với các điều kiện kinh tế, hoạt động sinh hoạt của mình. Và họ nghĩ rằng, sẽ sớm ổn định được cuộc sống khi về nhà ở mới, nếu như công việc làm ăn không bị ảnh hưởng. Các đặc điểm nghề nghiệp, mức sống, tiêu dùng văn hoá ... của người dân tái định cư, là những yếu tố chính dẫn đường cho người dân trong diện giải tỏa lựa chọn phương án tái định cư, và mô hình nhà ở mới. Nhưng đồng thời nó cũng là một trong những nhân tố chính giúp cho họ có thể ổn định cuộc sống tại nơi ở mới. Và quá trình thích nghi với nhà ở mới của đa phần người nghèo tái định cư cũng không nằm ngoài các vấn đề có tính quy luật này.

Bước ngoặt quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị ở Thành phố Hồ Chí Minh những năm đổi mới cần được thể hiện trên hai bình diện: Khối lượng nhà ở được xây dựng và cơ cấu đa dạng của các chủ thể tham gia vào quá trình xây dựng này. Từ 2 chỉ báo vừa nêu, có thể khẳng định sự biến đổi có tính bước ngoặt trong lĩnh vực nhà ở đô thị thành phố Hồ Chí Minh dưới tác động của công cuộc đổi mới. Tuy nhiên tình trạng nhà ở hiện nay tại thành phố Hồ Chí Minh vẫn còn là vấn đề xã hội cấp thiết và phức tạp, cần có những giải pháp để khắc phục:

1. Thành phố Hồ Chí Minh cần tăng cường việc quản lý xây dựng và có các biện pháp kiểm soát hữu hiệu, kịp thời trong xây dựng đô thị.
2. Quản lý chặt chẽ các hoạt động xây dựng tự phát với các biểu hiện như chiếm đất trái phép, xây dựng nhà ở không phép, coi nôi, xây chen không theo quy hoạch, tự ý thay đổi kết cấu, công năng nhà ở chung cư... diễn ra khắp nơi và gây ra ảnh hưởng trực tiếp đến tuổi thọ các công trình cũng như kiến trúc, cảnh quan môi trường đô thị.
3. Các chính sách về nhà ở trong thời gian qua ít nhiều đã phát huy tác dụng tích cực trong đời sống của cư dân đô thị, song chúng vẫn còn mang tính chất chấp vá nhất thời để đối phó với hiện trạng thiếu nhà ở. Vì thế cần có những chính sách hợp lý, phù hợp với hoàn cảnh và điều kiện hiện nay.
4. Các chính sách được ban hành thường để đối phó với hiện trạng thiếu nhà ở và thường không đồng bộ, thống nhất hoặc chưa hoàn toàn phù hợp với cơ chế kinh tế mới.
5. Cần thống nhất thực hiện các chính sách giữa các bộ, các ngành, các địa phương tránh tình trạng các quy tắc, luật lệ bị vi phạm, vai trò quản lý của Nhà nước bị giảm sút, gây phức tạp thêm cho vấn đề nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh
6. Để vượt qua tất cả các trở ngại này đòi hỏi phải có kế hoạch cụ thể và bản thân bộ máy quản lý đô thị cũng cần tăng cường trên cả hai phương diện: thể chế và năng lực của người quản lý.

Là những thành tố tạo nên cơ cấu của xã hội đô thị, người dân đô thị nói chung và người dân trong diện đền bù giải tỏa, tái định cư nói riêng là một bộ phận hữu cơ của quá trình xây dựng và phát triển đô thị. Đô thị hoá, cải tạo – chỉnh trang nội thành nằm trong xu hướng phát triển chính quyền đô thị ở thành phố Hồ Chí Minh luôn đặt ra cho người dân trong diện giải tỏa một thử thách mới để ổn định cuộc sống. Người dân tái định cư sẽ phải hoạt động và sống trong môi trường mới, cuộc sống mới. Do đó, những nghiên cứu xung quanh vấn đề tâm lý, để hiểu được tâm tư, nguyện vọng về quá trình thay đổi và sự thích ứng của người dân đô thị nội thành thuộc diện giải tỏa khi họ chuyển đến sống tại những nơi ở mới (khu cư xá hoặc các chung cư cao tầng) là công việc hết sức cần thiết và nhân văn. Hơn nữa, do đặc thù của cơ cấu

xã hội đô thị là không thuần nhất, nên tâm lý của tầng lớp xã hội này cũng sẽ khác biệt tầng lớp xã hội khác. Tâm lý đó phải gắn liền với những nhóm xã hội, những giai tầng xã hội cụ thể, chẳng hạn của giới trí thức, giới công chức, tầng lớp thị dân, dân nghèo thành thị.... Do đó, quá trình thích ứng hòa nhập của người dân đô thị từ lối cư trú trong những căn nhà biệt lập sang lối cư trú trong những khu chung cư mới khác nhau. Nếp sống của những hộ quen sống trong các đường hẻm không giống chút nào của lối sống của những hộ sống ở mặt tiền đường phố, quan hệ với hàng xóm cũng khác. Nếp sống ở những khu dân cư lao động nghèo thường cũng khác với những khu buôn bán, hoặc những khu trung lưu, khu nhà giàu.... Đối với những người dân vốn đã sống lâu trong nội thành thì đã vậy, còn đối với những người di chuyển từ nông thôn hoặc tỉnh khác thì quá trình khắc phục tập quán cũ không thích hợp và với nếp sống đô thị hẳn còn nhiều điều cần nói tới. Bởi, cơ cấu xã hội đô thị, mức sống cũng như lối sống của mỗi thành phần dân cư đều để lại những dấu ấn của nó trong lịch sử cư trú của mình. Ở đây những thay đổi về tâm lý ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân cũng là những vấn đề nhạy cảm rất đáng quan tâm trong công tác quản lý đô thị ./.

* Viện nghiên cứu XH TP. HCM- Ban nghiên cứu Văn hóa- Mỹ học