



BỘ XÂY DỰNG  
TRUNG TÂM THÔNG TIN

THÔNG TIN

**XÂY DỰNG CƠ BẢN  
& KHOA HỌC  
CÔNG NGHỆ  
XÂY DỰNG**

MỖI THÁNG 2 KỲ

20

Tháng 10 - 2023

# KHAI MẠC KỶ HỌP LẦN THỨ 12 ỦY BAN LIÊN CHÍNH PHỦ VIỆT NAM - ALGERIA

Ngày 16/10/2023



*Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị phát biểu tại lễ khai mạc Kỳ họp*



*Toàn cảnh khai mạc Kỳ họp lần thứ 12 Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria*

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

THÔNG TIN CỦA BỘ XÂY DỰNG  
MỖI THÁNG 2 KỶ

TRUNG TÂM THÔNG TIN PHÁT HÀNH  
NĂM THỨ HAI TƯ

20

SỐ 20 - 10/2023



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 ban hành Nghị quyết phê duyệt Đề án Trung tâm dữ liệu quốc gia 5
- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình tăng cường năng lực phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia đến năm 2030 6
- Thủ tướng ban hành Chỉ thị về việc chấn chỉnh, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động công vụ 8
- Bộ Xây dựng ban hành Thông tư Sửa đổi 1:2023 QCVN 10 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình 10

#### Văn bản của địa phương

- Phú Yên: quy định việc quản lý, vận hành công trình; quy trình bảo trì, mức chi phí bảo trì công trình đối với các dự án đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù trong tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng quy mô nhỏ, kỹ thuật không phức tạp thuộc các Chương trình mục tiêu Quốc gia trên địa bàn tỉnh 11
- Cần Thơ: phân cấp quản lý đường đô thị 13
- Bình Thuận: ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh 14
- Hòa Bình: ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh 16

## **CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH**

**BẠCH MINH TUẤN**

**Phó giám đốc Trung tâm**

**Thông tin**

### **Ban biên tập:**

ThS. ĐỖ HỮU LỰC

**(Trưởng ban)**

CN. NGUYỄN THỊ LỆ MINH

CN. TRẦN ĐÌNH HÀ

CN. NGUYỄN THỊ MAI ANH

CN. TRẦN THỊ NGỌC ANH

## **Khoa học công nghệ xây dựng**

- Nghiệm thu Nhiệm vụ Hoạt động tiêu chuẩn hóa ngành Xây dựng 18
- Hội thảo “Chi phí đầu tư và vận hành công trình xanh, công trình hiệu quả năng lượng” 19
- Giám sát thi công nhằm đạt yêu cầu về hiệu quả năng lượng của các kết cấu bao che 21
- Trung Quốc thúc đẩy phát triển “3 hiện đại hóa” trong xây dựng 23
- Trung Quốc: Xây dựng hệ thống năng lượng xanh để đảm bảo an ninh năng lượng và phát triển bền vững 27
- Kiến trúc cảnh quan trung tâm quốc tế Bangalore (Ấn Độ) 30

## **Thông tin**

- Khai mạc Kỳ họp lần thứ 12 Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria 32
- Tọa đàm “Hiện thực hóa Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” 33
- Hội nghị đánh giá kết quả 9 tháng đầu năm 2023 và triển khai nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm những tháng cuối năm 2023 của Bộ Xây dựng 36
- Bộ Xây dựng thẩm định Đề án đề nghị công nhận đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đạt tiêu chí đô thị loại IV 38
- Quản lý nhà chung cư - những bài học kinh nghiệm đối với Nga 39
- Lợi ích của việc chuyển đổi văn phòng thành nhà ở tại khu vực trung tâm thành phố 44



## VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

### **Chính phủ ban hành Nghị quyết phê duyệt Đề án Trung tâm dữ liệu quốc gia**

Ngày 30/10/2023, Chính phủ vừa ban hành Nghị quyết số 175/NQ-CP phê duyệt Đề án Trung tâm dữ liệu quốc gia.

Quan điểm là xây dựng Trung tâm dữ liệu quốc gia theo các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế, phù hợp với xu thế và xứng tầm thế giới. Công tác triển khai cần thực hiện nhanh nhằm tạo nền tảng để thay đổi một cách căn bản, toàn diện việc thu thập, lưu trữ, quản lý, cung cấp, tích hợp, chia sẻ thông tin, phân tích dữ liệu của Chính phủ bảo đảm mục tiêu quản lý xã hội, chỉ đạo điều hành, cung cấp dịch vụ công và tiện ích cho người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; sản phẩm tạo ra phải là công cụ giải quyết, tháo gỡ các điểm nghẽn, cũng như tạo đột phá trong phát triển cơ sở dữ liệu quốc gia và các hệ thống cơ sở dữ liệu khác hình thành trong tương lai. Trung tâm dữ liệu quốc gia phải trở thành một thành phần hạ tầng số quan trọng phục vụ phát triển kinh tế và quản lý xã hội phù hợp với đặc điểm của Việt Nam...

Trung tâm dữ liệu quốc gia có vị trí là trung tâm dữ liệu do Chính phủ xây dựng, quản lý, khai thác và vận hành; tích hợp, đồng bộ, lưu trữ, chia sẻ, phân tích, khai thác, điều phối dữ liệu của các cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật nhằm hình thành kho dữ liệu về con người và kho dữ liệu tổng hợp từ các cơ sở dữ liệu quốc gia; dữ liệu tại Trung tâm dữ liệu quốc gia là nền tảng cốt lõi cung cấp các dịch vụ liên quan đến dữ liệu, hỗ trợ hoạch định chính sách, kiến tạo phát triển, xây dựng Chính phủ số, xã hội số và kinh tế số, bảo đảm quốc phòng an ninh. Đồng thời cung cấp hạ tầng công nghệ thông tin cho các tổ chức chính trị - xã hội, hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia và các

cơ quan có nhu cầu sử dụng để khai thác, vận hành, nâng cao hiệu quả, bảo đảm an ninh, an toàn thông tin.

Vai trò của Trung tâm dữ liệu quốc gia là tích hợp, đồng bộ, lưu trữ, khai thác, chia sẻ, phân tích và điều phối tất cả các dữ liệu tổng hợp từ các cơ sở dữ liệu quốc gia, dữ liệu liên quan đến con người (bao gồm người có quốc tịch Việt Nam và người có liên quan đến hoạt động kinh tế - xã hội tại Việt Nam) theo quy định của pháp luật để tạo dựng kho dữ liệu về con người; dữ liệu liên quan đến con người bao gồm các thông tin đã được số hóa có nội dung gắn với con người bao gồm: dữ liệu dân cư, bảo hiểm, y tế và an sinh xã hội, giáo dục và đào tạo, cán bộ công chức, viên chức, căn cước, hộ tịch, hoạt động tài chính, và các hoạt động khác từ các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương và các cơ sở dữ liệu khác.

Sử dụng các dữ liệu đã được thu thập, đồng bộ để thực hiện đơn giản hóa các thủ tục hành chính, cải thiện sự phục vụ của cơ quan nhà nước cho người dân, doanh nghiệp. Đồng thời, tiến hành phân tích chuyên sâu nhằm hỗ trợ Chính phủ trong công tác quản lý nhà nước; đưa ra các chính sách an sinh liên quan đến bảo hiểm, y tế, giáo dục,... góp phần thúc đẩy sự phát triển, tiến bộ cho xã hội.

Trung tâm dữ liệu quốc gia hoạt động sẽ là tiền đề để thúc đẩy quá trình phát triển cơ sở dữ liệu quốc gia phục vụ phát triển kinh tế - xã hội

Đề án đưa ra những mục tiêu chung để phát triển: Trung tâm dữ liệu quốc gia; dữ liệu quốc gia; Chính phủ số và cải cách, cắt giảm thủ tục hành chính; kinh tế - xã hội.

Trong đó, Trung tâm dữ liệu quốc gia khi đưa

vào triển khai hoạt động sẽ là tiền đề để thúc đẩy quá trình phát triển và đẩy mạnh khai thác các cơ sở dữ liệu quốc gia phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; góp phần thực hiện mục tiêu nâng tầm chiến lược phát triển kinh tế số của Việt Nam theo kịp các quốc gia trên thế giới, bảo đảm điều kiện cho Việt Nam phát triển và hòa nhập với nền kinh tế số của thế giới.

Về dữ liệu quốc gia, phát triển kho dữ liệu tổng hợp với dữ liệu gắn với con người và các dữ liệu tổng hợp từ các cơ sở dữ liệu quốc gia sẽ là trụ cột dữ liệu chính để tạo nền tảng cho phát triển Chính phủ số, thúc đẩy kinh tế số và hình thành xã hội số. Hình thành các hệ thống dữ liệu tin cậy, ổn định của Nhà nước và doanh nghiệp từ đó triển khai các giải pháp kết nối để chia sẻ, sử dụng lại và phát triển các mô hình/ứng dụng phân tích dữ liệu chuyên sâu để tạo ra nhiều giá trị mới, sản phẩm dịch vụ mới và động lực mới cho phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn chuyển đổi số của Việt Nam.

Đề án đưa ra mục tiêu đến hết năm 2025, hoàn thành cơ bản xây dựng và đưa vào khai thác kho dữ liệu tổng hợp được đồng bộ từ các cơ sở dữ liệu quốc gia và phối hợp khai thác với kho dữ liệu về con người; từ năm 2026, triển khai thực hiện việc phân tích dữ liệu chuyên sâu hỗ trợ công tác xây dựng cơ chế chính sách, quy hoạch chiến lược phát triển quốc gia; đồng thời tạo điều kiện phát triển nhiều sản phẩm, dịch vụ mới trên nền các dữ liệu số được khai thác từ các kho dữ liệu dùng chung và kho dữ liệu mở, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Từ năm 2025, đưa Trung tâm dữ liệu quốc gia đóng vai trò là nơi để trao đổi, kết nối quốc tế nhằm chia sẻ thông tin, nghiên cứu phát triển các chiến lược phát triển và đặt nền tảng nghiên cứu, hỗ trợ khai thác, phát triển nền tảng khoa học công nghệ đất nước.

Đến 2030, hoàn thành việc triển khai Trung tâm dữ liệu quốc gia là nơi lưu trữ dữ liệu, hệ thống thông tin của các cơ sở dữ liệu quốc gia, kết nối liên thông dữ liệu với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành, các hệ thống thông tin trong nước và tổ chức Chính phủ các nước để phục vụ các hoạt động trên môi trường số bảo đảm lợi ích hợp pháp của Việt Nam.

Đến năm 2030, hoàn thành việc triển khai các quy hoạch, tiêu chuẩn, kiến trúc dữ liệu tại Trung tâm dữ liệu quốc gia cũng như cơ sở dữ liệu của bộ, ngành, địa phương.

Đến năm 2030, Việt Nam thuộc nhóm 50 nước dẫn đầu về Chính phủ điện tử (EGDI)

Đồng thời, đến năm 2030, trên 90% các hoạt động hành chính trao đổi, phối hợp cung cấp thông tin giữa các cơ quan nhà nước được thay thế bằng chia sẻ dữ liệu số từ các kho dữ liệu tổng hợp trong Trung tâm dữ liệu quốc gia.

Phấn đấu đến năm 2030, Việt Nam thuộc nhóm: 50 nước dẫn đầu về Chính phủ điện tử (EGDI); 30 nước dẫn đầu về công nghệ thông tin (IDI); 30 nước dẫn đầu về an toàn, an ninh mạng (GCI).

**Xem toàn văn tại ([www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))**

## **Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình tăng cường năng lực phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia đến năm 2030**

Ngày 26/10/2023, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 1251/QĐ-TTg phê duyệt Chương trình tăng cường năng lực phòng ngừa,

ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia đến năm 2030.

Đối tượng của Chương trình: các lực lượng,



cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia. Phạm vi thực hiện: Trên toàn quốc; đối với các sự cố môi trường có phạm vi ô nhiễm, suy thoái môi trường trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, thuộc quản lý của hai bộ, ngành trở lên hoặc có phạm vi ô nhiễm, suy thoái môi trường xuyên quốc gia.

Mục tiêu chung của Chương trình nhằm hoàn chỉnh hệ thống tổ chức lực lượng và nâng cao năng lực dự báo, cảnh báo, phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia đến năm 2030.

Phấn đấu hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật về giám sát, cảnh báo và ứng phó sự cố môi trường

Cụ thể, trong giai đoạn 2023-2025 phấn đấu hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật về giám sát, cảnh báo và ứng phó sự cố môi trường quốc gia, kiện toàn hệ thống tổ chức, bổ sung chức năng, nhiệm vụ, chế độ, chính sách cho các lực lượng ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; xây dựng cơ chế phối hợp trong công tác phòng ngừa, phát hiện và ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia.

Hoàn thành việc xây dựng bộ kịch bản, quy trình ứng phó, các tài liệu hướng dẫn và thực hiện việc điều tra, khảo sát, đánh giá nguy cơ sự cố môi trường cấp quốc gia trên phạm vi cả nước; hoàn thiện hệ thống quan trắc, nâng cao năng lực giám sát, cảnh báo; hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu về lực lượng, phương tiện ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia.

Phấn đấu 100% kế hoạch ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia của các bộ, ngành, địa phương được ban hành.

Giai đoạn 2026-2030 phấn đấu hoàn thành việc nâng cao năng lực cho các lực lượng tham gia ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; 100% cán bộ trực tiếp thực hiện nhiệm vụ ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia được đào tạo, tập huấn nâng cao trình độ và năng lực

thực hành các giải pháp kỹ thuật.

Để đạt được các mục tiêu trên, Chương trình đưa ra 6 nhiệm vụ, giải pháp thực hiện gồm: Hoàn thiện chính sách, pháp luật về phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; hoàn thiện hệ thống tổ chức lực lượng ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; nâng cao năng lực giám sát, cảnh báo của các trạm quan trắc phục vụ ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; nâng cao năng lực ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; nâng cao nhận thức về phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; tăng cường hợp tác quốc tế trong nghiên cứu, tổ chức ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia.

Hoàn thiện chính sách cho lực lượng thực hiện nhiệm vụ ứng phó sự cố môi trường

Trong đó, về giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật, sẽ nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chức năng, nhiệm vụ ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia cho lực lượng của các bộ, ngành, địa phương trong hệ thống ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia; nghiên cứu, hoàn thiện chế độ, chính sách cho lực lượng thực hiện chức năng, nhiệm vụ ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia và nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về cơ chế huy động, sử dụng nguồn lực, quản lý tài chính trong thực hiện ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia.

Đồng thời, sắp xếp, kiện toàn hệ thống tổ chức lực lượng ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia trên cơ sở lực lượng của Bộ Quốc phòng và các bộ, ngành, địa phương để đảm bảo thực hiện tốt các nhiệm vụ: Quan trắc; sơ tán người dân, tài sản; hỗ trợ y tế ban đầu; ứng phó, khắc phục hậu quả; bảo đảm an ninh trật tự; trong đó, Trung tâm hành động quốc gia khắc phục hậu quả chất độc hóa học và môi trường (NACCET) là lực lượng nòng cốt bảo đảm hoạt động, kịp thời, hiệu lực, hiệu quả.

Nâng cấp các trạm quan trắc môi trường hiện có của Bộ Quốc phòng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Khoa học và Công nghệ; nghiên

cứu, dự báo các tình huống sự cố môi trường cấp quốc gia.

Đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật nâng cao nhận thức về những nguy cơ, tác hại của sự cố môi trường cấp quốc gia; về vai trò, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong hoạt động bảo vệ môi trường nói chung, công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cấp quốc gia nói riêng...

Theo khoản 14 Điều 3 Luật Bảo vệ môi trường 2020, sự cố môi trường là sự cố xảy ra trong quá trình hoạt động của con người hoặc biến đổi của tự nhiên, gây ô nhiễm, suy thoái hoặc biến đổi môi trường nghiêm trọng.

Ứng phó sự cố môi trường bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây: Xác định nguyên nhân sự cố môi trường; loại, số lượng, khối lượng chất ô nhiễm bị phát tán, thải ra môi trường; Đánh giá sơ bộ về phạm vi, đối tượng và mức độ tác động đối với môi trường đất, nước, không khí,

con người và sinh vật; Thực hiện các biện pháp cô lập, giới hạn phạm vi, đối tượng và mức độ tác động; thực hiện khẩn cấp các biện pháp bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, sinh vật và môi trường; Thu hồi, xử lý, loại bỏ chất ô nhiễm hoặc nguyên nhân gây ô nhiễm; Thông báo, cung cấp thông tin về sự cố môi trường cho cộng đồng để phòng, tránh các tác động xấu từ sự cố môi trường.

Về trách nhiệm ứng phó sự cố môi trường, Chủ tịch Ủy ban quốc gia Ứng phó sự cố, thiên tai và Tìm kiếm Cứu nạn chỉ đạo ứng phó sự cố, huy động lực lượng, thiết bị, phương tiện ứng phó sự cố, chỉ định người chỉ huy và người phát ngôn về sự cố môi trường cấp quốc gia.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Xem toàn văn tại ([www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))**

## **Thủ tướng ban hành Chỉ thị về việc chấn chỉnh, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động công vụ**

Ngày 20/10/2023, Thủ tướng Chính phủ đã có Chỉ thị số 26/CT-TTg về việc chấn chỉnh, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động công vụ.

Theo đó, Thủ tướng yêu cầu, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước các cấp triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết của Chính phủ, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, nhất là Công điện số 280/CĐ-TTg, ngày 19/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chấn chỉnh, tăng cường trách nhiệm trong xử lý công việc của các bộ, ngành, địa phương, Công điện số

968/CĐ-TTg, ngày 16/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tiếp tục chấn chỉnh, tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong cơ quan hành chính nhà nước các cấp; thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của cơ quan, tổ chức, cá nhân thuộc quyền quản lý, nhất là việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn liên quan đến giải quyết công việc, thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp và việc thực hiện chuẩn mực đạo đức, quy tắc ứng xử, nội quy, quy chế làm việc của cơ quan, đơn vị. Trong quá trình kiểm tra, giám sát, nếu phát hiện vi phạm thì áp dụng hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp xử lý theo quy định



của pháp luật để ngăn chặn, chấn chỉnh, xử lý kịp thời hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm đạo đức công vụ; trường hợp cần thiết thì yêu cầu hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thanh tra; nếu phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền làm rõ, xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

Giao Tổng Thanh tra Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quán triệt và chỉ đạo chặt chẽ công tác thanh tra thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao theo đúng quy định của Luật Thanh tra năm 2022, Nghị định số 43/2023/NĐ-CP, ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành Luật Thanh tra. Hằng năm, khi xây dựng kế hoạch thanh tra phải có nội dung thanh tra hoạt động công vụ. Thủ trưởng các cơ quan thanh tra tăng cường quản lý, chỉ đạo triển khai các cuộc thanh tra hoạt động công vụ theo đúng quy định pháp luật về thanh tra. Đồng thời, tăng cường công tác xử lý sau thanh tra, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra; kịp thời xử lý trách nhiệm đối với các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cán bộ, công chức, viên chức có vi phạm pháp luật trong thực thi công vụ.

Bộ trưởng Bộ Nội vụ rà soát, tham mưu hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động công vụ, nhất là đánh giá, nhận xét việc hoàn thành chức trách, nhiệm vụ được giao của cơ quan nhà nước và cán bộ công chức viên chức; đồng thời, tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn, triển khai công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện tuyển dụng, bổ nhiệm, đào tạo, bồi dưỡng, điều động, luân chuyển, biệt phái, miễn nhiệm, khen thưởng, xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức có vi phạm trong thi hành công vụ.

Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn, chỉ đạo các cơ quan thông tấn báo chí, phương tiện thông tin đại chúng tăng cường thông tin, tuyên truyền về hoạt động công vụ và kết quả thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động công vụ; trong đó, quan tâm tuyên truyền biểu dương các điển hình tiên tiến có thành tích trong hoạt động công vụ, những cá nhân dám nghĩ, dám làm, có tính đột phá, góp phần nâng cao hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời, phát hiện, góp ý, phê bình các cá nhân thiếu trách nhiệm, gây cản trở, khó khăn, phiền hà cho người dân và doanh nghiệp hoặc có hành vi vi phạm pháp luật, tham nhũng, tiêu cực.

Thủ tướng Chính phủ đề nghị, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp, cộng đồng doanh nghiệp và Nhân dân tăng cường giám sát hoạt động công vụ của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cán bộ, công chức, viên chức.

Việc ban hành Chỉ thị thể hiện quyết tâm của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của đất nước giai đoạn 2021-2025, các Nghị quyết của Quốc hội và Nghị quyết Chính phủ, nhất là các kết luận, chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư, Trưởng Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng, chống tham nhũng, tiêu cực: “Đấu tranh loại bỏ tư tưởng bần lười, cho rằng nếu đấu tranh phòng, chống tham nhũng, tiêu cực quá mạnh sẽ làm cản trở sự phát triển, làm nhụt chí sự sáng tạo; những biểu hiện làm “cầm chừng”, “phòng thủ”, “che chắn”, giữ an toàn, né tránh, đùn đẩy trách nhiệm, sợ sai không dám làm trong một bộ phận cán bộ, công chức, nhất là cán bộ lãnh đạo, quản lý các cấp. Khẩn trương chỉ đạo kiểm

tra, rà soát, chấn chỉnh, khắc phục ngay tình trạng này; xử lý nghiêm trách nhiệm của người đứng đầu ở một số cơ quan, đơn vị, địa phương để làm gương, tạo sự cảnh tỉnh, cảnh báo, răn đe, phòng ngừa chung”.

Yêu cầu Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các cơ quan, tổ chức có liên

quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này; định kỳ hằng năm báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra Chính phủ để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Tổng Thanh tra Chính phủ hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Chỉ thị này.

**Xem toàn văn tại ([www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))**

## **Bộ Xây dựng ban hành Thông tư Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình**

Ngày 16/10/2023, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 09/2023/TT-BXD Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

Cụ thể, Thông tư số 09/2023/TT-BXD đã sửa đổi, bổ sung một số quy định về đảm bảo an toàn cho người trong phòng cháy chữa cháy (PCCC) như sau: Đối với nhà có chiều cao PCCC không quá 15m thì diện tích mỗi tầng đang xét không được lớn hơn 300 m<sup>2</sup>; số người lớn nhất trên mỗi tầng không vượt quá 20 người; không được để xe cơ giới, không được bố trí kho hạng A, B, C tại tầng có lối thoát nạn ra ngoài nhà, trừ khi các khu vực này được ngăn cách theo các quy định của quy chuẩn này.

Đối với nhà trên 3 tầng hoặc có chiều cao PCCC lớn hơn 9m thì các lối ra thoát nạn của các gian phòng và từ mỗi tầng phải tuân thủ yêu cầu của quy chuẩn 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Đối với nhà từ 3 tầng trở xuống hoặc có chiều cao PCCC từ 9m trở xuống, được sử dụng cầu thang bộ loại 2 để thoát nạn khi bảo đảm điều kiện người trong nhà có thể thoát ra lối thoát nạn khẩn cấp (ra ban công, lô gia thoáng,

qua cửa sổ hoặc lối thoát nạn khẩn cấp tương tự), hoặc lên được sân thượng thoáng khi có cháy và thang bộ loại 2 phải được ngăn cách với khu vực tầng hầm (nếu có) bằng vách ngăn cháy loại 2.

Đối với nhà có chiều cao PCCC từ trên 15m đến 21m, diện tích mỗi tầng đang xét không được lớn hơn 200 m<sup>2</sup>; số người lớn nhất trên mỗi tầng không vượt quá 20 người; không được để xe cơ giới, không được bố trí kho hạng A, B, C tại tầng có lối thoát nạn ra ngoài nhà, trừ khi các khu vực này được ngăn cách theo các quy định của quy chuẩn 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Các khu vực có công năng đang xét được bảo vệ bằng chữa cháy tự động. Trường hợp không thể trang bị chữa cháy tự động thì thay thế bằng hệ thống báo cháy tự động cho toàn bộ nhà (ưu tiên sử dụng đầu báo cháy khói); người trong nhà có thể thoát ra ngoài nhà qua lối thoát nạn khẩn cấp (ra ban công, lô gia thoáng, qua cửa sổ hoặc lối thoát nạn khẩn cấp tương tự) với các thiết bị hỗ trợ thoát nạn (ví dụ thang P1, P2, thang ngoài nhà, thang dây, ống tụt và các thiết bị hỗ trợ thoát nạn khác); hoặc

lên được sân thượng thoáng khi có cháy. Các lối ra thoát nạn của các gian phòng và từ mỗi tầng phải tuân thủ yêu cầu của quy chuẩn 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Đối với nhà có chiều cao PCCC từ trên 21m đến 25m, diện tích mỗi tầng đang xét không được lớn hơn 150 m<sup>2</sup>; số người lớn nhất trên mỗi tầng không vượt quá 15 người; không được để xe cơ giới, không được bố trí kho hạng A, B, C tại tầng có lối thoát nạn ra ngoài nhà, trừ khi các khu vực này được ngăn cách theo các quy định của quy chuẩn 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Nhà được bảo vệ bằng hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động; người trong nhà có thể thoát ra ngoài nhà qua lối thoát nạn khẩn cấp (ra ban công, lô gia thoáng, qua cửa sổ và các lối thoát nạn khẩn cấp tương tự) với các thiết bị hỗ trợ thoát nạn (ví dụ thang P1, P2, thang ngoài nhà, thang dây, ống tụt và các thiết bị hỗ trợ thoát nạn khác); hoặc lên được sân thượng thoáng khi có cháy. Các lối ra thoát nạn của các gian phòng và từ mỗi tầng phải tuân thủ yêu cầu của quy chuẩn 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Ngoài ra, Thông tư số 09/2023/TT-BXD còn

nêu rõ về quy trình chuyển tiếp, trong đó đối với hồ sơ thiết kế xây dựng đã hoàn thành thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy bởi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, trước khi Thông tư số 09/2023/TT-BXD có hiệu lực, tiếp tục được thực hiện theo hồ sơ thiết kế đã thẩm duyệt.

Hồ sơ thiết kế xây dựng đã có văn bản góp ý trả lời về thiết kế phòng cháy chữa cháy tại bước thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, nhưng chưa được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy, trước khi Thông tư số 09/2023/TT-BXD có hiệu lực, tiếp tục được thực hiện thẩm duyệt thiết kế theo văn bản góp ý trả lời.

Hồ sơ thiết kế xây dựng chưa được góp ý và thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy bởi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kể từ ngày 01/12/2023 Thông tư số 09/2023/TT-BXD có hiệu lực, thì phải tuân thủ các quy định của QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Thông tư số 09/2023/TT-BXD có hiệu lực từ ngày 01/12/2023.

Xem toàn văn tại ([www.moc.gov.vn](http://www.moc.gov.vn))

## VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

**Phú Yên: quy định việc quản lý, vận hành công trình; quy trình bảo trì, mức chi phí bảo trì công trình đối với các dự án đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù trong tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng quy mô nhỏ, kỹ thuật không phức tạp thuộc các Chương trình mục tiêu Quốc gia trên địa bàn tỉnh**

Ngày 04/10/2023, UBND tỉnh Phú Yên đã có Quyết định số 51/2023/QĐ-UBND quy định việc quản lý, vận hành công trình; quy trình bảo trì,

mức chi phí bảo trì công trình đối với các dự án đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù trong tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng quy mô

nhỏ, kỹ thuật không phức tạp thuộc các Chương trình mục tiêu Quốc gia trên địa bàn tỉnh.

Theo đó, việc quản lý, vận hành và bảo trì công trình được thực hiện phải đảm bảo dân chủ, công khai, minh bạch, hiệu quả, tránh lãng phí. Công tác bảo trì công trình là công việc phải được tiến hành thường xuyên, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng, đảm bảo tuổi thọ và độ bền công trình. Việc thực hiện bảo trì phải bảo đảm an toàn đối với con người, tài sản và công trình.

Về việc quản lý, vận hành công trình: Đối với những dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi thuộc một số hệ thống công trình thủy lợi đã có sẵn, hiện đang được quản lý, vận hành, khai thác và bảo trì theo các quy định hiện hành thì tiếp tục thực hiện việc quản lý, vận hành, khai thác và bảo trì theo quy định của Luật Thủy lợi năm 2017 và các văn bản hướng dẫn. Đối với những dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, giao thông thì UBND cấp xã giao Ban quản lý xã hoặc Ban phát triển thôn trực tiếp quản lý, vận hành công trình phù hợp với công năng theo thiết kế đã được phê duyệt.

Đối với quy trình bảo trì công trình: Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xây dựng quy trình bảo trì mẫu theo loại công trình (dân dụng, giao thông, thủy lợi) thuộc chuyên ngành quản lý, trình UBND tỉnh ban hành quy trình bảo trì mẫu để quản lý vận hành và bảo trì công trình đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù.

Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình phù hợp với nội dung chi phí bảo trì được quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 38/2023/NĐ-CP ngày 24/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của

Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ về quy định về cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia.

Mọi người dân trên địa bàn xã, thôn có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia bảo vệ công trình. Khi phát hiện công trình bị phá hoại, xâm phạm, xảy ra sự cố hoặc có hiện tượng hư hỏng phải có trách nhiệm ngăn chặn, khắc phục (nếu có thể) hoặc báo ngay cho Ban quản lý xã, Ban phát triển thôn hoặc cơ quan có thẩm quyền để kịp thời ngăn chặn, khắc phục.

UBND tỉnh Phú Yên giao Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quyết định này đối với các công trình thuộc chuyên ngành quản lý. Ban Dân tộc tỉnh có trách nhiệm thông tin, tuyên truyền, phổ biến quyết định này cho đồng bào dân tộc thiểu số tại khu vực triển khai thực hiện dự án biết, thực hiện chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

UBND cấp huyện có trách nhiệm cử cán bộ chuyên môn hỗ trợ UBND cấp xã thực hiện công tác quản lý, vận hành, bảo trì công trình cho cán bộ cấp xã, cấp thôn và những người trực tiếp tham gia quản lý, vận hành, bảo trì công trình khi có đề nghị của UBND cấp xã. Chỉ đạo UBND cấp xã hướng dẫn các thôn hưởng lợi từ công trình trong việc quản lý, vận hành, bảo trì theo quyết định này.

UBND cấp xã tổ chức triển khai thực hiện, phổ biến quyết định này đến Ban quản lý xã, Ban phát triển thôn biết, thực hiện theo đúng quy định. Ban hành quyết định bàn giao công trình cho Ban quản lý xã hoặc Ban phát triển thôn tiếp nhận để quản lý, vận hành, bảo trì công trình. Hỗ trợ Ban quản lý xã lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng.

Ban quản lý xã, Ban phát triển thôn tổ chức

thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo trì công trình; chịu trách nhiệm trước UBND cấp xã về quản lý, vận hành, bảo trì công trình. Lập, lưu trữ hồ sơ liên quan đến công tác quản lý, vận hành, bảo trì công trình. Tổ chức thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa công trình khi phát hiện hư hỏng hoặc có biểu hiện xuống cấp.

Trong quá trình thực hiện quyết định này nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị có

liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 16/10/2023.

**Xem toàn văn tại ([www.phuyen.gov.vn](http://www.phuyen.gov.vn))**

## **Cần Thơ: phân cấp quản lý đường đô thị**

Ngày 10/10/2023, UBND thành phố Cần Thơ đã có Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND phân cấp quản lý đường đô thị.

Quyết định này quy định về việc phân cấp trách nhiệm quản lý đường đô thị trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Quyết định này áp dụng cho các Sở, ban, ngành thành phố, UBND quận, huyện, UBND xã, phường, thị trấn; các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước có liên quan.

### **Phân cấp quản lý đường đô thị**

- Sở Giao thông vận tải chịu trách nhiệm quản lý, khai thác, sử dụng và bảo trì các tuyến quốc lộ đi qua đô thị và các tuyến đường đô thị khác khi được UBND thành phố giao quản lý (trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên tuyến).

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý về công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng đường đô thị; kết cấu hạ tầng giao thông đô thị (cấp nước, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) trên địa bàn

thành phố.

- UBND quận, huyện chịu trách nhiệm quản lý, khai thác, sử dụng và bảo trì đối với các tuyến đường đô thị trên địa bàn quản lý (trừ các nội dung đã phân cấp tại khoản 1 Điều này); theo điều kiện thực tế địa phương, UBND quận, huyện phân công UBND xã, phường, thị trấn quản lý, khai thác sử dụng các tuyến đường phố cấp nội bộ trên địa bàn.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2023 và thay thế Quyết định số 14/2010/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2010 của UBND thành phố Cần Thơ Phân công, phân cấp đường đô thị.

Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành thành phố, Chủ tịch UBND quận, huyện, xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Xem toàn văn tại ([www.cantho.gov.vn](http://www.cantho.gov.vn))**



## **Bình Thuận: ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh**

Ngày 10/10/2023, UBND tỉnh Bình Thuận đã có Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Quy chế này quy định việc phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

### **Phối hợp trong việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thu thập các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; tiếp nhận các thông tin, dữ liệu liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh do cơ quan, tổ chức, cá nhân chia sẻ, cung cấp theo quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và Quy chế này để xây dựng dữ liệu; duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và tích hợp vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Trường hợp thông tin, dữ liệu do các cơ quan, tổ chức, cá nhân chia sẻ, cung cấp không thống nhất, mâu thuẫn, cần kiểm tra, đối chiếu

thông tin, dữ liệu giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, tổ chức, cá nhân làm rõ, thống nhất về thông tin, dữ liệu để tổng hợp đưa vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến nhà ở, thị trường bất động sản, dự án bất động sản có trách nhiệm cử cán bộ làm đầu mối để cung cấp thông tin, dữ liệu ban đầu và chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu định kỳ và theo đề nghị của Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo theo yêu cầu đột xuất của Bộ Xây dựng và UBND tỉnh.

### **Phối hợp trong việc chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản**

- Sở Xây dựng cung cấp các thông tin, dữ liệu về:

+ Chứng chỉ môi giới bất động sản đã cấp trong kỳ theo Biểu mẫu số 4 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý.

+ Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và kết quả thực hiện phát triển nhà ở; các trường hợp phát triển nhà ở theo Biểu mẫu số 5 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng năm.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Biểu mẫu số 6 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh theo Biểu mẫu số 7 Nghị



định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý.

- Cục Thuế tỉnh: chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo Biểu mẫu số 8 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, các cơ quan, đơn vị được UBND tỉnh giao làm chủ đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật để phát triển quỹ đất (đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư): Kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án trong kỳ báo cáo theo Biểu mẫu số 12 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý.

- UBND các huyện, thị xã, thành phố: cung cấp thông tin, dữ liệu về số lượng và diện tích nhà ở, dân số khu vực đô thị, nông thôn theo Biểu mẫu số 9 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng năm.

- Chủ đầu tư dự án bất động sản báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo các biểu mẫu sau:

+ Cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và sản phẩm bất động sản đủ điều kiện giao dịch trong kỳ báo cáo theo Biểu mẫu số 10 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý. Việc kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án, cơ cấu loại bất động sản của dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định dự án đầu tư xây dựng được thực hiện trước khi có thông báo khởi công xây dựng hoặc trước khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng để thực hiện dự án (nếu có); việc kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu về bất động sản đủ điều kiện giao dịch và đăng tải văn bản thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện trước khi chủ đầu tư đưa bất động sản của dự

án ra giao dịch.

+ Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng cung cấp thông tin, dữ liệu theo Biểu mẫu số 11 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý; chủ đầu tư chuyển nhượng phải điều chỉnh, sửa đổi lại thông tin, dữ liệu về dự án. Sở Xây dựng cấp tài khoản mới và hướng dẫn truy cập, kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng.

+ Kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án trong kỳ báo cáo theo Biểu mẫu số 12 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo định kỳ hàng quý.

- Sàn giao dịch bất động sản: Báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu bất động sản phát sinh giao dịch theo Biểu mẫu số 13 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP gửi về Sở Xây dựng theo định kỳ hàng quý.

### **Chế độ, thời hạn chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản**

- Chế độ chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu:

+ Định kỳ hàng quý các biểu mẫu số: 4; 6; 7; 8; 10; 11; 12; 13 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP .

+ Định kỳ hàng năm các biểu mẫu số: 5; 9 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP .

- Thời hạn chốt số liệu và gửi biểu mẫu chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu:

+ Sở Xây dựng tiếp nhận thông tin, dữ liệu: Định kỳ hàng quý: Trước ngày 10 tháng cuối cùng của quý báo cáo. Định kỳ hàng năm: Trước ngày 10 tháng cuối cùng của năm báo cáo. Thời hạn chốt số liệu: 05 ngày trước ngày thực hiện báo cáo.

### **Kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

- Kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình

Thuận thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP .

- Việc lập dự toán, phân bổ và giao dự toán, quyết toán kinh phí để xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa

bàn tỉnh thực hiện theo quy định hiện hành.

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 25 tháng 10 năm 2023.

**Xem toàn văn tại**  
**([www.binhthuan.gov.vn](http://www.binhthuan.gov.vn))**

## **Hòa Bình: ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh**

Ngày 18/10/2023, UBND tỉnh Hòa Bình đã có Quyết định số 29/2023 ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

Quyết định quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Những quy định khác liên quan đến cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng không được nêu tại Quyết định này được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành. Quyết định này áp dụng cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

### **Quy định chung liên quan đến giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng**

- Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 3 Quy định này.

- Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì UBND tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

- Trường hợp dự án có nhiều cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây

dựng cho các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất.

- Đối với các trường hợp đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo làm thay đổi quy mô công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo quy mô công trình xây dựng mới.

- Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết trong đô thị, khu chức năng và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, UBND cấp huyện chủ trì rà soát, lập quy chế quản lý kiến trúc cho từng khu vực, lấy ý kiến Sở Xây dựng, trình UBND tỉnh ban hành để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

- Quản lý trật tự xây dựng được thực hiện từ khi khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình bàn giao đưa vào sử dụng.

### **Công trình được miễn giấy phép xây dựng**

Công trình được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 30, Điều 1, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020. Các công trình khác được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

### **Giấy phép xây dựng có thời hạn**

- Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp cho công trình đủ điều kiện quy định tại khoản 33, Điều 1, Luật Sửa đổi, bổ sung một số

điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020.

- Quy mô công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp phép xây dựng có thời hạn:

+ Đối với trường hợp xây mới: Quy mô xây dựng không quá 02 tầng, có chiều cao dưới 9m, tổng diện tích sàn xây dựng không quá 160m<sup>2</sup>.

+ Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo: Đảm bảo không làm tăng quy mô của công trình hiện hữu đối với trường hợp có quy mô hiện hữu lớn hơn quy mô nêu tại điểm a khoản 2 Điều này; trường hợp quy mô công trình hiện hữu nhỏ hơn quy mô nêu tại điểm a khoản 2 Điều này thì công trình sau khi cải tạo, sửa chữa có quy mô không vượt quy mô nêu tại điểm a khoản 2 Điều này.

+ Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo nhưng không được làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình.

- Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Từ khi công trình khởi công theo giấy phép xây dựng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước để thực hiện quy hoạch xây dựng.

### **Giấy tờ về đất để cấp giấy phép xây dựng**

- Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

- Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng

đất không có đầy đủ thông tin về ranh giới, kích thước và vị trí, diện tích đất trên lô đất thì phải kèm theo trích đo bản đồ địa chính do đơn vị được cấp phép hoạt động đo đạc địa chính lập và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

### **Thẩm quyền cấp phép xây dựng**

- Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II trên địa bàn tỉnh; công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, trừ các công trình thuộc thẩm quyền cấp phép của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình.

- Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình phải cấp phép xây dựng trong các khu công nghiệp thuộc thẩm quyền quản lý.

- UBND cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng trên địa bàn quản lý trừ các công trình thuộc quyền cấp phép của Sở Xây dựng và Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình.

### **Yêu cầu về quản lý trật tự xây dựng**

- UBND cấp xã, UBND cấp huyện và các đơn vị liên quan phải quản lý trật tự xây dựng các công trình xây dựng ngay từ khi tiếp nhận thông báo khởi công đến khi công trình bàn giao đưa vào sử dụng.

- Chủ đầu tư công trình xây dựng phải nghiêm chỉnh chấp hành các điều kiện đảm bảo khởi công xây dựng công trình.

- Các hành vi vi phạm trật tự xây dựng phải được phát hiện kịp thời, xử lý theo quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng và các quy định khác có liên quan.

Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2023.

**Xem toàn văn tại ([www.hoabinh.gov.vn](http://www.hoabinh.gov.vn))**

## Nghiệm thu Nhiệm vụ Hoạt động tiêu chuẩn hóa ngành Xây dựng

Ngày 17/10/2023, Bộ Xây dựng tổ chức Hội đồng nghiệm thu Nhiệm vụ Hoạt động tiêu chuẩn hóa ngành Xây dựng, do nhóm nghiên cứu thuộc Viện Tiêu chuẩn chất lượng Việt Nam thực hiện. Phó Vụ trưởng Vụ Khoa học công nghệ môi trường Lê Minh Long - Chủ tịch Hội đồng chủ trì cuộc họp.

Bảo vệ kết quả thực hiện Nhiệm vụ trước Hội đồng, đại diện nhóm nghiên cứu cho biết, trong bối cảnh phát triển mạnh mẽ của công nghệ thông tin, việc nắm bắt và ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động xây dựng tiêu chuẩn Việt Nam là một yêu cầu thiết yếu. Điều này đem lại lợi ích to lớn không chỉ đối với các tổ chức xây dựng và thiết lập tiêu chuẩn mà còn giúp các cơ quan quản lý, các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân, các chuyên gia dễ dàng tham gia vào hoạt động tiêu chuẩn hóa từ những khâu quy hoạch, lập kế hoạch đến việc triển khai phổ biến và áp dụng tiêu chuẩn, đồng thời giúp nâng cao chất lượng tiêu chuẩn để phục vụ cho cộng đồng và xã hội. Do đó, việc thực hiện Nhiệm vụ là rất cần thiết.

Mục tiêu của Nhiệm vụ là duy trì, cập nhật, hoàn thiện và quản lý thống nhất hệ thống thông tin điện tử cơ sở dữ liệu tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và các dữ liệu thông tin liên quan trong lĩnh vực xây dựng đáp ứng yêu cầu quản lý, khai thác và sử dụng QCVN, TCVN ở các Bộ, ngành, địa phương (trên cơ sở các dữ liệu đã được cập nhật tính đến năm 2020); hoàn thiện quy trình phổ biến thông tin về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, tạo điều kiện tiếp cận dễ dàng và nhanh nhất cho mọi đối tượng tham gia hoạt động xây dựng; mở rộng và hoàn thiện các tính năng của hệ thống phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu TCVN hiện có; chia sẻ thông tin về tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật phù hợp cho các bên liên quan khai thác; phát triển các



Toàn cảnh cuộc họp

ứng dụng, dịch vụ từ các cơ sở các dữ liệu này; hỗ trợ công tác quản lý nhà nước; minh bạch thông tin sản phẩm, hàng hóa; bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Để thực hiện Nhiệm vụ, nhóm đã nghiên cứu thiết kế phần mềm quản lý cơ sở các dữ liệu về các quyết định công bố, hủy bỏ TCVN; nghiên cứu hiện trạng ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hoạt động xây dựng TCVN tại Bộ Xây dựng; nghiên cứu, thiết kế mở rộng tính năng phần mềm cho phép quản lý cơ sở các dữ liệu về các quyết định công bố, hủy bỏ TCVN. Nhóm cũng đã thu thập, xử lý và đăng tải bổ sung gần 700 TCVN, trong đó có khoảng hơn 100 TCVN liên quan đến lĩnh vực xây dựng; đăng tải bổ sung 72 QCVN; thu thập và cập nhật thêm hơn 40.000 tiêu chuẩn nước ngoài phục vụ công tác tra cứu; xây dựng hoàn chỉnh bản tin Tiêu chuẩn xây dựng và cập nhật thường xuyên trên hệ thống phục vụ công tác thông tin tuyên truyền về xây dựng.

Nhóm nghiên cứu cũng kiến nghị Bộ Xây dựng tiếp tục cấp kinh phí hàng năm cho việc cập nhật mới cơ sở dữ liệu về TCVN, QCVN và các cơ sở dữ liệu liên quan; duy trì server lưu trữ cơ sở dữ liệu; nâng cấp hệ thống và cơ sở dữ liệu, tính năng của cổng thông tin; tiếp tục hoàn

thiện, nâng cấp phần mềm phù hợp với thực tế, đáp ứng được việc thông tin, dữ liệu chính xác, đầy đủ và kịp thời, thân thiện người dùng, mở rộng và xã hội hóa hoạt động xây dựng TCVN.

Tại cuộc họp, các chuyên gia phản biện và thành viên Hội đồng nhất trí với lý do, sự cần thiết thực hiện Nhiệm vụ. Báo cáo tổng kết được xây dựng và trình bày chi tiết, khoa học, đầy đủ các nội dung nghiên cứu đối với một nhiệm vụ khoa học công nghệ và về chủng loại sản phẩm so với đặt hàng. Nhóm nghiên cứu đã đánh giá chi tiết Cổng thông tin tra cứu Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật về lĩnh vực xây dựng để từ đó nâng cấp hệ thống phần mềm đáp ứng được yêu cầu tra cứu, cập nhật thông tin dữ liệu và quản trị vận hành hệ thống đảm bảo an ninh, bảo mật.

Tuy nhiên, theo Hội đồng, nhóm nghiên cứu cần xem xét, chỉnh sửa tên miền chính thức của Cổng thông tin tra cứu Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng là <https://tcxd xaydung.gov.vn>; trong mục “Tra cứu dữ liệu” trên Cổng thông tin khi vào mục “Quy chuẩn” thì tất cả các thông tin dữ liệu về quy chuẩn xây dựng sẽ hiển thị lên đầu tiên.

Kết luận cuộc họp, Chủ tịch Hội đồng Lê Minh Long tổng hợp ý kiến góp ý của các chuyên gia thành viên Hội đồng và đề nghị nhóm nghiên cứu tiếp thu đầy đủ, sớm hoàn thiện Báo cáo tổng kết và các sản phẩm Nhiệm vụ để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Trần Đình Hà

## Hội thảo “Chi phí đầu tư và vận hành công trình xanh, công trình hiệu quả năng lượng”

Ngày 18/10/2023, Viện Vật liệu xây dựng phối hợp với Công ty TNHH Edeec, doanh nghiệp xã hội Công trình bền vững Việt Nam và Sen Vàng Group tổ chức hội thảo “Chi phí đầu tư và vận hành công trình xanh, công trình hiệu quả năng lượng”.

Tham dự hội thảo có lãnh đạo các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng, Bộ Công thương; các nhà quản lý, chuyên gia, đại diện các hội, hiệp hội chuyên ngành, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực công trình xanh, công trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. PGS.TS. Lê Trung Thành - Viện trưởng Viện Vật liệu xây dựng chủ trì hội thảo.

Phát biểu khai mạc hội thảo, Viện trưởng Lê Trung Thành cho biết, trong những năm gần đây, Đảng, Nhà nước, Chính phủ Việt Nam đã có nhiều chủ trương, chính sách nhằm thúc đẩy việc sử dụng năng lượng, tài nguyên tiết kiệm, bảo vệ môi trường, giảm phát thải khí nhà kính trong các hoạt động kinh tế xã hội, trong đó có

lĩnh vực công trình xây dựng.

PGS.TS. Lê Trung Thành đánh giá, các cơ chế, chính sách về công trình xanh đã được ban hành khá đầy đủ và đã đạt được kết quả tích cực. Số lượng công trình xanh tại Việt Nam đã ghi nhận chiều hướng tăng lên qua mỗi năm, tuy nhiên, con số vẫn khiêm tốn so với nhiều quốc gia trong khu vực và trên thế giới; việc phát triển công trình xanh vẫn còn nhiều thách thức. Nhiều chủ đầu tư băn khoăn xây dựng công trình xanh, công trình hiệu quả năng lượng sẽ làm tăng chi phí đầu tư. Tuy nhiên, theo đánh giá của Viện Vật liệu xây dựng, hiện nay, việc xây dựng công trình xanh, công trình hiệu quả năng lượng không thực sự làm tăng chi phí đầu tư nếu sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp, phương án tài chính hợp lý, sử dụng mô hình dự báo vận hành công trình đúng cách.

Để minh chứng điều này, các chuyên gia, đại diện doanh nghiệp tham dự hội thảo đã giới thiệu các giải pháp kỹ thuật mới, giải đáp thắc



mắc của các chủ đầu tư nhằm đạt được mục tiêu xây dựng và vận hành công trình xanh, công trình sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả với chi phí tối ưu nhất.

Theo ông Tạ Đắc Quý - chuyên gia Viện Vật liệu xây dựng, một trong những yếu tố quan trọng để làm nên các công trình xanh hiệu quả là vật liệu xây dựng phải tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường và có thể tái chế sử dụng. Hiện nay, Việt Nam đã có quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2013/BXD về yêu cầu năng lượng, trong đó quy định chỉ tiêu độ dẫn nhiệt của các vật liệu nhằm góp phần xây dựng tòa nhà đạt hiệu suất cao. Tuy nhiên, trên thị trường chưa có nhiều vật liệu xây dựng đáp ứng được những tiêu chuẩn này.

Đại diện cho doanh nghiệp tiên phong trong việc phát triển các sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng, ông Trần Quốc Khánh từ công ty kính nổi VIGLACERA cho biết, việc phát triển các vật liệu xây dựng xanh, đảm bảo tiết kiệm năng lượng không hề dễ dàng, do đó không nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư. Tuy nhiên, nắm bắt xu hướng phát triển công trình xanh trong giai đoạn gần đây, VIGLACERA vẫn quyết tâm nghiên cứu và đưa ra thị trường các sản phẩm công nghệ xanh, kính tiết kiệm năng lượng để phục vụ các công trình xanh hiện đại.

Từ năm 2016, công ty kính nổi VIGLACERA đã đầu tư dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng công suất 2,3 triệu m<sup>2</sup>/năm với hai dòng sản phẩm chính là kính Low-E và kính Solar Control. Đây là những sản phẩm kính cách nhiệt, cản nhiệt cao cấp, áp dụng công nghệ hiện đại nhất hiện nay của Tập đoàn Von Ardenne GmbH (Cộng hòa liên bang Đức). Kính có khả năng kiểm soát tốt năng lượng từ bức xạ mặt trời truyền vào nhà, qua đó góp phần tiết kiệm tới 69% năng lượng tiêu thụ của hệ thống điều hòa không khí; ngoài ra có thể ngăn đến 99% tia UV, tạo không gian sống tiện nghi và bảo vệ sức khỏe người sử dụng.

Giới thiệu chương trình phi lợi nhuận nhằm



*Viện trưởng Viện Vật liệu xây dựng Lê Trung Thành phát biểu tại hội thảo*

hỗ trợ thiết kế và xây dựng công trình hiệu quả năng lượng, bà Lê Phương Anh - Giám đốc chương trình Công trình bền vững Việt Nam (Sustainable Building Vietnam, SBVN) cho biết, để xây dựng công trình hiệu quả năng lượng, tiết kiệm chi phí cho phát triển công trình, chủ đầu tư nên thực hiện các tính toán tiềm năng tiết kiệm năng lượng. Để hỗ trợ giải quyết vấn đề này, SBVN Net Zero - một trong những hợp phần của SBVN sẽ là giải pháp hữu hiệu.

Theo bà Lê Phương Anh, trong giai đoạn thí điểm, SBVN Net Zero đã thành công tính toán tiềm năng hiệu quả năng lượng, hỗ trợ nhiều chủ đầu tư như Ecopark, Sun Group, AHS, Công ty Đại Nam Tiến, Cubic Architects... Đặc biệt, trong giai đoạn 2023 - 2025, SBVN Net Zero sẽ hỗ trợ kỹ thuật cho 1 dự án để dự án đó trở thành tòa nhà cân bằng năng lượng đầu tiên tại Việt Nam.

Tại hội thảo, các chuyên gia, đại biểu khách mời tích cực trao đổi, thảo luận xoay quanh yếu tố liên quan đến việc phát triển dự án, từ chiến lược định hướng ban đầu đến thiết kế, lựa chọn vật liệu, phương án tài chính, các giải pháp kỹ thuật tiên tiến... nhằm giúp chủ đầu tư xây dựng thành công các dự án xanh, dự án hiệu quả năng lượng với mức chi phí đầu tư không tăng.

**Trần Đình Hà**



## Giám sát thi công nhằm đạt yêu cầu về hiệu quả năng lượng của các kết cấu bao che

Trong điều kiện tài nguyên năng lượng - nhiên liệu khan hiếm (nguồn nhiệt năng cơ bản để tạo điều kiện sống bình thường cho cư dân), chi phí cho nguồn tài nguyên này tăng cao, bài toán đặt ra cho xây dựng dân dụng là cần tổ chức hiệu quả năng lượng của các tòa nhà ở.

Cho đến nay, sự phát triển của chủ đề hiệu quả năng lượng của các tòa nhà rất được quan tâm tại các nước EU, Bắc Mỹ và Nga. Mặt khác, các quy định kỹ thuật về hiệu quả năng lượng trong các tòa nhà đang có hiệu lực tại các quốc gia cũng khác biệt đáng kể. Thực tế này ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của ngành xây dựng nói chung, đồng thời tạo những khó khăn nhất định cho thị trường thiết bị và vật liệu xây dựng toàn cầu.

Văn bản pháp quy quan trọng nhất quy định các yêu cầu an toàn của các tòa nhà và công trình trên lãnh thổ Liên bang Nga là Luật Liên bang 384-FZ "Quy định kỹ thuật về an toàn của các tòa nhà và công trình", theo đó một số yêu cầu hiệu quả năng lượng được áp dụng cho các tòa nhà ở nhiều tầng.

Điều 13 của Luật này quy định, các tòa nhà và công trình phải được thiết kế và xây dựng sao cho trong quá trình vận hành, việc sử dụng hiệu quả các nguồn năng lượng được đảm bảo và loại trừ việc tiêu thụ không hợp lý các nguồn tài nguyên đó.

Các kết cấu bao che là một trong những yếu tố cấu trúc chính thực hiện chức năng bảo vệ tòa nhà khỏi lượng mưa trong khí quyển và mất nhiệt năng, các kết cấu này cần đáp ứng các yêu cầu của các tài liệu tiêu chuẩn như SP 50.13330.2012. SNiP 23-02-2003 Bảo vệ nhiệt công trình; Luật liên bang số 261-FZ về tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả.

Để đạt được các tính chất được quy định

trong các văn bản tiêu chuẩn, trong quá trình xây dựng thường tiến hành giám sát thi công. Đây là tổ hợp các biện pháp kiểm tra - giám sát nhằm đảm bảo việc tuân thủ chính xác các chi phí, thời hạn, khối lượng và chất lượng công việc và vật liệu xây dựng đề ra trong mỗi dự án xây dựng.

Giám sát thi công là hệ thống tích hợp đa mức, bao gồm trong đó một loạt biện pháp và thủ tục bắt buộc phải thực hiện ở tất cả các giai đoạn thi công xây dựng các tòa nhà ở nhiều tầng.

Trong khi đó, việc giám sát thi công các kết cấu bao che cần phải được thực hiện có tính đến các tiêu chuẩn sau đây:

GOST R ISO 23045 -2013: Thiết kế các hệ thống bảo đảm vi khí hậu của tòa nhà. Hướng dẫn đánh giá hiệu quả năng lượng của các tòa nhà mới;

GOST 311167-2009: Tòa nhà và công trình. Phương pháp xác định độ thẩm khí của các kết cấu bao che và các điều kiện thực tế

GOST R 54852 - 2011: Tòa nhà và công trình. Phương pháp giám sát chất lượng cách nhiệt của các kết cấu bao che;

SP 50.13330.2012: Bảo vệ nhiệt của tòa nhà. Phiên bản cập nhật SNiP 23-2-2003;

GOST 30494-2011: Tòa nhà ở và tòa nhà công cộng. Thông số vi khí hậu trong các phòng.

Qua nghiên cứu, thống kê, tác giả đã xây dựng bảng phân loại các yếu tố khiếm khuyết ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng năng lượng của công trình nhiều tầng:

- Vi phạm thiết kế hoặc sai lệch so với thiết kế (sử dụng nhầm các thông số khí hậu của khu vực xây dựng; giải pháp quy hoạch - kiến trúc thiếu hợp lý; vị trí các lớp trong những kết cấu bao che đa lớp thiếu chính xác; sử dụng vật liệu giữ nhiệt bồng khoáng với mật độ thấp; thiếu

màng chắn nước- gió khi sử dụng vật liệu giữ nhiệt bằng khoáng với mật độ thấp);

- Vi phạm các công nghệ chế tạo và sản xuất vật liệu/chế phẩm xây dựng (gồm cả vi phạm các nguyên tắc vận chuyển, lắp đặt các vật liệu/ chế phẩm xây dựng);

- Vi phạm trong thi công xây dựng (thay thế vật liệu không tương thích; vi phạm trình tự công nghệ lắp đặt, lắp ghép các lớp cách nhiệt...);

- Vi phạm các điều kiện vận hành (chế độ nhiệt - độ ẩm của các kết cấu bao che; thay đổi tính chất của kết cấu bao che)...

Về nguyên tắc, nếu giám sát thi công thiếu

phù hợp sẽ không chỉ làm giảm hiệu quả năng lượng của các tòa nhà cao tầng mà còn tăng chi phí và thời gian thi công xây lắp. Nhằm giảm thiểu các hệ quả tiêu cực, cần thực hiện giám sát thi công kịp thời và có chất lượng, phân tích và xác định rủi ro ở giai đoạn đầu, số hóa và tự động hóa lĩnh vực, thu thập, xử lý và lưu trữ dữ liệu trong quá trình xây dựng các cơ sở tiêu chuẩn.

Nguyên nhân của các tác động tiêu cực do giám sát thi công kém chất lượng và các giải pháp giảm thiểu các tác động này đối với các kết cấu bao che trong quá trình xây dựng được xem xét cụ thể trong Bảng 1.

**Bảng 1: nguyên nhân phát sinh và cách khắc phục nhằm giảm bớt tác động bất lợi của việc giám sát thi công kém chất lượng đối với các kết cấu bao che**

Các yếu tố hư hỏng	Nguyên nhân phát sinh	Cách giải quyết nhằm giảm tác động tiêu cực
Vi phạm thiết kế hoặc sai lệch.	Thiếu chuyên nghiệp của đơn vị thiết kế.	Tiếp nhận các nhân viên được đào tạo chuyên môn, tổ chức các khóa đào tạo thường xuyên nhằm nâng cao trình độ nguồn nhân lực; Tiến hành giám sát trong mô hình thông tin, ảnh nhiệt.
Vi phạm các công nghệ chế tạo và sản xuất vật liệu/chế phẩm xây dựng.	Thiếu chuyên nghiệp của nhân công; thiếu minh bạch của nhà cung cấp về các đặc tính của vật liệu.	Nghiệm thu vật liệu trên công trường một cách hiệu quả, chất lượng; đào tạo nhân công và áp dụng hồ sơ điện tử; áp dụng đăng ký đối với những nhà sản xuất thiếu lương tâm.
Vi phạm các nguyên tắc thi công.	Thiếu trách nhiệm tập thể; phối hợp kém giữa nhà thiết kế chính, tổng thầu, người đặt hàng kỹ thuật.	Sử dụng cặp song sinh số để tính toán vật liệu, kết cấu xây dựng.
Vi phạm các điều kiện vận hành.	Tùy tiện thay đổi quy hoạch không tuân thủ quy định của pháp luật.	Trách nhiệm vật chất của chủ sở hữu trong sửa chữa các phòng để ở cũng như các phòng của các căn hộ xung quanh bị ảnh hưởng của người vi phạm.

Như vậy, tác giả đã hệ thống hóa theo bản chất sự xuất hiện các yếu tố hỏng hóc của lớp vỏ bảo vệ nhiệt của các tòa nhà, ảnh hưởng đến hiệu quả năng lượng của các tòa nhà nhiều tầng; đồng thời phân tích và chỉ ra các nguyên nhân có thể, đề xuất các giải pháp nhằm giảm

tác động tiêu cực của việc giám sát thi công kém chất lượng đối với các kết cấu bao che của công trình.

**Tác giả: Lapidus Dona**  
<https://dwgformat.ru/2023>  
**ND: Lê Minh**

## Trung Quốc thúc đẩy phát triển “3 hiện đại hóa” trong xây dựng

Trong những năm gần đây, với sự phát triển nhanh chóng của khoa học và công nghệ, quá trình công nghiệp hóa, xanh hóa, số hóa đã dần trở thành xu hướng phát triển dẫn đầu của ngành xây dựng và là nhu cầu tất yếu cho sự chuyển đổi, nâng cấp của ngành xây dựng trong thời đại mới. Hội nghị quốc gia về công tác nhà ở và phát triển đô thị - nông thôn năm 2023 của Trung Quốc đề xuất, cần cải thiện mạnh mẽ chất lượng nhà ở, xây dựng hệ thống nhà ở chất lượng cao cho người dân. Để tiến hành xây dựng hệ thống nhà ở chất lượng cao, đẩy mạnh phát triển tổng hợp giữa công nghiệp hóa - số hóa - xanh hóa chính là mục tiêu mấu chốt.

Là ngành công nghiệp trụ cột trong cơ cấu kinh tế của Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây, ngành xây dựng cung cấp hỗ trợ quan trọng cho sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Gần đây, tỉnh Quảng Tây đã tập trung vào công tác cung cấp các sản phẩm xây dựng chất lượng cao, tăng cường cải cách cơ cấu nguồn cung của ngành xây dựng, thực hiện các hoạt động chuyển đổi và nâng cấp hệ thống ngành, đồng thời nỗ lực thúc đẩy công nghiệp hóa, xanh hóa, số hóa ngành xây dựng. Năm 2022, tổng giá trị sản lượng ngành xây dựng của toàn khu vực đạt 727,6 tỷ NDT, tăng 8,6% so với năm 2021, tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm trong giai đoạn 2018-2022 là 11,6%, cao hơn mức tăng trưởng trung bình toàn quốc 3,8%, dẫn đầu cả nước.

### Chuyển đổi mô hình xây dựng nhà ở với thời gian thi công ngắn, chất lượng cao

Công nghiệp hóa được xem như động lực quan trọng cho quá trình số hóa và xanh hóa, đồng thời cũng là sự cải cách đặc trưng trong mô hình xây dựng hiện đại. Sự phát triển của các công trình tiên chế là điều kiện căn bản để thực hiện quá trình công nghiệp hóa đối với hệ

thống công trình xây dựng mới và là biện pháp tối ưu giúp hạn chế phát thải carbon trong lĩnh vực xây dựng.

Thời gian gần đây, tỉnh Quảng Tây đã thành lập tổ chức quảng bá mô hình công trình tiên chế, ban hành các văn bản, chính sách quan trọng nhằm thúc đẩy phát triển mô hình này. Hiện tại, 14 bộ tiêu chuẩn và tập bản vẽ liên quan đến công trình tiên chế đã được ban hành, nhiều công ty, doanh nghiệp xây dựng đã thu về nhiều thành tựu lớn.

Hệ thống sàn, cầu thang, tường bao của một số công trình tòa nhà trong cụm dự án Khê Cảnh, Bắc Đầu (giai đoạn 2) do Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Bắc Đầu (Quảng Tây) đã thi công bằng phương pháp sử dụng kết cấu đúc sẵn tích hợp, với tỷ lệ lắp ráp trong toàn diện tích công trình chiếm đến 50%. Công trường thi công mô hình tiên chế rất văn minh, ngăn nắp, sạch sẽ, không cần bê bộn pha trộn vữa hay xi măng, giúp hạn chế tối đa tình trạng bụi bặm, nặng nhọc và tạo nên một môi trường làm việc thoải mái cho công nhân xây dựng.

Trên phạm vi các công trường đang thi công, có thể dễ dàng quan sát phương thức thi công theo quy trình gọn gàng, cho hiệu quả cao. Trong việc ốp tường đúc sẵn, các công nhân thường có xu hướng làm việc theo cặp - 1 người sẽ giữ và đưa tấm tường đúc sẵn vào đúng vị trí tiến hành, người còn lại sẽ kẹp chặt lại các điểm liên kết trên dưới và bắn đinh cố định; chỉ sau một vài tiếng gõ búa, 1 phần tường bao với độ nhẵn và mặt phẳng lớn được hoàn thành vô cùng nhanh chóng. Ban Quản lý dự án cho biết, một nhóm nhân công có thể hoàn thành việc lắp đặt các bức tường trong 1 tầng của tòa nhà tối đa chỉ trong khoảng 1,5 ngày. Dự án được áp dụng phương pháp xây dựng đúc sẵn đối với mô hình tiên chế, sử dụng tường bê tông nhẹ ALC;



*Bộ não thông minh - Nền tảng quản lý công trường xây dựng*

sản nhà và cầu thang đúc sẵn, giúp rút ngắn được một nửa thời gian so với phương pháp xây dựng, thi công truyền thống; hơn nữa, do việc sản xuất được diễn ra chủ yếu trong các không gian và quy trình của nhà máy, nên các bộ phận, vật liệu đúc sẵn sẽ không chịu ảnh hưởng tác động của thời tiết so với thi công tại chỗ trước kia, từ đó giúp tiến độ thi công liên tục, ổn định, mang lại hiệu quả cao.

So với các phương pháp xây dựng truyền thống, đơn giá cho hệ thống cấu trúc, cấu kiện đúc sẵn không hề rẻ, tuy nhiên, do tính chất tiết kiệm trong quy trình, hạn chế tiêu hao vật tư, thời gian thi công được rút ngắn... nên tổng chi phí sẽ thấp hơn. Ông Ngô Kim Linh, Phó tổng Giám đốc Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng tiên chế lắp ráp Quảng Tây cho biết, với cấu kiện đúc sẵn sẽ không cần bận tâm quá nhiều đến chất lượng kỹ thuật của nhân công và chất lượng công trình sẽ được đảm bảo hơn.

Có thể khẳng định, các cấu kiện đúc sẵn nhìn chung có chất lượng tốt hơn. Ban quản lý cơ sở sản xuất PC của Khu công nghiệp tiên chế hiện đại Liễu Châu (Quảng Tây) cho biết, các cấu kiện đúc sẵn thường được sản xuất theo các đơn đặt hàng. Sau khi nhận được đơn đặt hàng từ các đơn vị thi công, các doanh nghiệp, công ty, đơn vị sản xuất sẽ tiến hành thiết kế và sản xuất các mẫu mã vật liệu, linh kiện khác nhau phù hợp với tính chất của từng công trình



*Shengbang Binjiang Mansion áp dụng khái niệm xây dựng thành phố bọt biển để sử dụng nước mưa thu được cho các cảnh quan vùng nước trong cộng đồng*

như cấu tạo thành phần, kích thước, hệ thống tấm, ván, ống, xà... Các nhà máy sản xuất có thể nghiên cứu sâu và tùy chỉnh trước để đảm bảo sự chính xác đến từng milimet trong yếu tố kích thước, đồng thời tạo nên sự liên kết, liền mạch, kết nối giữa các khâu để hạn chế tối đa các vấn đề rủi ro như nứt, lệch, rỗng...

Theo đại diện Cục Quản lý Nhà ở và Phát triển đô thị - nông thôn Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây, sau nhiều năm nỗ lực, Quảng Tây đã xây dựng được 2 thành phố kiểu mẫu về mô hình công trình tiên chế đạt chuẩn quốc gia, 5 cơ sở thí điểm công trình tiên chế cấp quốc gia và 10 sự kiện thí điểm đào tạo đội ngũ nhân công cho lĩnh vực xây dựng tiên chế, 41 cơ sở sản xuất công nghiệp được xây dựng theo mô hình tiên chế đã đi vào hoạt động; trình độ sản lượng sản xuất cấu kiện đúc sẵn hàng năm đạt khoảng 2,6 triệu m<sup>3</sup> /năm; công suất sản xuất cấu kiện thép đạt 1,0841 triệu tấn/năm, với tổng diện tích nhà xưởng tiên chế trên toàn địa bàn khu vực đạt 10,9391 triệu m<sup>3</sup>.

“Bộ não quản lý thông minh” giúp quản lý tốt hơn và đảm bảo an toàn hơn đối với các hoạt động xây dựng, tạo liên kết cho toàn bộ chuỗi thị trường xây dựng

Bộ não quản lý thông minh tại các công trường xây dựng giúp giám sát linh hoạt các





*Cơ sở sản xuất PC của Khu công nghiệp Tiên chế hiện đại Liễu Châu (Quảng Tây)*

hoạt động gây mất an toàn thi công của con người, trạng thái mất an toàn thi công của đồ vật, các hành vi quản lý bất thường tại công trường, từ đó đạt được hiệu quả quản lý giám sát cao. Thí dụ, đối với việc không đội mũ bảo hộ khi vào công trường xây dựng, camera giám sát tại chỗ sẽ tự động ghi lại những khoảnh khắc này, rất nhanh sau đó, các nhân viên giám sát an toàn sẽ nhận được thông tin cảnh báo nguy hiểm, mất an toàn, hệ thống giám sát đã ghi lại những cảnh báo nguy hiểm được tải lên bởi các thiết bị phần cứng thông minh, đồng thời gửi thông báo đến công trường của các dự án đó, yêu cầu khắc phục, chấn chỉnh liên quan và lưu lại các tài liệu, tạo nên một vòng tuần hoàn khép kín thông minh giữa giám sát - báo động - khắc phục các nguy cơ gây mất an toàn xây dựng.

Những năm gần đây, tỉnh Quảng Tây đã thực hiện loạt dự án thí điểm công tác quảng bá Công trường thông minh và phát triển thành công nền tảng quản lý giám sát kỹ thuật số thông minh đối với an toàn xây dựng, hơn 100 dự án xây dựng đã được lựa chọn trở thành các dự án thí điểm tiêu biểu.

Dự án China Resources West Park giai đoạn II được xem như 1 trong những dự án thí điểm nổi bật nhất, tập trung vào các giải pháp khắc phục những rủi ro, nguy cơ tiềm ẩn mất an toàn tho công trong quản lý công trường, đặc biệt là

“tam bảo, tứ khẩu, ngũ biên” (tam bảo: 3 vật bảo vệ an toàn căn bản cho công nhân xây dựng, gồm mũ bảo hiểm, dây đai an toàn, lưới an toàn; tứ khẩu: 4 lối vào quan trọng của mỗi công trình thi công, gồm các cửa thông, trục thang máy, cầu thang bộ, nhà kho bảo vệ an toàn; ngũ biên: chu vi của ban công nơi chưa lắp đặt lan can, chu vi các tầng chưa có khung bảo vệ bao quanh, chu vi khung sàn kỹ thuật, 2 bên đường di chuyển lên xuống, hai bên của sàn đỡ hàng), đồng thời quản lý an toàn các máy móc như cần cẩu tháp và thang xây dựng...

Ông Hoàng Lộc Bình, Kỹ sư trưởng tại Dự án Công ty TNHH Cảng thông tin Trung Quốc - ASEAN cho biết, khu vực nhà điều hành thiết bị thông minh của dự án được lắp đặt camera giám sát trực quan từ xa theo thời gian thực các bộ phận cơ sở quan trọng như công trường, khu sinh hoạt chung, lối ra, lối vào... Thông qua việc thu thập dữ liệu hình ảnh, video và sử dụng các thuật toán AI (trí tuệ nhân tạo) để tự động xác định các nguy cơ tiềm ẩn về an toàn xây dựng và hành vi vi phạm an toàn xây dựng của nhân sự để kịp thời cảnh báo, xử lý..., tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý giám sát an toàn công trường xây dựng, theo sát và đảm bảo an toàn cho công trường và nhân sự hoạt động trên công trường.

Hiện tại, dự án đang bước vào giai đoạn cuối. Theo các báo cáo, công trường cũng đã được lắp đặt thiết bị quan trắc bụi và tiếng ồn; thông qua phương pháp xác định giá trị bụi và tiếng ồn tại công trường xây dựng để kịp thời cảnh báo các dữ liệu vượt quá tiêu chuẩn, giới hạn, từ đó hình thành các cảnh báo sớm về môi trường thi công và đôn đốc các nhà quản lý dự án tiến hành các biện pháp khắc phục nhằm giữ gìn và đảm bảo sự ngăn nắp, sạch sẽ của công trường.

Lãnh đạo Cục Nhà ở và Phát triển đô thị - nông thôn Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây khẳng định, các nền tảng quản lý giám sát tích hợp AI, Internet vạn vật, dữ liệu lớn... thông

qua hệ thống thiết bị thông minh như thiết bị giám sát video trực quan, thiết bị phân tích AI, thiết bị giám sát máy, cầu, thiết bị nâng hạ, thiết bị giám sát bụi và tiếng ồn, thiết bị giám sát quá trình ra - vào của đội ngũ nhân công trên công trường..., từ đó tạo nên một hệ thống quản lý an toàn công trường xây dựng 4 trong 1: phòng thủ nhân sự, phòng thủ vật lý, phòng thủ kỹ thuật và phòng thủ kiểm soát, đạt được năng lực giám sát toàn diện theo thời gian thực trên mọi phương diện từ con người, máy móc, vật liệu đến luật pháp và môi trường... dần dần chuyển đổi hóa hoàn toàn từ giám sát thụ động sang giám sát chủ động.

Các công trường xây dựng đang ngày càng trở nên thông minh hơn. Vào năm 2021, dựa trên sự nghiên cứu tích hợp hệ thống, Nền tảng lưu trữ đám mây giám sát thị trường xây dựng tỉnh Quảng Tây đã được ra mắt, thực hiện kết nối với 14 hệ thống quản lý liên quan như hệ thống phê duyệt bản vẽ xây dựng kỹ thuật số, hệ thống phê duyệt thủ tục hành chính, nền tảng dịch vụ công khu tự trị Choang...; áp dụng cơ chế đồng nhất cho toàn bộ chuỗi thông tin dữ liệu trên thị trường xây dựng, hoàn thiện việc đánh giá tính công khai, minh bạch của tất cả các bên liên quan như đơn vị thi công, giám sát, thanh tra, đấu thầu..., hiện thực hóa mục tiêu liên kết 3 chiều giữa thị trường xây dựng - thị trường đấu thầu - công trường xây dựng.

### **Xanh hóa nhằm giảm phát thải carbon giúp chất lượng cuộc sống tốt hơn**

Xanh hóa trong xây dựng là khái niệm phát triển các phương thức xây dựng mới, phản ánh trực tiếp mục tiêu cốt lõi là phát triển xanh và thấp carbon lĩnh vực xây dựng và được thực hiện xuyên suốt toàn bộ quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng. Kể từ Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ 18, tỉnh Quảng Tây đã không ngừng tăng cường nỗ lực thúc đẩy xây dựng và phát triển hệ thống công trình xanh, áp dụng rộng rãi các công nghệ mới, sản phẩm mới, quy trình mới trong việc xây dựng và phát triển các

công trình mới.

Dự án Shengbang Mansion Tân Giang, Quảng Tây là một trong những cộng đồng công trình xanh tiêu biểu nhất, áp dụng phương thức xây dựng mô hình đô thị bọt biển, giúp giảm bớt việc lát đá cứng, lọc và tái chế nước mưa để sử dụng cho cảnh quan vùng nước trong cộng đồng. Trong các thiết kế cảnh quan bố trí cây xanh phù hợp để vừa lấy bóng mát, vừa giảm bớt được hiệu ứng đảo nhiệt.

Để phù hợp với điều kiện khí hậu nắng nóng quanh năm tại Nam Ninh, các công trình được sử dụng vật liệu ốp tường, cửa sổ kính chắn... có khả năng cách nhiệt tốt. Loại kính chắn này thoát nhìn không khác các loại kính bình thường, nhưng thực chất là kính cách nhiệt LOW-E, có nút nhấn tại khung để kích hoạt các lam che nắng trong kính.

Điểm đột phá trong thiết kế của cộng đồng - hầu như không lắp đặt các bình nóng lạnh hoặc máy nước nóng mà tiến hành thí điểm năng lượng xanh thông qua hệ thống bơm nhiệt từ nguồn nước sông. Hầu hết các hệ thống sưởi phân tán thường sử dụng cơ chế sưởi bằng gas, bằng điện thuần túy hoặc bơm nhiệt nguồn không khí; còn hệ thống bơm nhiệt nguồn nước sông sử dụng chính nước sông làm môi trường sưởi ấm. Nói một cách đơn giản, nguồn nước lấy từ hệ thống sông Vĩnh Giang sẽ được áp dụng đưa vào các bộ trao đổi nhiệt để lấy nhiệt từ nước sông làm nóng nước sinh hoạt và cung cấp cho mọi hộ gia đình.

Do tính chất dồi dào của nguồn nước sông, và so với việc sử dụng không khí làm nguồn trao đổi nhiệt, hệ thống bơm nhiệt nguồn nước sông không có tiếng ồn và sương mù do tháp giải nhiệt tạo ra, cũng như không gặp vấn đề tỏa nhiệt như máy điều hòa truyền thống, sẽ giúp hạn chế hiệu quả hiệu ứng đảo nhiệt, thân thiện hơn với môi trường, hạn chế mức tiêu hao năng lượng hóa thạch và tình trạng ô nhiễm khí thải, đồng thời mang lại nhiều lợi ích sinh thái và xã hội đáng kể.



Có thể thấy, tỉnh Quảng Tây đã đẩy mạnh việc bao phủ toàn bộ yếu tố xanh trong hệ thống tòa nhà, công trình, dự án mới thông qua quá trình thực hiện giải pháp kiến tạo công trình xanh kéo dài hơn 3 năm và thiết lập hệ thống quản lý công trình xanh được xếp hạng sao một cách hoàn chỉnh. Trong năm 2022, tổng diện tích công trình xanh trên địa bàn tỉnh đạt 61,263 triệu m<sup>2</sup>, tỷ lệ diện tích công trình xanh trong các công trình đô thị được xây mới đạt mức 87,13%.

Ngoài ra, chính quyền tỉnh Quảng Tây đang nỗ lực và nghiêm túc trong việc thực hiện các tiêu chuẩn bắt buộc của “Quy định chung về

việc bảo tồn năng lượng công trình xây dựng và Đẩy mạnh sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo”, đưa ra mục tiêu tăng tỷ lệ tiết kiệm năng lượng trong các công trình nhà ở, công trình công cộng... lên tương ứng 65% và 72%. Điều này giúp giảm thiểu hơn nữa mức tiêu thụ năng lượng của hệ thống công trình mới, đồng thời sẽ giúp hình thành một cơ chế hoàn chỉnh nhằm thúc đẩy toàn diện tiết kiệm năng lượng trong các công trình.

*Trang Tin tức Xây dựng Trung Quốc  
tháng 9/2023  
ND: Ngọc Anh*

## **Trung Quốc: Xây dựng hệ thống năng lượng xanh để đảm bảo an ninh năng lượng và phát triển bền vững**

Bắt đầu từ năm 2021 ghi nhận tình trạng thiếu hụt nguồn cung và tăng mạnh giá cả trong hệ thống năng lượng toàn cầu, tình trạng này nhanh chóng phát triển, trở thành cuộc khủng hoảng năng lượng với đặc điểm là giá năng lượng tăng vọt và thị trường tiêu thụ năng lượng hỗn loạn.

So với 2 cuộc khủng hoảng năng lượng năm 1973 và 1979, đối tượng chính của cuộc khủng hoảng lần này không còn là dầu mỏ và điện mà là than và khí đốt tự nhiên. Báo cáo của Đại hội Đảng Cộng sản Trung Quốc lần thứ XX đã chỉ ra, cần thúc đẩy mạnh mẽ cuộc cách mạng năng lượng, đồng thời đẩy nhanh quá trình quy hoạch và xây dựng cơ cấu hệ thống năng lượng mới, trong đó đưa ra các hướng dẫn cơ bản nhằm đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới.

Trong bối cảnh biến động liên tục của mô hình năng lượng toàn cầu, chất lượng về an ninh năng lượng có thể sẽ phải đối mặt với nhiều

thách thức. Trung Quốc hiện nay đã xây dựng được hệ thống phát điện sạch lớn bậc nhất thế giới, với tỷ lệ công suất lắp đặt phát điện sử dụng năng lượng không hóa thạch chiếm hơn 50% tổng lượng công suất. Trong tương lai gần, công suất lắp đặt điện năng lượng tái tạo được dự đoán sẽ có xu hướng tăng nhanh, từng bước hoàn thành quá trình chuyển đổi sâu rộng hệ thống năng lượng quốc gia và tiến đến mục tiêu đạt đỉnh carbon, trung hòa carbon. Trong quá trình thực hiện chuyển đổi năng lượng, cần quan tâm đến một số vấn đề trọng tâm. Có thể nói, vấn đề đảm bảo an ninh chuỗi cung ứng năng lượng mới vẫn là một thách thức lớn; đặc biệt, vấn đề cung cấp các loại hình khoáng sản quan trọng như lithium, coban, niken, than chì, đất hiếm, uranium tự nhiên... và các giải pháp hỗ trợ tiên tiến như công nghệ, phần mềm, linh kiện cốt lõi... cũng đang còn nhiều tồn tại. Hơn nữa, việc lưu trữ năng lượng trên quy mô lớn trong giai đoạn hiện tại vẫn chưa có bước đột phá lớn. Khi các nguồn năng lượng sạch như gió, mặt



Hệ thống turbin điện gió tại tỉnh An Huy



Hệ thống quang điện mặt trời tại tỉnh Quý Châu

trời, nước... dần trở thành nguồn năng lượng chính trong cơ cấu hệ thống năng lượng; tại nhiều địa phương, các tổ máy điện than sẽ phải chịu trách nhiệm điều tiết các phụ tải đỉnh, điều này đặt ra nhiều thách thức mới đối với hiệu suất phát điện và tuổi thọ của các tổ máy. Ngoài ra, việc đảm bảo an ninh năng lượng không chỉ cần có năng lực đối phó với sự gián đoạn nguồn cung và biến động giá lớn mà còn cần ứng biến linh hoạt trong các điều kiện thời tiết khắc nghiệt, rủi ro tai nạn, tấn công mạng và nhiều yếu tố tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn khác.

Do đó, trong quá trình xây dựng và chuyển đổi cơ cấu hệ thống năng lượng theo định hướng xanh, thấp carbon, bền vững, cần nắm bắt và giải quyết 3 vấn đề chính sau:

Thứ nhất, nắm bắt tính tất yếu của xu thế phát triển.

Sự phát triển bền vững với quy mô lớn, tỷ trọng cao và chất lượng tốt của năng lượng mới là xu hướng tất yếu, việc chuyển đổi cơ cấu năng lượng theo định hướng xanh, thấp carbon là giải pháp để khai thác và sử dụng năng lượng an toàn, hiệu quả và bền vững. Với điều kiện thực tế, Trung Quốc có nguồn tài nguyên than dồi dào nhưng lại nghèo nàn về dầu mỏ, khí đốt, cho nên cơ cấu năng lượng dựa trên nguồn than sẵn có trước giờ vẫn luôn chiếm ưu thế và khó có thể thay đổi trong một thời gian ngắn. Báo

cáo công tác của Chính phủ năm 2023 đã chỉ rõ mục tiêu thúc đẩy chuyển đổi xanh các phương thức phát triển, thúc đẩy sử dụng năng lượng sạch hiệu quả, thúc đẩy nghiên cứu và phát triển các giải pháp công nghệ, đồng thời đẩy nhanh quá trình xây dựng cơ cấu hệ thống năng lượng mới. Dự đoán trong tương lai, việc sử dụng nguồn than sạch kết hợp với năng lượng tái tạo sẽ được triển khai hiệu quả, từ đó đẩy nhanh quy hoạch hệ thống năng lượng mới và đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia.

Thứ hai, phát huy tối đa vai trò dẫn đầu của công nghệ.

Con đường tiến tới trung hòa carbon phải là con đường mang bản chất của sự chuyển đổi về công nghệ, sự đột phá trong khoa học kỹ thuật. Để quy hoạch và xây dựng cơ cấu hệ thống năng lượng mới, đổi mới công nghệ được coi như động lực chính. Cần chú trọng ý nghĩa nền tảng của khoa học và công nghệ. Một mặt, cần tích cực thực hiện các cuộc khảo sát, nghiên cứu trong lĩnh vực năng lượng; các thủ tục xã hội như chính phủ, doanh nghiệp, trường học... nên tích cực đi sâu vào các vấn đề ưu tiên trong công tác xã hội đô thị và nông thôn, lấy việc rà soát - phát hiện vấn đề làm điểm khởi đầu để phát huy giá trị và vai trò dẫn đầu của công nghệ trong công tác khắc phục, đổi mới các vấn đề đó dựa trên nhu cầu phát triển công nghiệp



*Dây chuyền sản xuất tự động cung cấp năng lượng lưu trữ*

và đời sống cộng đồng. Mặt khác, cần tập trung ứng dụng, đổi mới, đột phá các công nghệ cốt lõi, then chốt, điều này liên quan trực tiếp đến việc Trung Quốc có nắm vững thế chủ động về an ninh năng lượng hay không. Việc phổ biến công nghệ thông minh sẽ làm mới mọi khía cạnh của các ngành công nghiệp xã hội. Hiện nay, các giải pháp công nghệ kỹ thuật số như trí tuệ nhân tạo, dữ liệu lớn, điện toán đám mây... đã và đang được sử dụng rộng rãi trong lĩnh vực năng lượng, tạo động lực lớn cho quá trình chuyển đổi năng lượng. Đây đều được xem là những mô hình lớn về công nghệ trí tuệ nhân tạo cao cấp và tiết kiệm chi phí. Trong thời đại mới, thời kỳ cạnh tranh và cách mạng khoa học công nghệ mới, sự hội nhập, phối hợp giữa ngành năng lượng và công nghệ thông minh cần phải trở nên sâu sắc và mạnh mẽ hơn. Đồng thời, công nghệ lưu trữ năng lượng cũng là nền tảng cho sự cạnh tranh công nghệ toàn cầu, nhằm ứng phó với những bất ổn và tác động của các dự án điện gió, mặt trời, việc đẩy nhanh phát triển các giải pháp công nghệ lưu trữ năng lượng, đặc biệt là các bài toán về lưu trữ năng lượng quy mô lớn và siêu lớn sẽ trở thành chìa khóa gỡ rối các vấn đề liên quan đến cơ cấu hệ thống năng lượng mới.

Thứ ba, mở rộng phạm vi tham dự.

Để đạt được các mục tiêu về an ninh năng lượng và phát triển bền vững, các quốc gia, khu vực, cá nhân và các chủ thể khác... cần đẩy mạnh nhiều mô hình hợp tác để nâng cao hiệu quả tổng thể của hệ thống năng lượng. Cần kiên trì hợp tác quốc tế thông qua việc đa dạng hóa các kênh xuất nhập khẩu và tăng cường đầu tư nước ngoài để khai thác, tận dụng tối đa thị trường trong nước và quốc tế, từ đó đảm bảo an ninh cũng như mức tiêu thụ cho chuỗi ngành công nghiệp năng lượng mới. Thông qua công tác tìm kiếm hệ thống doanh nghiệp, sản phẩm và kỹ thuật công nghệ theo định hướng “đi ra ngoài”, Trung Quốc sẽ hiện thực hóa việc mở rộng phạm vi tiếp cận, sức ảnh hưởng và quyền phát ngôn quốc tế trong lĩnh vực năng lượng. Bên cạnh đó, cần bám sát mục tiêu quốc gia trong quá trình triển khai thống nhất công tác quy hoạch và xây dựng cơ cấu hệ thống năng lượng mới, tạo cơ chế phối hợp tổng thể và nâng cao năng lực hợp tác cùng phát triển giữa các khu vực trong lĩnh vực đảm bảo an ninh và tiêu thụ năng lượng mới. Đồng thời, cần chú ý đến việc phát triển hệ thống lưới điện siêu nhỏ và các nguồn năng lượng phân tán, tiến hành các công tác thúc đẩy triển khai năng lượng sạch phân tán và mô hình lưới điện siêu nhỏ trong các khu công nghiệp, khu vực nông thôn..., hạn chế tác động của phụ tải điện lớn và sự không liên tục về năng lượng trên phạm vi lưới điện, nâng cao năng lực và an ninh, an toàn cấp điện cho hệ thống phụ tải nội bộ trong lưới điện siêu nhỏ của các chủ thể, từ đó đảm bảo tính tự chủ trong công tác cấp điện và tiến gần hơn đến mục tiêu chuyển đổi năng lượng xanh, thấp carbon.

*Bộ Nhà ở và Phát triển đô thị - nông thôn*

*Trung Quốc, tháng 5/2023*

**ND: Ngọc Anh**

## **Kiến trúc cảnh quan trung tâm quốc tế Bangalore (Ấn Độ)**

Làm thế nào để thiết kế một trung tâm văn hóa cho một khu đô thị trên một khu đất có không gian hạn chế và bị ô nhiễm môi trường? Công ty kiến trúc cảnh quan VSLA và người đứng đầu Varna Shashidhar đã thiết kế không gian ngoài trời của Trung tâm quốc tế Bangalore nhằm giải quyết những thách thức này đối với sự phát triển đô thị bền vững ở thành phố Bengaluru - thành phố đông dân thứ ba Ấn Độ.

Kể từ khi khai trương vào năm 2019, Trung tâm quốc tế Bangalore (BIC) đã trở thành một địa điểm tổ chức các hoạt động cộng đồng và thảo luận về các ý tưởng giữa các nền văn hóa, khu vực, xã hội và nền kinh tế ở Bengaluru. Bengaluru được xem là trung tâm của ngành công nghệ thông tin, “thung lũng silicon” của Ấn Độ. BIC tọa lạc trên một khu đất dọc có diện tích 1 mẫu Anh trong khu đô thị đông đúc, được bao quanh bởi các khu dân cư và tiếp giáp với công viên và kênh dẫn nước mưa Nala của thành phố. Không gian cộng đồng bao gồm các tiện ích trong nhà bao gồm khán phòng 185 chỗ ngồi, phòng hội thảo, phòng trưng bày, quán cà phê và các không gian liên quan. Tuy nhiên, không gian mở còn lại bị hạn chế và cũng bị ảnh hưởng bởi ô nhiễm môi trường. Các nhà thiết kế và quy hoạch đang phải nghĩ cách giải quyết vấn đề này.

Do nằm trong một khu dân cư đông đúc với mức độ tiếng ồn cao nhất ở thành phố Bengaluru, công viên quanh trung tâm BIC nằm giữa các tòa dân cư và cống thoát nước mưa. Đất ở khu vực này có mức độ ô nhiễm và suy thoái cao. Sự rò rỉ liên tục từ kênh nước Nala gần đó đã làm trầm trọng thêm tình trạng này, vì kênh dẫn nước mưa bao gồm nước bị ô nhiễm nặng do nước thải thô và chất thải. Trong những tháng mùa hè, chất thải ứ đọng - vừa mất mỹ

quan lại tỏa ra mùi hôi và hút côn trùng như muỗi. Mục đích thiết kế không gian khu vực này rất rõ ràng: cải thiện hiện trạng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong tương lai bằng cách tạo ra một hành lang sinh thái như một tiện nghi để phục vụ cho cả người dân ở khu vực xung quanh và du khách đến trung tâm BIC.

Công ty kiến trúc VSLA đã thiết kế cảnh quan khu vực này có tính thích ứng môi trường góp phần tăng cường và củng cố hệ sinh thái đô thị, đồng thời có sức hấp dẫn đối với con người và những loài cư trú, trong số đó có nhiều loài động vật có vú và chim còn tồn tại trong môi trường đô thị. Mục tiêu là kết nối khu vườn cộng đồng ở đây với nhiều công viên và không gian mở khác ở vùng lân cận, từ đó tạo ra vùng đệm ven sông dọc theo kênh Nala. Do đó, việc thiết kế cảnh quan khu vực này đã vượt ra ngoài những hạn chế về địa điểm và tính thẩm mỹ trong thiết kế để thiết lập chức năng không gian như một tiện ích công cộng cho phép “hài hòa với môi trường”. Một khu vườn xanh tuyến tính và con đường xanh tuyến tính dọc kênh nước Nala được thiết kế để khuyến khích người dân tích cực tham gia hoạt động ngoài trời, có chức năng như một vùng đệm cảnh quan cho khu vực này.

Khu vườn tuyến tính ở phía trước trung tâm cộng đồng và tận dụng không gian mở bao gồm các dải cây xanh tuyến tính rộng 1,5 mét mang đến nhiều trải nghiệm cho cư dân sống quanh đây. Vườn có những chiếc ghế dài bằng đá nguyên khối và bàn ghế ngoài trời đầy màu sắc để ngồi thư giãn. Khu vực này được lát nền bằng đá cuội granit địa phương với các biến thể tinh tế về kết cấu và màu sắc. Khu vườn dễ dàng tiếp cận cho người khuyết tật.

Tuyến đường xanh dọc theo Nala có một khu vườn mưa được thiết kế hoạt động như một hệ



sinh thái đô thị. Khu vườn mưa cho phép lọc sinh học giúp cải thiện chất lượng nước mưa bằng cách tiếp xúc với thảm thực vật dày đặc, sỏi và đất. Nước được lọc qua các lớp này và đi vào cống phụ, nhờ đó làm giảm mức độ ô nhiễm của kênh Nala. Đường xanh tuyến tính mang đến cho người dân cảm giác được thoát khỏi môi trường đô thị hóa xung quanh ngay giữa lòng thành phố nhộn nhịp. Không gian mở có lối đi uốn khúc bao gồm đá chappadi khô ở địa phương xen kẽ với sỏi dăm. Du khách đến Bengaluru có thể nghỉ ngơi tại đây sau các hoạt động, hội nghị và biểu diễn của trung tâm cộng đồng.

Tuyến đường xanh ở Bengaluru có nhiều loại cây được lựa chọn nhằm hỗ trợ chức năng lọc và loại bỏ các chất ô nhiễm khỏi nước mưa, chẳng hạn như cymbopogon (hay cỏ chanh Tây Ấn Độ), trúc đào và cọ ô. Mật độ trồng và sự đa dạng các loại cây này tăng cường hơn nữa chức năng lọc. Các loài được chọn có khả năng chịu được áp lực do môi trường xung quanh đô thị tạo ra và yêu cầu bảo trì ở mức tối thiểu. Ở Bengaluru, tính thẩm mỹ của thiết kế là sự đa dạng về kết cấu và hương thơm liên quan đến màu sắc theo mùa. Các loài bản địa dễ



*Thành phố Bangalore*

thích nghi được trồng, thay vì trồng các loại ngoại lai.

Nhìn chung, kiến trúc cảnh quan của BIC mang lại trải nghiệm khu vườn phong phú trên một khu đất nhỏ, đồng thời cung cấp giải pháp xử lý môi trường và quản lý nước mưa, giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giảm ô nhiễm tiếng ồn và hỗ trợ đa dạng sinh học. Dựa trên những đặc điểm này, dự án đã được xếp hạng 5 sao GRIHA, xếp hạng Xanh cho Đánh giá môi trường sống tích hợp.

**ND: Mai Anh**

<https://toposmagazine.com/>

## **Khai mạc Kỳ họp lần thứ 12 Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria**

Ngày 16/10/2023, tại Hà Nội diễn ra Lễ khai mạc Kỳ họp lần thứ 12 Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria. Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị - đồng Chủ tịch Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria và Bộ trưởng Bộ Công nghiệp và sản xuất dược phẩm Algeria Ali Aoun - đồng Chủ tịch Ủy ban Liên Chính phủ Algeria - Việt Nam đồng chủ trì cuộc họp.

Tham dự khai mạc Kỳ họp, phía Việt Nam có đại diện lãnh đạo các Bộ, ngành Trung ương, các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng; phía Algeria có đại diện Đại sứ quán Algeria tại Việt Nam và đại diện các Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ Algeria.

Phát biểu khai mạc Kỳ họp, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị nhấn mạnh ý nghĩa quan trọng của Kỳ họp lần thứ 12 Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria và cho biết, 2 nước tuy cách xa về địa lý nhưng gắn kết bởi sự tương đồng về lịch sử, có chung khát vọng hòa bình, độc lập dân tộc, xây dựng đất nước phồn vinh, hạnh phúc. Trong những năm qua, quan hệ chính trị, ngoại giao giữa Việt Nam và Algeria được thúc đẩy thông qua việc duy trì trao đổi đoàn lãnh đạo cấp cao 2 nước, cơ chế hợp tác Ủy ban Liên Chính phủ và cơ chế Tham khảo chính trị giữa 2 Bộ Ngoại giao.

Chúc mừng những thành tựu to lớn về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội mà Chính phủ và nhân dân Algeria đã đạt được trong thời gian qua, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị cho biết, hiện nay Việt Nam đã và đang tiếp tục thực hiện hiệu quả “ba đột phá chiến lược” - cải cách thể chế, phát triển kết cấu hạ tầng và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; đồng thời chú trọng đổi mới mô hình tăng trưởng dựa trên khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo, phát huy nguồn lực con người, tích cực thực hiện chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050; trở thành nước phát triển có thu nhập cao vào năm 2045.



*Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị phát biểu tại lễ khai mạc Kỳ họp*

Năm 2022, cũng như các quốc gia khác trên toàn cầu, Việt Nam phải đối mặt với nhiều thách thức do kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường, làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực. Tuy nhiên, với nỗ lực và quyết tâm chung của toàn Đảng, toàn quân, toàn dân, Việt Nam đã đạt những thành tựu kinh tế đáng khích lệ: tăng trưởng GDP đạt 8,02%, mức cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Tổng lượng vốn FDI đăng ký đạt gần 28 tỷ USD; tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa ước đạt 732,5 tỷ USD, tăng 9,5% so với năm trước.

Về hợp tác song phương, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị nhấn mạnh, Algeria luôn là đối tác quan trọng của Việt Nam tại thị trường châu Phi và là thị trường xuất khẩu lớn thứ 4 của Việt Nam tại châu lục này. Năm 2018, kim ngạch thương mại 2 chiều đạt 195,6 triệu USD. Do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 và nhiều yếu tố khách quan, kim ngạch thương mại 2 chiều năm 2022 chỉ đạt 144,2 triệu USD, trong đó Việt Nam xuất khẩu 141 triệu USD và nhập khẩu từ Algeria 3,2 triệu USD. Vì vậy, Việt Nam mong muốn Algeria tăng cường xuất khẩu hàng hóa vào thị trường Việt Nam nhằm thu hẹp chênh lệch cán cân thương mại giữa 2 nước.



Thời gian qua, hợp tác đầu tư trong lĩnh vực dầu khí là điểm sáng trong quan hệ kinh tế giữa 2 nước. Hợp tác trong lĩnh vực nông nghiệp, thủy hải sản, thông tin truyền thông, du lịch được củng cố và phát triển. Bên cạnh hợp tác giữa các Bộ, ngành, việc ký kết thỏa thuận hợp tác và kết nghĩa giữa tỉnh Điện Biên của Việt Nam và tỉnh Batna của Algeria vào tháng 8/2023 đã góp phần thúc đẩy hợp tác đa dạng giữa 2 nước. Tuy nhiên, kết quả hợp tác song phương hiện nay chưa tương xứng với quan hệ hữu nghị tốt đẹp và tiềm năng của 2 nước. Do đó, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị đề nghị đoàn chuyên gia 2 nước tập trung trao đổi, thống nhất một số trọng tâm hợp tác trong các lĩnh vực: trao đổi thương mại, dầu khí, nông nghiệp, thông tin truyền thông, xây dựng, tài chính, ngân hàng; nhà ở, quy hoạch đô thị văn hoá, nông nghiệp.

Phát biểu tại lễ khai mạc Kỳ họp, Bộ trưởng Ali Aoun cho biết, Algeria rất ngưỡng mộ những thành tựu phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam trong những năm qua và mong muốn phát triển hơn nữa quan hệ kinh tế với Việt Nam, trên cơ sở đó, đa dạng hóa các lĩnh vực hợp tác giữa 2 nước, chú trọng đưa ra những dự án hợp tác cụ thể, đặc biệt trong các lĩnh vực dầu khí, xây dựng, nông nghiệp. Bên cạnh đó, Algeria mong muốn đón nhận nhiều hơn khách du lịch Việt Nam tham quan các danh lam thắng cảnh của Algeria, nhất là những khu vực khảo cổ.

Theo Bộ trưởng Ali Aoun, với sự quan tâm và



Toàn cảnh khai mạc Kỳ họp lần thứ 12 Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria

chuẩn bị chu đáo của Bộ Xây dựng - Cơ quan thường trực phân ban Việt Nam của Ủy ban Liên Chính phủ Việt Nam - Algeria, các nội dung của Kỳ họp sẽ được 2 bên trao đổi, thảo luận một cách hiệu quả và Kỳ họp sẽ thành công tốt đẹp, góp phần thiết thực nâng quan hệ hợp tác hữu nghị giữa 2 nước lên một tầm cao mới.

Sau lễ Khai mạc, đoàn chuyên gia 2 nước tập trung trao đổi cụ thể các nội dung của Biên bản Kỳ họp. Các đề xuất thỏa thuận hợp tác mới trong lĩnh vực y tế, giáo dục, đào tạo nghề, du lịch, thể thao, năng lượng, đầu tư... do phía Algeria đề xuất sẽ được các Bộ, ngành liên quan của Việt Nam trao đổi cụ thể với các đối tác Algeria trong khuôn khổ Kỳ họp, nhằm xác định rõ các nội dung hợp tác tiềm năng mà 2 bên cùng quan tâm, hợp tác.

Trần Đình Hà

## **Tọa đàm “Hiện thực hóa Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”**

Ngày 19/10/2023, tại Hà Nội, Bộ Xây dựng phối hợp với Đài Truyền hình Kỹ thuật số VTC (Đài Tiếng nói Việt Nam) tổ chức Tọa đàm “Hiện thực hóa Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập

thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, nhằm đánh giá một cách khách quan, toàn diện về quá trình thực hiện vừa qua để có giải pháp điều chỉnh phù hợp, qua đó đẩy nhanh tiến độ triển khai Đề án.



*Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị phát biểu khai mạc Tọa đàm*



*Tổng Giám đốc Đài Tiếng nói Việt Nam Đỗ Tiến Sỹ phát biểu tại Tọa đàm*

Tham dự Tọa đàm có đồng chí Nguyễn Thanh Nghị - Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng; đồng chí Đỗ Tiến Sỹ - Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Tổng Giám đốc Đài Tiếng nói Việt Nam; lãnh đạo Đài Truyền hình kỹ thuật số VTC; đại diện Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; lãnh đạo UBND một số tỉnh, thành trực thuộc Trung ương; lãnh đạo Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và đại diện các tập đoàn, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Phát biểu khai mạc Tọa đàm, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị cho biết, nhà ở là một nhu cầu thiết yếu của con người và là một trong những quyền cơ bản được hiến định. Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm đến lĩnh vực phát triển nhà ở, đã ban hành nhiều chính sách về nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu của các tầng lớp nhân dân, đặc biệt là các đối tượng chính sách, người có thu nhập thấp ở khu vực đô thị và công nhân các khu công nghiệp.

Đến thời điểm hiện tại, cùng với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các chương trình hỗ trợ xây dựng mới, cải tạo nhà ở cho các đối tượng chính sách theo các quyết định của Thủ tướng Chính phủ, có thể khẳng định, các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân lao động

tại các khu công nghiệp đã tạo hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, đảm bảo hỗ trợ và khuyến khích các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Nhờ đó, cho đến nay, cả nước đã hoàn thành 312 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 158.000 căn, với tổng diện tích hơn 8 triệu m<sup>2</sup> và đang tiếp tục triển khai 418 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 432.400 căn, tổng diện tích khoảng 22.565.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, kết quả này vẫn chưa đáp ứng được mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2010-2020.

Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị nhấn mạnh, bước vào nhiệm kỳ 2021-2025, vấn đề phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tiếp tục là mối quan tâm thường trực của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và chính quyền các cấp. Tính từ đầu nhiệm kỳ đến nay, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành 3 Nghị định, 3 Nghị quyết liên quan đến chính sách nhà ở cho công nhân, 3 Chỉ thị giao các Bộ, ngành, địa phương tập trung triển khai, thực hiện chính sách về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và đã tổ chức 2 hội nghị toàn quốc liên quan đến chủ đề này.

Trong năm 2023, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản

phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, trong đó đã giao các nhiệm vụ rất cụ thể cho các Bộ, ngành và địa phương thực hiện.

Bộ Xây dựng nhận thức rằng việc triển khai Đề án sẽ còn rất nhiều khó khăn, thách thức trong giai đoạn sắp tới, cần sự chung tay, vào cuộc một cách đồng bộ của các cấp chính quyền, các hiệp hội nghề nghiệp và các doanh nghiệp. Do đó, Bộ Xây dựng rất mong nhận được các ý kiến đánh giá khách quan, thẳng thắn và trách nhiệm của đại diện các cơ quan Trung ương và địa phương, các chuyên gia, các tổ chức, doanh nghiệp, các hiệp hội nghề nghiệp về thực trạng triển khai Đề án, làm cơ sở để Bộ Xây dựng và các cơ quan quản lý Nhà nước tiếp tục thực hiện một cách hiệu quả các nhiệm vụ của mình, đồng thời kịp thời đề xuất với Chính phủ những điều chỉnh cần thiết và khả thi trong thời gian tới.

Phát biểu tại Tọa đàm, Tổng Giám đốc Đài Tiếng nói Việt Nam Đỗ Tiến Sỹ cho biết, Tọa đàm là một trong nhiều hoạt động nhằm góp thêm cơ sở lý luận và thực tiễn để hiện thực hóa Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 với các yêu cầu, định hướng mới về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân có mức giá phù hợp khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp; đồng thời, phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững. Từ đó gợi mở giải pháp góp phần hoàn thiện thể chế, tháo gỡ những điểm nghẽn về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.



*Các diễn giả trao đổi tại Tọa đàm*

Theo Tổng Giám đốc Đỗ Tiến Sỹ, đây là một chủ trương đầy tính nhân văn giúp hàng vạn người nghèo, hàng vạn công nhân có thể thuê hoặc mua nhà giá rẻ, ổn định chỗ ở, an cư lạc nghiệp. Đề án đã đưa ra một loạt chính sách cụ thể về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, với mục tiêu rõ ràng, giải quyết hàng loạt nút thắt lâu nay. Ông cũng cho biết, thời gian qua, Đài Tiếng nói Việt Nam và Bộ Xây dựng, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam luôn phối hợp chặt chẽ trên nhiều lĩnh vực, trong đó có việc tuyên truyền sâu rộng về chính sách nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

Theo các chuyên gia tham dự Tọa đàm, để đạt được mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, một trong những yếu tố quan trọng nhất hiện nay là cần phải tập trung xây dựng, hoàn thiện chính sách về nhà ở xã hội của Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về cơ chế chính sách, tạo quỹ đất và nguồn vốn ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội để hỗ trợ cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội và huy động thêm nhiều nguồn lực xã hội hóa từ khu vực tư nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

**Trần Đình Hà**

## **Hội nghị đánh giá kết quả 9 tháng đầu năm 2023 và triển khai nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm những tháng cuối năm 2023 của Bộ Xây dựng**

Ngày 18/10/2023, Bộ Xây dựng tổ chức hội nghị đánh giá kết quả 9 tháng đầu năm 2023 và triển khai nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm những tháng cuối năm 2023. Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị chủ trì hội nghị.

Tham dự hội nghị có các Thứ trưởng Bộ Xây dựng: Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh, Thứ trưởng Bùi Hồng Minh, Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng; Chủ tịch Công đoàn Xây dựng Việt Nam Nguyễn Thanh Tùng; lãnh đạo các đơn vị, tổ chức Đảng, đoàn thể thuộc Bộ Xây dựng.

Theo Báo cáo tại hội nghị, ngay sau khi Chính phủ ban hành Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 06/01/2023, Bộ Xây dựng đã ban hành Chương trình hành động kèm theo Quyết định số 42/QĐ-BXD ngày 19/01/2023 với 11 nhóm nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu và 83 nhiệm vụ cụ thể, trong đó phân công rõ đơn vị chủ trì, tiến độ, thời gian hoàn thành. Bộ Xây dựng cũng ban hành đầy đủ, kịp thời, tổ chức quán triệt và tập trung chỉ đạo triển khai 16 Chương trình hành động, kế hoạch, 4 Chỉ thị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để thực hiện các Nghị quyết của Đảng, Quốc hội, Chính phủ và các Quyết định, Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ.

Nhờ tích cực triển khai và thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu theo kế hoạch, trong 9 tháng đầu năm 2023, ngành Xây dựng đã đạt được nhiều kết quả quan trọng. Tốc độ tăng trưởng của ngành Xây dựng ước tăng 6,17% so với cùng kỳ; tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc ước đạt 42,6%; diện tích bình quân nhà ở toàn quốc ước đạt khoảng 25,6m<sup>2</sup> sàn/người, tăng 0,1m<sup>2</sup> sàn/người so với năm 2022; tỷ lệ lập quy hoạch chung đô thị đạt 100%; tỷ lệ người dân đô thị được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung đạt 95,1%, tăng 2,3% so với



*Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị phát biểu chỉ đạo tại hội nghị*

cùng kỳ năm 2022; tỷ lệ thất thoát, thất thu nước sạch là 16,3%, giảm 0,7% so với năm 2022.

Về vật liệu xây dựng: ước tính sản lượng sản xuất và tiêu thụ một số vật liệu xây dựng chủ yếu trong 9 tháng đầu năm giảm so với cùng kỳ năm 2022. Về quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản, đến nay Bộ Xây dựng đã có nhiều văn bản hướng dẫn đối tượng, điều kiện của khách hàng và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng thông qua 4 Ngân hàng thương mại cổ phần Nhà nước, báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng tích cực phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các Bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp”; tiếp tục phối hợp với Bộ Lao động, thương binh và xã hội, Bộ Kế hoạch và đầu tư và các địa phương để triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025, dự án 5: Hỗ trợ



nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo giai đoạn 2021-2025; tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và giải đáp kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp, hiệp hội và người dân.

Trên cơ sở những kết quả quan trọng đã đạt được trong 9 tháng đầu năm, Bộ Xây dựng đề ra phương hướng, nhiệm vụ trọng tâm trong 3 tháng cuối năm 2023: khẩn trương thực hiện Chương trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và đề án năm 2023 đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ yêu cầu; tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư thuộc Bộ và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công năm 2023, tập trung, hoàn thành kế hoạch giải ngân vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ giao; thực hiện công tác tái cơ cấu, cổ phần hóa, thoái vốn doanh nghiệp theo đề án được duyệt, đảm bảo đúng quy định; tiếp tục hỗ trợ cho các đơn vị thuộc Bộ mở rộng hợp tác quốc tế, tìm kiếm cơ hội hợp tác nghiên cứu, tăng cường trao đổi thông tin, kinh nghiệm phục vụ công tác xây dựng văn bản pháp luật; thúc đẩy hợp tác thương mại, đầu tư giữa doanh nghiệp các nước.

Tại hội nghị, lãnh đạo các đơn vị đã báo cáo Bộ trưởng tiến độ triển khai các mục tiêu, nhiệm vụ trong 9 tháng đầu năm và đề xuất những giải pháp thực hiện các mục tiêu, kế hoạch trong 3 tháng cuối năm 2023.

Phát biểu chỉ đạo tại hội nghị, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị đánh giá, trong 9 tháng đầu năm, với nỗ lực của tập thể cán bộ, công chức, viên chức và người lao động, ngành Xây dựng có nhiều chuyển biến với những kết quả tích cực. Các chỉ tiêu cơ bản bám sát kế hoạch đề ra.

Nhằm đảm bảo triển khai thực hiện và hoàn thành tốt nhất mục tiêu, nhiệm vụ trong 3 tháng cuối năm 2023, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị



*Toàn cảnh hội nghị*

yêu cầu các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm: xây dựng và hoàn thiện thể chế pháp luật, khẩn trương thực hiện Chương trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và đề án năm 2023 đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ yêu cầu; tập trung triển khai các nhiệm vụ trong Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ, trong đó có Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”; phối hợp với các địa phương rà soát quỹ đất và đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp trên địa bàn, cải tạo nhà chung cư cũ; đẩy mạnh thực hiện các giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; quan tâm cải cách thủ tục hành chính, tiến hành phân cấp, phân quyền theo thẩm quyền; tăng cường phối hợp giữa các đơn vị thuộc bộ và với các Bộ, ngành Trung ương, các địa phương trong thực hiện các nhiệm vụ thuộc vai trò chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

**Trần Đình Hà**



## **Bộ Xây dựng thẩm định Đề án đề nghị công nhận đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đạt tiêu chí đô thị loại IV**

Ngày 19/10/2023, Bộ Xây dựng tổ chức hội nghị thẩm định Đề án đề nghị công nhận đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đạt tiêu chí đô thị loại IV, với sự tham dự của đại diện Văn phòng Chính phủ, các Bộ, hội, hiệp hội chuyên ngành, lãnh đạo UBND tỉnh Hà Nam. Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn - Chủ tịch Hội đồng chủ trì hội nghị.

Báo cáo tóm tắt thuyết minh Đề án tại hội nghị, đại diện UBND huyện Kim Bảng cho biết, huyện Kim Bảng nằm ở phía Tây Bắc tỉnh Hà Nam, trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, trên vành đai công nghiệp vùng Bắc Bộ và nằm trong vùng phát triển đô thị trung tâm của vùng Thủ đô và hành lang kinh tế, kỹ thuật, đô thị quan trọng của vùng Bắc Bộ. Do đó, huyện Kim Bảng có thể liên kết phát triển kinh tế xã hội với các địa phương khác trong phạm vi khoảng cách từ 20 - 80km, đặc biệt với thành phố Hà Nội, Hải Phòng và Hạ Long.

Huyện Kim Bảng nằm trong vùng đô thị hóa từ các khu, cụm công nghiệp quan trọng của tỉnh Hà Nam như Khu công nghiệp Đồng Văn I, II, III, IV và các cụm công nghiệp. Bên cạnh đó, huyện có địa hình và cảnh quan thiên nhiên đa dạng, hấp dẫn khách du lịch và phát triển dịch vụ nghỉ dưỡng, có nhiều di tích lịch sử văn hoá có giá trị như Chùa Bà Đanh - Núi ngọc, Đền bà Lê Chân, Chùa Đức Tiên Ông, Đền Trúc Ngũ động Sơn, Khu du lịch quốc gia Tam Chúc.

Thời gian qua, được sự quan tâm, chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hà Nam, huyện Kim Bảng đã tập trung thực hiện công tác quy hoạch, quản lý xây dựng và đầu tư phát triển đô thị, thu hút các nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kinh tế xã hội và đạt được những kết quả quan trọng: mức tăng trưởng kinh tế trung bình 3 năm gần nhất của huyện đạt 14,84%; thu nhập



*Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn phát biểu tại hội nghị*

bình quân đầu người/tháng so với bình quân cả nước gấp 1,22 lần; cơ cấu kinh tế tăng dần tỷ trọng công nghiệp, xây dựng và dịch vụ; tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều giảm còn 2,5%; tỷ lệ lao động phi nông nghiệp đạt 77,8%; tỷ lệ dân số đô thị được cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung và được sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh đạt 95,82%. Đối chiếu với các quy định tại Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị, huyện Kim Bảng đạt tiêu chí đô thị loại IV, với nhiều tiêu chuẩn đạt ở mức cao. Bên cạnh đó, còn một số tiêu chuẩn chưa đạt như mật độ dân số toàn đô thị; đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị; nhà tang lễ; công trình xanh...

Để khắc phục những tiêu chuẩn chưa đạt, thời gian tới, UBND huyện Kim Bảng sẽ tập trung đầu tư, cải tạo mạng lưới các trục giao thông kết nối liên vùng trong khu vực; đẩy mạnh phát triển công nghiệp, dịch vụ tạo động lực thu hút lao động nhằm đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.

Tại hội nghị, các thành viên Hội đồng nhất trí công nhận đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đạt tiêu chí đô thị loại IV, đồng thời đóng góp nhiều ý kiến thiết thực về các lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc; giao thông; du lịch; tài chính; môi trường; văn hóa... Hội đồng tiến hành bỏ phiếu thông qua Đề án với điểm số đạt 82,9/100 điểm.

Kết luận hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn nhấn mạnh vai trò, vị trí quan trọng của đô thị Kim Bảng đối với tỉnh Hà Nam và khu vực Đồng bằng sông Hồng, đồng thời nhận định việc công nhận đô thị Kim Bảng đạt tiêu chí đô thị loại IV sẽ tạo ra thế và lực mới để Kim Bảng thu hút đầu tư, tiếp tục phát triển trong thời gian tới.

Để nâng cao hơn nữa chất lượng Đề án, qua đó giúp đô thị Kim Bảng khai thác tốt nhất các tiềm năng, lợi thế của mình, Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn đề nghị UBND huyện Kim Bảng và

tỉnh Hà Nam nghiên cứu, tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng; chú trọng rà soát, cập nhật, bổ sung cơ sở pháp lý thực hiện Đề án; tập trung khắc phục các tiêu chuẩn chưa đạt theo quy định, đồng thời rà soát các tiêu chuẩn, tiêu chí hướng đến thành lập thị xã Kim Bảng trong những năm tới; tập trung phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công nhân; cụ thể hóa các chương trình phát triển đô thị; chú trọng nâng cao hơn nữa chất lượng cuộc sống người dân trên địa bàn.

Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn đề nghị UBND tỉnh Hà Nam chỉ đạo UBND huyện Kim Bảng phối hợp với các Sở, ngành liên quan sớm hoàn thiện hồ sơ Đề án, để UBND tỉnh Hà Nam trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét theo quy định.

**Trần Đình Hà**

## **Quản lý nhà chung cư - những bài học kinh nghiệm đối với Nga**

Tại Liên bang Nga, vấn đề quản lý kém chất lượng các tòa nhà chung cư (tòa nhà nhiều căn hộ) rất gay gắt trong vòng 2 thập kỷ qua. Nguồn gốc của vấn đề là việc tư hữu hóa nhà ở của người dân, dẫn đến sự thay đổi quan hệ sở hữu. Vấn đề không chỉ của riêng Nga mà cả các nước SNG và một số nước Đông Âu.

Thời gian qua, các chuyên gia đã tìm kiếm giải pháp cho vấn đề này từ những bài học kinh nghiệm của nước ngoài, với các khía cạnh pháp lý, cách giải quyết và khả năng sử dụng các biện pháp khác nhau để quản lý tòa nhà chung cư hiệu quả hơn. Tuy nhiên, không thể sao chép một cách máy móc mà cần phân tích sâu và tìm những phương án tốt nhất.

### **Tư hữu hóa các nhà chung cư (nhà nhiều căn hộ)**

Lịch sử của nhà ở nhiều căn hộ đã có hơn hai nghìn năm. Những tòa nhà chung cư đầu tiên xuất hiện từ thời La Mã cổ đại. Luật được

ban bố, trong đó, các công dân tự do được phép sở hữu các căn phòng để ở trong những ngôi nhà “nhiều hộ gia đình”. Cũng thời kỳ này xuất hiện thuật ngữ “condominium - căn hộ chung cư”, để chỉ sự đồng sở hữu.

Vào thời Trung cổ, những ngôi nhà có các phòng riêng biệt được xây dựng nhiều ở các thành phố lớn. Chính nhờ việc xây dựng các tòa nhà chung cư mà các thành phố đã phát triển trong thời kỳ công nghiệp hóa, bởi kiểu nhà này sinh lời đáng kể.

Các căn hộ riêng biệt trong các tòa nhà nhiều căn hộ chỉ bắt đầu được chuyển quyền sở hữu vào đầu thế kỷ XX ở Tây Âu, với sự quay trở lại của khái niệm căn hộ chung cư. Chủ sở hữu các tòa nhà chung cư bắt đầu bán bớt các phòng để ở, việc này sau đó lan sang các nước Mỹ Latinh, Mỹ và Canada.

Từ những năm 1990, các nhà chung cư bắt đầu lan rộng ở các nước Đông Âu (Ba Lan,



Các tòa nhà chung cư dày đặc ở Moskva (Nga)



Những chung cư cao tầng hiện đại tại st. Peterburg (Nga)

Cộng hòa Séc, Slovakia) và các nước SNG. Đồng thời, việc bán căn hộ trong những tòa nhà đang xây dựng dần trở nên phổ biến. Việc xây dựng này sinh lời lớn cho các chủ công trình. Trước thập niên 1990, ở các nước Đông Âu, phần lớn các phòng ở trong những tòa nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình chuyển đổi sang kinh tế thị trường, các nước Đông Âu và Liên Xô cũ đã xác định cơ sở pháp lý cho việc chuyển đổi quan hệ sở hữu trong lĩnh vực nhà ở, một phần trong đó là việc tư hữu hóa các căn phòng để ở được người dân thuê từ quỹ nhà ở của nhà nước và thành phố.

Mục đích tư hữu hóa ở tất cả các nước nhằm: giảm chi ngân sách nhà nước để duy trì quỹ nhà chung cư (khi chuyển chi phí này sang các chủ sở hữu mới); nâng cao hiệu quả quản lý quỹ nhà ở (bằng cách chuyển quyền thông qua các quyết định cho “cấp dưới”); thu hút vốn từ người dân để cải thiện hiện trạng và điều kiện sống trong các tòa nhà chung cư (các chủ sở hữu tài sản quan tâm đến việc cải thiện tình trạng và tăng giá trị thị trường của nhà); phát triển thị trường dịch vụ nhà ở (nhờ độc quyền hóa các đơn đặt hàng dịch vụ, do chủ sở hữu của mỗi tòa nhà chung cư trở thành khách hàng). Một số tiêu chuẩn thông thường trong quá trình tư hữu hóa: các căn hộ được chuyển quyền sở hữu miễn phí cho người thuê (hoặc với giá trị còn lại, từ 10-20% giá trị thị trường);

quyền tư hữu hóa ưu đãi (miễn phí) chỉ có thể được sử dụng bởi mỗi công dân một lần.

Việc tư hữu hóa các căn hộ giúp người dân có mức thu nhập khác nhau đều có khả năng nhận nhà ở riêng. Kết quả là phát sinh sự không đồng đều giữa các chủ sở hữu các căn hộ, từ đó nảy sinh các vấn đề trong việc quản lý tòa nhà nhiều căn hộ (nhà chung cư).

Các nước Đông Âu mà quá trình tư hữu hóa diễn ra theo kịch bản tương tự nhau đều gặp phải vấn đề hình thành cơ chế quản lý chung cư. Tuy nhiên, một số nước như Hungary, Cộng hòa Séc cho phép tư hữu hóa các căn hộ trong một tòa nhà với điều kiện thành lập hiệp hội chủ sở hữu các căn hộ, chịu trách nhiệm cho cả tòa nhà. Tại các quốc gia này, quy trình quản lý nhà chung cư đã phát triển tốt hơn.

Khả năng tư hữu hóa đã làm tăng đáng kể tỷ lệ sở hữu riêng trong một tòa nhà chung cư. Ở Nga, năm 1990, tỷ lệ các căn phòng được tư hữu hóa trong tổng số các căn phòng để ở là 0,2%; năm 2000 đã tăng lên 47% và năm 2014 là 79%. Trong khi đó, pháp luật của Nga và các nước SNG chưa bắt kịp những thay đổi này trong lĩnh vực nhà ở.

### **Đối tượng, chủ thể quản lý nhà chung cư**

Trong những năm gần đây, Chính phủ Nga rất nỗ lực giải quyết vấn đề nêu trên, nhưng vẫn còn nhiều bất cập. Trong Bộ luật Nhà ở của Liên bang Nga không có cách giải thích cụ thể, chính xác đối với khái niệm “quản lý tòa nhà





Những tòa nhà nhiều căn hộ tại Stockholm (Thụy Điển)



Đa dạng kiến trúc của các tòa nhà chung cư

chung cư”, mặc dù có cả một chương dành cho vấn đề này.

Để hiểu được những điểm chung và khác nhau trong việc quản lý nhà chung cư ở các nước hiện nay, cần bắt đầu từ việc xác định đối tượng và chủ thể của việc quản lý này.

Tại Liên bang Nga, theo Nghị định số 47 của Chính phủ Liên bang Nga ngày 28/1/2006 (được sửa đổi ngày 25/3/ 2015) “Về phê duyệt Quy định công nhận căn phòng là phòng để ở, phòng để ở không phù hợp để ở và nhà chung cư không an toàn và thuộc diện phá dỡ hoặc xây dựng lại”, nhà chung cư được hiểu là nhà có từ hai căn hộ trở lên, có lối ra vào độc lập tới lô đất liền kề hoặc các phòng sử dụng chung trong một tòa nhà. Nhà chung cư có chứa các yếu tố tài sản chung của các chủ sở hữu các căn phòng trong tòa nhà đó theo quy định của pháp luật nhà ở. Các phòng sử dụng cho mục đích phụ trợ và các phòng thuộc tài sản chung của các chủ sở hữu trong một tòa nhà chung cư không được phép sử dụng làm phòng để ở.

Ở Ucraina và một số nước cộng hòa khác trong Liên bang Xô viết cũ, khái niệm “tòa nhà chung cư” cũng được sử dụng và có cách hiểu tương tự. Còn tại các quốc gia châu Âu, châu Á và châu Mỹ, thuật ngữ “condominium” được sử dụng với nghĩa là tổ hợp tài sản bất động sản thống nhất, bao gồm một lô đất nằm trong ranh giới đã xác định và tòa nhà ở trên đó; trong nhà,

các phòng để ở và không để ở thuộc sở hữu của công dân hoặc các pháp nhân, còn tài sản chung thuộc quyền sở hữu chung.

Luật pháp của các quốc gia cũng có những yêu cầu nghiêm ngặt đối với nghĩa vụ của chủ sở hữu phòng trong các nhà chung cư. Ở Slovakia và Cộng hòa Séc, các thành viên của nhà chung cư có quyền cấm bán căn hộ của chủ sở hữu không thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho đến khi người đó thanh toán hết, hoặc buộc người đó bán căn hộ và trả nợ bằng số tiền đó. Mặt khác, các chủ sở hữu không coi việc thực hiện nghĩa vụ là một gánh nặng vì họ nhận được kết quả thực chất trong quá trình tòa nhà chung cư vận hành.

Một điểm khác biệt nữa là ở Tây Âu và Mỹ, nhà ở thuộc sở hữu tư nhân hoặc nhà nước; trong một tòa nhà không thể vừa có những căn hộ thuộc sở hữu tư nhân vừa có căn hộ thuộc sở hữu nhà nước. Còn ở Nga, gần như không thể tìm được một chung cư nào chỉ có một hình thức sở hữu - điều này gây những khó khăn nhất định cho việc quản lý.

Việc thành lập hiệp hội chủ sở hữu nhà tại các nhà chung cư là yêu cầu bắt buộc quy định trong luật pháp Na Uy, Đan Mạch, Đức, Hà Lan, Thụy Sĩ, Ba Lan, Hungary và Cộng hòa Séc. Ở các quốc gia như Slovakia, Romania, Bulgaria, Estonia, Latvia, Lithuania, Belarus, Moldova, việc kết nối các chủ sở hữu trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, tư cách thành viên trong

một hiệp hội là bắt buộc đối với chủ sở hữu căn hộ chung cư ở tất cả các quốc gia ngoại trừ Nga và Kyrgyzstan - những quốc gia coi tư cách thành viên trong hội là tự nguyện.

Quá trình quản lý bao gồm hai cấp độ: đưa ra quyết định; thực hiện các quyết định đã đưa ra. Để thực hiện quy trình, các chủ sở hữu căn hộ phải lựa chọn một trong các phương thức quản lý chung cư. Ở Nga, theo Bộ luật Nhà ở của Liên bang Nga, có ba cách để quản lý tòa nhà chung cư:

1. Quản lý trực tiếp của các chủ sở hữu căn hộ trong tòa nhà chung cư có số căn hộ trong đó không quá ba mươi (30);

2. Quản lý bằng hiệp hội các chủ sở hữu hoặc hợp tác xã nhà ở hoặc hội của những người dùng khác;

3. Quản lý bằng một tổ chức quản lý: đối tượng trong quản lý nhà chung cư là các phòng để ở và không phải để ở, tài sản chung (do tất cả các chủ sở hữu quản lý); còn chủ thể quản lý bao gồm chính chủ sở hữu các phòng/căn hộ cũng như người quản lý (tổ chức quản lý). Ở Nga, chính quyền đô thị có thể tham gia như một chủ thể. Nếu các chủ sở hữu chưa chọn cách quản lý ngôi nhà của mình thì chính quyền thành phố sẽ thực hiện việc này thay họ.

### **Hoạt động chuyên môn trong quản lý nhà chung cư**

Trong thực tiễn thế giới, hoạt động chuyên môn trong quản lý bất động sản nhà ở được hiểu là bất cứ hành động nào của tổ chức quản lý (nhà quản lý) đối với một tài sản nhằm đạt được mục tiêu do chủ sở hữu tài sản đặt ra. Các nước Pháp, Hà Lan, Mỹ, Canada, Ba Lan, Cộng hòa Séc, Mexico và nhiều nước khác) coi quản lý tòa nhà chung cư là một loại hình kinh doanh (người quản lý hoặc công ty quản lý nhận thù lao từ chủ sở hữu căn hộ). Hơn nữa, hiệp hội chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu căn hộ về việc duy trì tòa nhà chung cư. Tất cả các quyết định quản lý quan trọng đều do lãnh đạo hiệp hội đưa ra. Ở Nga, vai trò của hội



*Tòa nhà chung cư trung tầng tại Los Angeles (Mỹ)*

đồng quản trị và chủ tịch hiệp hội các chủ sở hữu nhà thấp hơn rất nhiều. Nga, cũng như các nước cộng hòa thuộc Liên Xô cũ đã đề ra những yêu cầu đặc biệt đối với các tổ chức quản lý (nhà quản lý) để có thể bảo vệ các chủ sở hữu nhà khỏi bị thiệt hại, vấn đề đã được thảo luận từ khá lâu, tuy nhiên cho tới nay vẫn để ngỏ. Yêu cầu duy nhất áp dụng đối với tổ chức quản lý (người quản lý) ở Nga là không trong tình trạng phá sản, không mắc nợ và không có bất kỳ hành vi phạm tội nào khi chính quyền đô thị tổ chức cuộc thi mở để lựa chọn tổ chức quản lý (người quản lý) tòa nhà chung cư.

Khác Nga, nhiều nước châu Âu và châu Mỹ có cơ chế bảo hiểm rất tốt của tổ chức quản lý (nhà quản lý) cho trách nhiệm dân sự và vật chất trong trường hợp các chủ sở hữu căn hộ trong tòa nhà chung cư bị thiệt hại. Sự góp mặt của bảo hiểm làm tăng năng lực cạnh tranh của tổ chức quản lý (nhà quản lý). Ngoài ra, thứ hạng còn tăng lên nhờ có các chứng nhận khẳng định tính chuyên nghiệp, kinh nghiệm và sự ổn định. Lấy ví dụ của Đức, nhà quản lý bắt buộc phải có học vấn cao và trình độ như một nhân viên xã hội, kỹ sư, nhà kinh tế hoặc luật sư. Nhà quản lý cũng phải có khả năng đàm phán, giải quyết xung đột, giao tiếp tốt và có thể chịu áp lực. Còn luật pháp Hungary quy định chỉ những người đã qua đào tạo chuyên môn hoặc hoàn thành các khóa học đặc biệt mới có thể làm nhà quản lý.



Ba Lan - một trong những nước thuộc phe xã hội chủ nghĩa đầu tiên đã chuyển sang quản lý trong lĩnh vực nhà ở và tiện ích công cộng bằng cách thành lập công ty cổ phần 100% vốn nhà nước hoặc thành phố để thực hiện công việc quản lý. Tất cả các loại hình dịch vụ tiện ích công cộng được hợp nhất trong một doanh nghiệp, doanh nghiệp này có trách nhiệm thực hiện toàn bộ quy trình kinh tế và công nghệ. Nhiệm vụ chính mà Ba Lan đặt ra là bảo đảm dịch vụ chất lượng cao và đảm bảo việc vận hành đáng tin cậy của tất cả các đối tượng. Công ty mẹ là doanh nghiệp cổ phần nhưng cổ phiếu không được bán ra thị trường mở mà thuộc sở hữu nhà nước 100%. Ba Lan cũng có hệ thống ưu đãi, trợ vốn và cho vay rất phát triển, đưa đến việc không còn tồn tại những vấn đề như không thanh toán dịch vụ.

Tại Thụy Điển, hiệp hội những người thuê căn hộ phát triển rộng rãi, có trụ sở riêng, các chi nhánh ở khu vực và địa phương. Số lượng các hiệp hội này lên tới hàng trăm nghìn, buộc Chính phủ phải xem xét ý kiến của họ. Các hiệp hội giám sát chất lượng và giá cả của các dịch vụ tiện ích được cung cấp, bảo vệ quyền lợi của mình và đàm phán với chính quyền. Một điều thú vị ở Thụy Điển là sự góp mặt của Tòa án về nhà ở. Mọi công dân bình thường đều có thể đệ đơn yêu cầu đối với các tổ chức trong lĩnh vực nhà ở và tiện ích công cộng, điều này hoàn toàn bình thường ở quốc gia này.

Đa số các quốc gia đều tuân theo hai nguyên tắc cơ bản để quản lý nhà chung cư: theo đối tượng và hướng tới khách hàng.

Nguyên tắc theo đối tượng được thể hiện ở chỗ mỗi tòa nhà chung cư được quản lý như một đối tượng riêng biệt, có tính đến các đặc tính và phẩm chất của nhà. Nguyên tắc hướng đến khách hàng hướng đến việc đáp ứng các nhu cầu của chủ sở hữu căn hộ với tư cách là khách hàng.

Ở các nước châu Âu, hai mô hình thường được sử dụng để giảm thanh toán các dịch vụ

tiện ích là “chiết khấu” và “khấu hao”. “Chiết khấu” ngụ ý việc lựa chọn những dịch vụ mà cư dân cần; phí thuê nhà được tính toán theo các dịch vụ đã chọn. “Khấu hao” yêu cầu khoản thanh toán phụ thuộc vào mối quan hệ đối với chính căn hộ; chủ sở hữu càng cẩn thận sẽ phải trả càng ít.

Phân tích các ví dụ về quản lý tòa nhà chung cư của các nước, có thể thấy biện pháp quản lý chung cư được áp dụng phổ biến nhất là thành lập hiệp hội (của cả chung cư), hoạt động ở cấp độ 1, nghĩa là đưa ra quyết định và ủy quyền thực hiện các quyết định này cho tổ chức quản lý (nhà quản lý) trên cơ sở hợp đồng (cấp độ 2). Với biện pháp này, chức năng quản lý chung cư sẽ được phân phối.

Hiệp hội đảm bảo sự tham gia của các chủ sở hữu căn hộ trong việc quản lý tòa nhà chung cư, đồng thời chịu trách nhiệm: hài hòa lợi ích của các chủ sở hữu; ra quyết định chung về mục tiêu quản lý, các khoản chi phí chung; tích lũy vốn để bảo trì tòa nhà bằng tài khoản của hiệp hội (pháp nhân); lựa chọn tổ chức quản lý dựa trên nguyên tắc tỷ lệ giá/chất lượng tối ưu; đặt hàng với khối lượng và chất lượng cụ thể các dịch vụ quản lý/công việc phục vụ, giám sát việc thực hiện hợp đồng và thanh toán cho người quản lý/người thực hiện dựa vào kết quả công việc; kiểm soát hiệu quả việc thực hiện hợp đồng quản lý (chất lượng dịch vụ) thông qua cơ quan quản lý thường trực của hiệp hội - hội đồng quản trị.

Tổ chức quản lý có trách nhiệm thực hiện các chức năng quản lý: đánh giá tình trạng kỹ thuật của tòa nhà và nhu cầu (ưu tiên) cho công việc, sửa chữa/hiện đại hóa; lập kế hoạch hiện tại và dài hạn cho công việc bảo trì và sửa chữa, bao gồm cả sửa chữa cơ bản; chuẩn bị các đề nghị đối với chủ sở hữu (về các phương án bảo trì và sửa chữa có đánh giá chi phí và hiệu quả/khả năng hoàn vốn của từng phương án; về các phương thức cung cấp tài chính để sửa chữa cơ bản/hiện đại hóa/cải tạo tiết kiệm

năng lượng, gồm cả huy động các nguồn tín dụng); tổ chức thực hiện công việc, lựa chọn nhà thầu và giám sát công việc của họ; đặt hàng các dịch vụ tiện ích, giám sát số lượng và chất lượng các dịch vụ; đảm bảo thu đủ các khoản phí...

Ưu điểm chính của việc thành lập hiệp hội các chủ sở hữu nhà ở là kiểm soát chi phí bảo trì tài sản chung; mục tiêu để thu hút tổ chức quản lý vào công việc quản lý chung cư là giảm chi phí. Đó là lý do tại sao phương pháp quản lý này có thể được coi là có lợi nhất và hiệu quả nhất, do đó, có thể coi là biện pháp tốt nhất hiện nay.

#### **Kết luận**

Kinh nghiệm của thế giới đã cho thấy cách quản lý có lợi và hiệu quả nhất là thành lập hiệp hội các chủ sở hữu, hiệp hội này chịu trách nhiệm đưa ra quyết định, phần thực hiện các quyết định này ủy quyền cho công ty quản lý. Theo quan điểm của nhóm tác giả của nghiên cứu này, cách tiếp cận như vậy tối ưu nhất cho Nga. Tuy nhiên, ở Nga, đa số chủ sở hữu căn hộ chung cư lại thích đặt trọn trách nhiệm quản lý tài sản của mình lên vai tổ chức quản lý.

**Tác giả: Constantin Prokofiev**

*Nguồn: Tạp chí Quy hoạch xây dựng Nga*

*tháng 5/2023*

**ND: Lê Minh**

## **Lợi ích của việc chuyển đổi văn phòng thành nhà ở tại khu vực trung tâm thành phố**

Các chuyên gia nhận định rằng ngày càng nhiều các tòa nhà văn phòng tại nhiều quốc gia sẽ được chuyển đổi công năng thành khu nhà ở, do nhu cầu thuê mặt bằng chưa thể sớm phục hồi trở lại hậu đại dịch Covid-19.

Tại Mỹ hay nhiều nước châu Âu, không phải tất cả các tòa nhà văn phòng đều thích hợp cho mô hình chuyển đổi này, song các tòa nhà văn phòng cũ được đánh giá phù hợp với loại hình chuyển đổi này hơn những tòa nhà mới được xây dựng.

Đối với các tòa nhà văn phòng được xây dựng vào những năm 60 và 70, hầu hết trong số đó cần phải sửa chữa và nâng cấp rất nhiều và hiện khó có thể cạnh tranh được với các tòa văn phòng hạng A mới được xây dựng. Vì vậy, việc chuyển đổi công năng của các tòa nhà cũ tại khu vực trung tâm thành dự án nhà ở là một giải pháp hợp lý, thậm chí hình thức tái sử dụng này có thể giúp tiết kiệm chi phí hơn so với việc phá dỡ. Ngoài ra, các tòa văn phòng cũ thường có độ cao của mỗi tầng thấp hơn các dự án nhà

văn phòng mới được xây dựng, điều này cũng phù hợp hơn trong việc chuyển đổi thành dự án nhà ở.

Mô hình chuyển đổi văn phòng thành nhà ở từng xuất hiện vào những năm 1980-1990 tại các thành phố New York, Chicago hoặc Los Angeles. Tuy nhiên, số lượng các dự án chuyển đổi từ tòa văn phòng thành dự án nhà ở thương mại tại nước này hiện vẫn chỉ đếm trên đầu ngón tay mặc dù diện tích nhà văn phòng bị bỏ trống ở mức cao nhất trong lịch sử. Bên cạnh đó, việc chuyển đổi tòa nhà văn phòng thành một số dự án nhà ở cao cấp cũng chưa khắc phục hiệu quả tình trạng khan hiếm nhà ở giá thấp tại Mỹ. Vì vậy, các chuyên gia cho rằng việc hỗ trợ tài chính để chuyển đổi các tòa nhà văn phòng thành nhà ở có thể góp phần giảm bớt cuộc khủng hoảng nhà ở trong tương lai. Thực tế cho thấy, không gian văn phòng trống đang ngày càng trở thành gánh nặng cho các thành phố và các nhà phát triển khi sở hữu những bất động sản có giá trị nhưng không



*Dự án chuyển đổi văn phòng thành nhà ở ở 1 St. Clair West, Toronto, Ontario, Rendering courtesy Gensler*



*Các tòa tháp văn phòng ở San Francisco gần như trống rỗng*

mang lại giá trị kinh tế.

Nhiều chuyên gia bất động sản cho biết mô hình chuyển đổi các tòa nhà văn phòng thành các dự án khu dân cư sẽ mang lại nhiều lợi ích kinh tế hơn cho các chủ đầu tư trong bối cảnh ngày càng nhiều công ty thu hẹp diện tích thuê mặt bằng làm văn phòng hoặc cắt hợp đồng thuê nhà dài hạn. Bài viết đã đưa ra một số giải pháp giúp chính quyền các thành phố, các nhà phát triển biến các tòa nhà văn phòng thành các dự án nhà ở một cách hiệu quả.

### **Các ưu đãi giúp chuyển đổi văn phòng thành nhà ở**

Nhiều thành phố giải quyết vấn đề này bằng cách đưa ra các ưu đãi từ trợ cấp tiền mặt cho các dự án đáp ứng các tiêu chí nhất định, miễn phí giấy phép hoặc phí phát triển và giảm thuế tài sản trong một khoảng thời gian. Ngoài các ưu đãi tài chính, một giải pháp khác cho các thành phố là loại bỏ rào cản trong quá trình phát triển để cho phép các dự án tiếp cận thị trường nhanh hơn và giảm chi phí sở hữu; chẳng hạn miễn nhu cầu xin thay đổi mục đích sử dụng từ văn phòng sang nhà ở, hoặc thành lập một nhóm chuyên trách được giao nhiệm vụ xem xét và xử lý đơn đăng ký cho các dự án chuyển đổi đủ điều kiện.

Thành phố Calgary dẫn đầu khu vực Bắc Mỹ trong việc khuyến khích chuyển đổi văn phòng thành nhà ở. Thành phố đã cung cấp 100 triệu

đô la để hỗ trợ chủ sở hữu bất động sản chuyển đổi từ văn phòng thành nhà ở thông qua cơ chế tài trợ 75 đô la cho mỗi diện tích cho các dự án đủ điều kiện. Kế hoạch này được thiết lập để tăng dân số trung tâm thành phố lên 23%, tăng thuế và mang lại sức sống mới cho thành phố, cải thiện hoạt động, và an toàn.

Chicago đang tập trung nỗ lực vào một khu vực dân cư với sáng kiến LaSalle Street Reimagined nhằm cung cấp các ưu đãi thuế của tiểu bang, quận và liên bang cho các bất động sản được chọn dọc con phố. Phố LaSalle là trung tâm lịch sử của khu thương mại trung tâm Chicago. Nằm dọc theo các tòa nhà cao tầng giữa Wacker Drive và Đại lộ Jackson, hành lang này đã là trung tâm hoạt động kinh tế thương mại trong nhiều thập kỷ, đặc biệt là đối với các tổ chức tài chính, công ty môi giới, công ty pháp lý và các tổ chức khác. Gần đây hơn, LaSalle đã chứng kiến tỷ lệ trống văn phòng và khu bán lẻ đáng kể, trầm trọng hơn do đại dịch và các xu hướng thị trường đang diễn ra đã chuyển hầu hết khoản đầu tư văn phòng mới sang West Loop, để lại hàng triệu feet vuông diện tích văn phòng không được sử dụng đúng mức dọc hành lang con phố. Để tạo ra bầu không khí hướng đến người dân hơn trong các không gian bên trong tầng trệt của hành lang, Sở Kế hoạch và Phát triển Chicago (DPD) đang tìm cách khuyến khích các điểm

tham quan văn hóa và ăn uống do địa phương sở hữu tại các mặt tiền cửa hàng trống, các hành lang của tòa nhà không được sử dụng đúng mức và trên các sàn ngân hàng trước đó. Các khoản tài trợ đang được cung cấp cho các chi phí xây dựng đủ điều kiện thông qua Quỹ Cải thiện doanh nghiệp nhỏ của DPD. Hỗ trợ tài chính bổ sung có thể được cung cấp thông qua Tax Increment Finance cho các dự án đáp ứng các tiêu chí cụ thể, chẳng hạn như nhà ở giá rẻ tối thiểu 30%. Mục tiêu của sáng kiến này gồm 5 chủ đề chính: nhà ở giá phải chăng; đổi mới toàn cầu; cải tiến lĩnh vực công cộng; tiện ích hướng tới người dân; tính bền vững của tòa nhà lịch sử.

Thành phố Portland cũng đã bắt đầu xem xét khái niệm “chuyển đổi văn phòng thành nhà ở” và đang xem xét phí phát triển hệ thống (System Development Charge - SDC). Phí này giúp bù đắp các tác động của dự án đối với hệ thống thoát nước mưa và vệ sinh của thành phố, công viên và các cơ sở giải trí, hệ thống nước và đường phố, và còn được coi là phí tác động cộng đồng và phí tác động giao thông. Khoản phí này nhằm mục đích thu hồi một phần chi phí hợp lý cho cơ sở hạ tầng hiện có và theo kế hoạch nhằm cung cấp khả năng phục vụ tăng trưởng mới. Miễn thuế tài sản đối với chi phí gia cố tài sản để có khả năng chống chịu tốt hơn trước những thiệt hại do động đất. Giải pháp FastTrack do Tenancy Services cung cấp để giúp chủ nhà và người thuê chính thức hóa thỏa thuận đã đạt được sau tranh chấp; khuyến khích chủ nhà và người thuê nhà tự giải quyết các vấn đề thuê nhà của họ bằng cách cùng nhau đi đến thỏa thuận. Nếu cần, thỏa thuận có thể được xác thực thông qua FastTrack Resolution thay vì quy trình hòa giải tiêu chuẩn. Điều này giúp tất cả những người liên quan không phải có mặt để tham gia buổi hòa giải. Sáng kiến tăng cường phần thưởng tỷ lệ diện tích sàn (floor area ratio bonus) có nghĩa là một khoản trợ cấp cho một dự án phát triển nhà ở



Một cao ốc ở Phố Wall (thành phố New York) đã được chuyển công năng thành nhà ở. Ảnh: Jeenah Moon/The New York Times

đủ điều kiện để sử dụng tỷ lệ diện tích sàn trên mật độ tối đa cho phép theo quy định phân vùng hiện hành và các yếu tố sử dụng đất trong quy hoạch chung của thành phố hoặc quận.

Tại châu Âu, chính quyền nhiều thành phố và các công ty kiến trúc đã có những hỗ trợ cho những dự án tái sử dụng nhà ở nhằm tăng tốc giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở tại đô thị. Tháng 4/2021, giới chức London, Anh công bố kế hoạch phát triển ít nhất 1.500 khu dân cư thông qua việc chuyển đổi các tòa nhà văn phòng vào năm 2030. Chiến lược này nhằm thiết lập môi trường đô thị linh hoạt hơn cho các doanh nghiệp nhỏ tại thủ đô của Anh, cũng như khắc phục tình trạng nhiều diện tích văn phòng tại vùng trung tâm bị bỏ trống.

Một số thành phố đang xem xét kết cấu đô thị của các trung tâm thành phố để hiểu các yếu tố cần thiết khác nhau cho một khu dân cư hoặc khu dân cư hỗn hợp thực sự và có thể biến những yếu tố này thành công cụ hỗ trợ chuyển đổi văn phòng thành nhà ở. Những thành phần này bao gồm không gian mở hoặc công viên, cửa hàng tạp hóa, nhà hàng, giáo dục, cơ sở chăm sóc trẻ em và khả năng tiếp cận phương tiện công cộng. Trong một số trường hợp, các thành phố đang xem xét việc chuyển các bãi đậu xe chưa được sử dụng thành công viên hoặc bao gồm việc sử dụng nhà hàng và cửa hàng tạp hóa ở tầng trệt trong các cơ chế khuyến khích của họ

để hỗ trợ tạo dựng khu phố.

Mô hình chuyển đổi này không chỉ giúp kéo dài “tuổi thọ” của các tòa văn phòng cũ, nó còn đóng vai trò quan trọng trong việc giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở tại các đô thị lớn trên khắp thế giới và giúp phát triển đô thị bền vững hơn. Tuy nhiên, việc chuyển đổi các tòa nhà văn phòng thành nhà ở cũng gặp một số trở ngại về vấn đề kết cấu và kiến trúc. Các tòa nhà văn phòng thường có diện tích sàn xây dựng lớn, thiếu ánh sáng mặt trời, vì vậy cũng gặp khó khăn trong quá trình chuyển đổi thành khu nhà ở.

Các nhà phát triển và thành phố hợp tác cùng nhau có thể biến các văn phòng trống thành các khu dân cư hỗn hợp, sôi động, tạo cơ hội đầu tư và nâng cao chất lượng cuộc sống nói chung trong khu vực. Bằng cách triển khai các phương pháp tiếp cận sáng tạo nhằm dỡ bỏ các rào cản khi bắt đầu thực hiện, cả nhà phát triển và thành phố đều có thể khai thác giá trị tiềm ẩn trong những không gian trống này và tạo ra những nơi sinh sống có giá trị hơn.

**ND: Mai Anh**

<https://www.bdcnetwork.com/>



# HỘI NGHỊ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2023 VÀ TRIỂN KHAI NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NHỮNG THÁNG CUỐI NĂM 2023 CỦA BỘ XÂY DỰNG

Ngày 18/10/2023



*Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị phát biểu chỉ đạo tại hội nghị*



*Toàn cảnh hội nghị*