

# Tạo lập và phát triển thị trường xây dựng công trình xanh

PGS. TS NGUYỄN ĐỨC KHIÊN

**P**hát triển kinh tế - xã hội rất mạnh mẽ trên toàn thế giới trong thế kỷ 20, đặc biệt là ở các nước phát triển, không kèm theo các giải pháp bảo vệ môi trường (BVMT) tương ứng, đã gây ra sức ép rất to lớn lên tài nguyên và môi trường tự nhiên, đã làm cho môi trường ngày càng bị ô nhiễm, tài nguyên thiên nhiên ngày càng bị suy thoái và cạn kiệt, năng lượng bị khủng hoảng, gây ra biến đổi khí hậu (BĐKH), đe dọa sự sinh tồn của cả loài người.

Ngành xây dựng, đặc biệt là phát triển xây dựng đô thị, trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, có thể tiêu thụ tới 70% vật liệu tự nhiên và 40% năng lượng quốc gia, tiêu thụ khoảng 30% nguồn nước sạch phục vụ phát triển KTXH, đồng thời gây ra ô nhiễm môi trường nước, không khí, đất và chất thải rắn, sản sinh ra khoảng 30% “khí nhà kính” gây ra BĐKH. Vì vậy, nếu ngành xây dựng không đảm bảo phát triển bền vững (PTBV) thì sẽ ảnh hưởng rất lớn đến PTBV của quốc gia.

Phát triển công trình xây dựng xanh, chính là phát triển ngành xây dựng thích ứng với BĐKH, cũng là sự cam kết thực hiện PTBV có hiệu quả nhất của ngành xây dựng đối với sự nghiệp PTBV của quốc gia. Phát triển công trình xây dựng xanh cũng là hoạt động rất quan trọng nhằm thực hiện Chiến lược Quốc gia về tăng trưởng xanh.

Phát triển công trình xây dựng xanh mang lại nhiều lợi ích về kinh tế, xã hội và môi trường cho bản thân chủ đầu tư công trình, cũng như cho xã hội và quốc gia, như là:

- Tiết kiệm và sử dụng hợp lý



năng lượng, giảm thiểu phát thải “khí nhà kính”, gây BĐKH, mà đỉnh cao nhất đạt được là công trình “Zero” năng lượng, tức là năng lượng do công trình tự sản sinh ra cân bằng với năng lượng tiêu thụ của công trình;

- Tiết kiệm sử dụng tài nguyên nước sạch, tái sử dụng nước thải, thu gom và sử dụng nước mưa, giảm thiểu úng ngập mùa mưa, dự trữ nước cho mùa hạn hán;

- Tiết kiệm vật liệu xây dựng và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường;

- Nâng cao chất lượng môi trường sống trong công trình, tăng cường sức khỏe và hiệu suất lao động của người sử dụng;

- Giảm thiểu các loại chất thải gây ô nhiễm môi trường;

- Bảo đảm các hệ sinh thái khu vực xây dựng công trình phát triển tự nhiên;

- Công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với điều kiện thiên nhiên nên có tính bền vững lâu dài hơn;

*“Thành phố xanh hay thành phố bền vững môi trường là thành phố được thiết kế và xây dựng trong điều kiện xem xét các tác động môi trường ở vị trí hàng đầu, không những chú ý đến sự thịnh vượng cuộc sống của dân cư, giảm thiểu nhu cầu tài nguyên đầu vào của thành phố, như là nhu cầu đối với nguồn nước, năng lượng, vật liệu và thực phẩm, mà còn phải bảo đảm thành phố sản sinh ra chất thải ô nhiễm môi trường ít nhất, bảo tồn đa dạng sinh học, bảo đảm không khí sạch, nước sạch, đất sạch và điều kiện sống tốt cho dân cư”.*

Những nhà quy hoạch đô thị có tiếp thu các nguyên tắc của ý thức hệ sinh thái trong nghiên cứu đô thị thừa nhận rằng thành phố được xem như là một hệ sinh thái nhân tạo. Nhà sinh thái học O. Yanitsky (1987) của Liên Xô trước đây cho rằng thành phố sinh thái là một mô hình thành phố lý tưởng và là nơi sinh

sống tốt nhất. Roseland (1997) đề xuất ý tưởng hệ tư tưởng về thành phố sinh thái cùng tồn tại với các ý thức hệ khác, và càng không phải là tồn tại độc lập.

Những thành phố sinh thái được thực hiện thông qua các phương tiện khác nhau, chẳng hạn như:

- Bảo tồn hệ thống nông nghiệp khác nhau trong thành phố, như là bảo tồn các mảnh đất trồng rau xanh, hoa quả và ao hồ nuôi thủy sản trong thành phố ( ở vùng ngoại thành, hay trong trung tâm). Điều này có thể làm giảm khoảng cách cung cấp thực phẩm tươi sống cho thành phố. Thực tế duy trì các mảnh đất nông nghiệp trong thành phố có thể được thực hiện bởi quy mô nhỏ/lô đất nông nghiệp tư nhân hoặc thông qua các lô đất nông nghiệp công cộng có quy mô lớn hơn;
- Tạo ra các nguồn năng lượng tái tạo cho thành phố, chẳng hạn như tua bin gió, tấm pin mặt trời hay khí sinh học được tạo ra từ chất thải;
- Áp dụng các phương pháp khác nhau để làm giảm nhu cầu điện cho hệ thống điều hòa không khí ( một nhu cầu năng lượng lớn của thành phố), chẳng hạn như trồng cây xanh xung quanh và làm sáng màu sắc bề mặt công trình, áp dụng hệ thống thông gió tự nhiên, tăng cường diện tích mặt nước và vòi phun nước, và các diện tích đất cây xanh ít nhất bằng 20% bề mặt đất của thành phố. Những biện pháp này loại trừ được hiện tượng " hiệu ứng đảo nhiệt", gây ra bởi một sự phát triển tràn lan các bề mặt bê tông hóa và nhựa đường, có thể làm cho nhiệt độ ở các khu đô thị tăng hơn một vài độ so với các vùng nông thôn lân cận, chênh lệch nhiệt độ này có thể tăng cao nhất là tới 4-5°C;
- Cải thiện giao thông công cộng, tăng giao thông xe đạp và đi bộ để giảm lượng khí thải của ô tô, xe máy; Điều này đòi hỏi một cách tiếp cận hoàn toàn khác trong quy hoạch thành phố, bố trí hợp lý các khu kinh doanh

tổng hợp, công nghiệp, khu dân cư; có thể tạo ra những con đường được thiết kế để làm cho lái xe ô tô đi lại khó khăn;

- Giải pháp để làm giảm sự mở rộng đô thị, bằng cách tìm kiếm những cách thức quy hoạch mới cho phép mọi người trong đô thị sống gần gũi hơn đối với các không gian làm việc của mình;
- Phát triển cây xanh trên mái nhà;
- Giao thông vận tải phát thải "zero Co<sub>2</sub>"
- Công trình xây dựng " zero năng lượng";
- Hệ thống thoát nước đô thị bền vững;
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh và thiết kế cảnh quan để bảo tồn nguồn nước.
- Muốn phát triển xây dựng các công trình xanh ở nước ta một cách mạnh mẽ và vững chắc thì trước tiên phải tạo lập và phát triển thị trường bất động sản về công trình xanh. Cần phải tiến hành tuyên truyền, phổ biến, thuyết phục mọi người trong xã hội nâng cao nhận thức về công trình xanh, hiểu biết một cách chính xác các đặc điểm của công trình xanh và về những lợi ích to lớn của công trình xanh đem lại đối với người bỏ vốn đầu tư xây dựng công trình, đối với người mua/bán hay thuê công trình xanh, cũng như lợi ích về mặt BVMT và PTBV đối với toàn xã hội, nhằm mục đích kích cầu phát triển thị trường bất động sản về xây dựng công trình xanh. Chỉ có kích cầu thị trường bất động sản công trình xanh mạnh mẽ từ phía khách hàng thì mới có thể chuyển đổi thị trường xây dựng công trình xanh từ chỗ chỉ có một vài người cấp tiến và một số ít nhà lãnh đạo quan tâm đến xây dựng công trình xanh trở thành một trào lưu chủ đạo về phát triển công trình xanh của xã hội. Cần phải chuyển hướng quan tâm của thị trường bất động sản từ giá thành sang giá trị của công trình. Giá trị ở đây có thể khác biệt giữa các nhóm khách hàng khác nhau, tuy nhiên

tự chung lại có thể thống nhất ở một số điểm cơ bản sau đây:

- Do sử dụng năng lượng tiết kiệm và có hiệu quả, sử dụng nước sạch tiết kiệm, tận dụng sử dụng nước mưa, tái sử dụng nước thải, sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, v.v... chi phí vận hành công trình ít hơn, nên chi phí đầu tư công trình có thể tăng hơn đôi chút, nhưng tổng chi phí lâu dài sẽ ít hơn, mặt khác công trình phù hợp với điều kiện khí hậu nên tồn tại bền lâu hơn;
- Môi trường sống trong công trình xanh tốt hơn, không bị ô nhiễm môi trường, nên sống và làm việc trong công trình xanh thoải mái hơn, sức khỏe tốt hơn và hiệu suất làm việc có thể tăng hơn khoảng 5%;
- Lợi ích được tạo ra cho các đầu tư hướng tới người sử dụng là mức độ cư trú cao hơn; Lợi ích được tạo ra cho những người sử dụng là chi phí vòng đời của công trình xanh thấp hơn;
- Lợi ích từ các bên tham gia thị trường, từ việc lựa chọn nhãn hiệu và được nhìn nhận là hành động có trách nhiệm để bảo vệ và gìn giữ môi trường. Nhu cầu của khách hàng đối với các công trình xanh sẽ gia tăng mạnh mẽ.
- Công trình xanh phải là công trình đáp ứng các tiêu chí cơ bản sau đây:
  - (1) Phù hợp với điều kiện thiên nhiên Việt Nam, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, hòa mình với không gian cây xanh và mặt nước;
  - (2) Sử dụng tài nguyên năng lượng tiết kiệm và có hiệu quả;
  - (3) Sử dụng tài nguyên nước tiết kiệm và có hiệu quả;
  - (4) Phát triển sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và vật liệu địa phương;
  - (5) Không gây ra tác động xấu đối với môi trường xung quanh và đảm bảo chất lượng môi trường sống tốt nhất cho người sử dụng công trình;
  - (6) Quản lý công trình " thông minh"

(Tiếp theo kỳ sau)