

Singapore một quốc gia phát triển bậc nhất thuộc khối ASEAN, với diện tích 646 km², dân số 2,95 triệu người (1995) đã đạt được một kỳ tích trong vấn đề giải quyết nhà ở cho dân: 81% dân số làm chủ những căn hộ trong nhà cao tầng, 5% dân số là phải thuê nhà, số còn lại là chủ những căn hộ độc lập.

Khi chính phủ Singapore nắm chính quyền vào năm 1959, đã phải đối diện với những vấn đề mà một quốc gia non trẻ nào cũng gặp phải đó là: dân số tăng nhanh, nạn thất nghiệp, và thiếu nhà ở trầm trọng. Năm 1960, Cục phát triển nhà được thành lập. Từ đó, một loạt các chương trình nhà ở được thực hiện. Trong 35 năm, Cục Phát triển nhà đã xây dựng 700.000 căn hộ trong dạng nhà cao tầng thỏa mãn nhu cầu của 86% dân số. Những yếu tố giúp cho chương trình nhà ở của Singapore thành công là:

- Sự ủng hộ mạnh của chính phủ.
- Chương trình sở hữu nhà ở cho mọi người.
- Kế hoạch xây dựng nhà cao tầng mới toàn diện.
- Quản lý tốt các công trình.

1. Sự ủng hộ mạnh của chính phủ

Bằng cách cung cấp tài chính cho chương trình phát triển nhà và các hoạt động khác. Sự giúp đỡ tài chính của chính phủ dưới 2 hình thức: các khoản cho vay và trợ cấp.

- Các khoản cho vay: Có 2 loại, cho vay để phát triển quỹ nhà và cho vay để tài trợ cho chương trình bán nhà trả chậm thông qua Cục phát triển nhà.

- Trợ cấp: Cục phát triển nhà nhận trợ cấp của chính phủ hàng năm để bù đắp vào khoản thâm hụt do những hoạt động phát triển nhà ở công cộng của nó.

Thêm vào đó, chính phủ còn cung cấp những ủng hộ về mặt pháp lý như: đạo luật về quyền sử dụng đất của tư nhân cho chương trình phát triển nhà công cộng và đạo luật dành cho Cục phát triển nhà quyền hợp pháp trong việc phát triển nhà công cộng.

2. Chương trình sở hữu nhà

Được thực hiện năm 1964 nhằm cung cấp quyền sở hữu tài sản cho công dân, một bảo đảm tài chính nhằm chống lại lạm phát và giá thuê nhà tăng cao. Sở hữu về nhà ở cũng đóng góp cho sự ổn định kinh tế chính trị, xã hội của quốc gia. Nhằm giúp cho việc mua và làm chủ căn hộ được dễ dàng, Cục phát triển nhà đưa ra những phương thức:

- Từ 1968, Quỹ tiết kiệm Trung ương cho phép người mua trả trước 20% trị giá căn nhà, phần còn lại trả chậm trong nhiều tháng.

- Thu nhập trần thường được xem là tiêu chuẩn để xét duyệt mua nhà, hầu như 9/10 dân Singapore đều có đủ điều kiện về thu nhập trần để mua nhà của

CHÍNH SÁCH NHÀ Ở CÔNG CỘNG TẠI SINGAPORE

Thạc sĩ NGUYỄN TRÍ HÙNG

chính phủ. Hiện nay, thu nhập trần đối với tiểu gia đình (gồm cha, mẹ, con) là 8000 Singapore Dollars và 12.000 Singapore Dollars/tháng đối với đại gia đình (gồm nhiều người thân sống chung).

- Người mua có thể chọn phương thức trả chậm trong 5, 10, 15, 20 hoặc 25 năm. Lãi suất thường thấp hơn lãi suất thị trường.

Để giúp cho những người có thu nhập thấp có cơ hội làm chủ ngôi nhà của mình, chương trình sở hữu nhà áp dụng 4 phương thức:

- Bán căn hộ cho người đang trực tiếp thuê với một tỷ lệ giảm giá cao nhất khoảng 30% giá trị căn nhà. Thêm vào đó người mua được phép trả chậm một phần hay toàn khoản giá trị căn nhà sau khi đã giảm giá.

- Cục phát triển nhà mua những căn hộ 3 phòng đã dùng rồi, sau đó bán lại cho những hộ gia đình có thu nhập thấp hơn 1200 Singapore dollars/tháng. Cục phát triển nhà mua lại với giá thị trường và bán lại với giá hỗ trợ.

- Bán những căn hộ 4 phòng với diện tích nhỏ hơn, khoảng 90 m² với giá thấp hơn 15-18% so với những căn hộ 4 phòng có diện tích 140 m².

- Ưu tiên phân phối căn hộ 4 phòng với diện tích nhỏ cho những gia đình đang ở nhà thuê.

3. Xây dựng những nhà ở cao tầng mới toàn diện

Chính phủ Singapore thông qua Cục phát triển nhà từ những năm 1960 đã quyết tâm theo đuổi chính sách đúng đắn về quy định và xây dựng những khu nhà ở cao tầng mới, toàn diện mặc dù đang bị áp lực về nhà ở đè nặng. Các

khu phố mới được xây dựng hoàn chỉnh với khu trung tâm, sân chơi trẻ con, hồ bơi, cửa hàng, chợ, rạp chiếu phim, thư viện, công viên và các xí nghiệp công nghiệp nhẹ để cung cấp việc làm cho cư dân tại chỗ. Năm 1991, khu phố Tampines đã đoạt giải quốc tế về môi trường sống. Đang là một thành công lớn của những nhà phát triển nhà ở và đổi mới của Singapore.

4. Quản lý tốt các công trình nhà ở

Cục phát triển nhà có những chi nhánh ở mỗi thành phố nhằm lo về những vấn đề thuê mượn nhà. Hệ thống không tập trung đó đảm bảo đáp ứng nhanh những nhu cầu của cư dân. Từ năm 1989, nhiệm vụ quản lý các công trình trong khu nhà ở được giao cho hội đồng các khu phố.

Về kế hoạch nhà ở cho tương lai, chính phủ Singapore đang chuyển từ mục tiêu cung cấp nhà ở công cộng sang mục tiêu chất lượng môi trường sống. Mục tiêu này được cụ thể hóa như sau:

a. Tán trang lại những nhà cũ: trong khi những khu nhà cao tầng mới tiếp tục được xây dựng với thiết kế tốt hơn, mới hơn, thì những khu nhà cũ được tán trang lại với chương trình tái phát triển những lô nhà có chọn lọc và chương trình nâng cấp nhà cũ.

- Chương trình tái phát triển: Những lô nhà cũ với một phòng hoặc 2 phòng được thay thế bằng những lô nhà mới 4,5 phòng.

- Chương trình tái phát triển những khu nhà cũ chọn lọc

Tháng 8/95 bắt đầu thực hiện chương trình này. Những khu nhà cũ với mật độ thấp, hay những khu nhà có khả năng tái phát triển với khoản đất trống kế bên sẽ được thay thế bằng những khu nhà phát triển hơn. Những khu tái phát triển này được ưu tiên cung cấp cho những người đang trực tiếp thuê mượn. Điều này làm cho họ có điều kiện nâng cao chất lượng nhà ở của mình.

- Nâng cấp những nhà cũ:

Chương trình 15 năm nâng cấp nhà ở là một cố gắng của chính phủ Singapore nhằm tạo một môi trường sống tốt hơn, đạt tiêu chuẩn của những khu phố mới, đẩy mạnh mối quan hệ cộng đồng giữa các cư dân và củng cố giá trị của những căn hộ đã qua 18 năm sử dụng. Chương trình được thực hiện từ tháng 3/1992, đến cuối năm 1995 đã có 45 khu phố được nâng cấp.

b. Chương trình xây dựng và thiết kế:

Các công ty tư nhân được mời tham gia thiết kế và xây dựng những khu nhà ở công cộng bằng cách nhà nước bán cho họ một phần trong khu nhà dự định xây dựng. Nhân tố tư nhân đó tạo nên sự đa dạng về kiểu thiết kế trong bức tranh nhà của Singapore hiện nay■