

CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN (JICA)  
VIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN  
BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

NGHIÊN CỨU  
VỀ  
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
KHU VỰC HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI  
TẠI  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
GIAI ĐOẠN - 1

BÁO CÁO TÓM TẮT  
(TẬP - 1)

THÁNG 3, 1999

JICA LIBRARY



J 1149956 (3)

CÔNG TY TƯ VẤN QUỐC TẾ THÁI BÌNH DƯƠNG (PCI)  
TRUNG TÂM VỊ TRÍ CÔNG NGHIỆP NHẬT BẢN (JILC)  
CÔNG TY NIPPON KOEI, LTD. (NK)

JICA

123

34

SSF

BRARY

SSF

JR

99-068







CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN (JICA)  
VIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN  
BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**NGHIÊN CỨU  
VỀ  
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
KHU VỰC HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI  
TẠI  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
GIAI ĐOẠN - 1**

**BÁO CÁO TÓM TẮT  
(TẬP - 1)**

**THÁNG 3, 1999**

**CÔNG TY TƯ VẤN QUỐC TẾ THÁI BÌNH DƯƠNG (PCI)  
TRUNG TÂM VỊ TRÍ CÔNG NGHIỆP NHẬT BẢN (JILC)  
CÔNG TY NIPPON KOEI, LTD. (NK)**



1149956 [3]

Tỷ giá hối đoái áp dụng cho nghiên cứu này như sau:  
1,00 Đô la Mỹ = 13.900 Đồng Việt Nam  
(Tháng 1998)

## LỜI NÓI ĐẦU

Để đáp ứng yêu cầu của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt nam, Chính phủ Nhật Bản đã quyết định tiến hành một Quy hoạch Tổng thể của “Nghiên cứu Dự án Phát triển Đô thị Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai tại Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Giai đoạn-1)” và trao trách nhiệm nghiên cứu cho Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (từ nay gọi tắt là JICA).

JICA đã lựa chọn và cử một đoàn nghiên cứu, trưởng đoàn là Ông Itaru Mae của Công ty Tư vấn Quốc tế Thái Bình Dương (PCI) kết hợp với Trung tâm Định vị Công nghiệp Nhật Bản, và Công Nippon Koei, Ltd. sang nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ba lần trong khoảng thời gian từ tháng 12 năm 1997 đến tháng 3 năm 1999.

Đoàn đã tổ chức thảo luận với các quan chức liên quan của Chính phủ nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và tiến hành khảo sát hiện trường tại khu vực nghiên cứu. Sau khi trở về Nhật Bản, đoàn tiếp tục tiến hành nghiên cứu và chuẩn bị báo cáo cuối cùng này.

Tôi hy vọng rằng báo cáo này sẽ đóng góp vào việc thúc đẩy dự án và tăng cường mối quan hệ hữu nghị giữa hai nước chúng ta.

Cuối cùng, tôi mong muốn được bày tỏ lòng biết ơn chân thành đến các quan chức có liên quan của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã cộng tác chặt chẽ cùng chúng tôi thực hiện nghiên cứu này.



Tháng 3 năm 1999

Kimio FUJITA

Chủ tịch

Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản

Ngài Kimio FUJITA  
Chủ tịch  
Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản  
Tokyo, Nhật Bản

Tháng 3 năm 1999

### Bức thông điệp

Thưa Ngài Fujita,

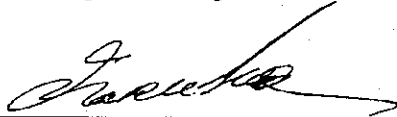
Chúng tôi xin được chính thức đệ trình Báo cáo cuối cùng của “Dự án Phát triển Đô thị Khu vực Hoà Lạc và Xuân mai tại Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam”

Báo cáo này là tập hợp kết quả Nghiên cứu do Đoàn Nghiên cứu: Công ty Tư vấn Quốc tế Thái bình dương (PCI), Trung tâm Định vị Công nghiệp Nhật bản và Nippon Koei, Ltd. cùng tổ chức tiến hành tại Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam từ tháng 12 năm 1997 đến tháng 3 năm 1999 theo hợp đồng với JICA.

Nghiên cứu này là một dự án Quốc gia nhằm thiết lập một “Thành phố Nghiên cứu và Giáo dục mới” ở khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai với số dân là 500.000 người. Thành phố mới dự định sẽ: 1) trở thành một trung tâm phát triển nguồn nhân lực, 2) dẫn đầu ngành công nghiệp công nghệ, 3) chia sẻ các chức năng đô thị với Hà Nội, và 4) thẩm thấu dân số ngày càng tăng của Hà Nội. Cuộc khủng hoảng kinh tế đánh vào các nước Châu á trong đó có Việt Nam làm chậm phát triển kinh tế của Việt Nam. Để có thể thích ứng một cách linh hoạt với tình hình đang biến động, báo cáo này đề xuất kế hoạch phát triển phân kỳ cho năm năm một. Chúng tôi hy vọng rằng báo cáo sẽ đóng góp vào sự phát triển đô thị trong tương lai của Thành phố mới.

Cuối cùng, chúng tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn đối với tất cả các quan chức JICA, Ban Cố vấn JICA, Đại sứ quán Nhật bản tại Việt Nam và Bộ Ngoại giao. Chúng tôi cũng đánh giá rất cao Viện Chiến lược Phát triển của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ, các cơ quan liên quan đã hợp tác cùng chúng tôi trong suốt quá trình nghiên cứu.

Kính thư,



---

Itaru MAE  
Trưởng đoàn  
Nghiên cứu Dự án Phát triển Đô thị  
Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai  
tại Việt Nam



### Lời nói đầu

Tình hình kinh tế hết sức khó khăn kìm hãm các nước châu Á hiện nay đang lan tràn rộng khắp nhiều nước trên thế giới, trong đó có cả Nhật Bản. Và trong khi Dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai do “Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật bản (JICA)” đang tiến hành bắt đầu từ tháng 12 năm 1997 thì tình hình này thậm chí còn trở nên nghiêm trọng ở bước ngoặt bước sang thế kỷ 21.

Trên thực tế, tình trạng này có thể quy cho rất nhiều yếu tố và nguyên nhân, nhưng một điều quan trọng được rút ra từ kinh nghiệm cay đắng ấy là thế giới đang phát triển cần phải tái định hướng quỹ đạo phát triển theo hướng “nội sinh” nhiều hơn. Đến nay, rất nhiều nước châu Á đã áp dụng con đường phát triển phụ thuộc quá nhiều vào các nguồn vốn nước ngoài và công nghệ ngoại nhập mà không nội địa hoá chúng một cách đúng đắn. Con đường phát triển nội sinh có nghĩa là chú trọng nhiều hơn vào việc hình thành nguồn vốn trong nước, khai thác các thị trường trong nước, huy động các nguồn lực trong nước, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng thể chế, thúc đẩy khoa học và kỹ thuật v.v.

Phát triển khu đô thị Hoà Lạc Xuân Mai, trên thực tế, đáp ứng được những nhu cầu này, trong đó sẽ xây dựng một trung tâm quốc gia về phát triển nguồn nhân lực cũng như thúc đẩy khoa học và kỹ thuật của đất nước. Chức năng đầu tiên của trung tâm này là hiện thực hoá việc di chuyển và mở rộng Đại học Quốc gia (ĐHQG) và chức năng thứ hai là phát triển Khu Công nghệ cao (KCNC) Hoà Lạc trong khu vực Hoà Lạc. Khi xem xét những mục tiêu cơ bản này thì dự án phát triển thực sự có ý nghĩa và tầm quan trọng quốc gia, và vì lẽ đó, nó cần phải được coi là một “dự án Quốc gia”.

Tuy nhiên, xét tình hình tài chính khó khăn của Chính phủ, dự án phát triển sẽ phải đối mặt với những thách thức ghê gớm vì để thực hiện được thì cần có một lượng đầu tư rất lớn. Một giải pháp để nhất trí sự cần thiết là một dự án Quốc gia trong tình hình tài chính ngặt nghèo của Chính phủ, một “Kế hoạch Hành động” mà thực ra là một phương án tối thiểu hoá chi phí đã được đề xuất như kết quả của Nghiên cứu. Kế hoạch Hành động chỉ bao gồm những công trình cốt lõi của ĐHQG, KCNC Hoà Lạc và cơ sở hạ tầng đô thị hỗ trợ với chi phí và quy mô đã thu nhỏ đáng kể.

Lẽ dĩ nhiên trong bối cảnh Đường cao tốc Láng - Hoà Lạc nối với Khu vực Trung tâm Hà Nội chẳng bao lâu nữa sẽ đưa vào sử dụng, phía Việt nam rất mong muốn bắt đầu phát triển càng sớm càng tốt. Để đạt tới được đích này, sự hỗ trợ không ngừng về kỹ thuật và tài chính của Chính phủ Nhật bản có lẽ là không thể thiếu được để đặt dự án vào đúng quỹ đạo phát triển.

Sẽ thật là sung sướng nếu Quy hoạch Tổng thể của JICA có thể giúp đỡ đáng kể để bắt đầu dự án rất quan trọng có tính chiến lược cao này. Hơn nữa, Đoàn nghiên cứu JICA đánh giá rất cao sự hợp tác hữu hiệu mà phía Việt Nam đã dành cho Đoàn trong suốt quá trình nghiên cứu.

Tháng 3 năm 1999 tại Tokyo

**Danh sách các thành viên Nghiên cứu Dự án Phát triển Đô thị Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai tại Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Giai đoạn - I)**

**Ban Hành chính của JICA**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Mr. Takao KAIBARA   | Trưởng phòng, Phòng Nghiên cứu Phát triển Thứ nhất, Vụ Nghiên cứu Phát triển Xã hội |
| 2. Ms Eri HONDA        | Phó phòng, Phòng Nghiên cứu Phát triển Thứ nhất, Vụ Nghiên cứu Phát triển Xã hội    |
| 3. Mr. Tomoyuki KOSAWA | Phòng Nghiên cứu Phát triển Thứ nhất, Vụ Nghiên cứu Phát triển Xã hội               |

**Thành viên Ban cố vấn JICA**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Dr. Yoji TAKAHASHI    | Chủ tịch/Trường Đại học Thương mại Hàng hải Tokyo |
| 2. Mr. Shinichi ONO      | Tổng công ty phát triển vùng miền Nhật Bản        |
| 3. Mr. Shigeyoshi HOSODA | Bộ Giáo dục                                       |
| 4. Mr. Hideaki HOSHINA   | Cơ quan hợp tác quốc tế nhật bản                  |
| 5. Mr. Takeyoshi FURUKI  | Sở Địa chính Quốc gia                             |
| 6. Mr. Yasuhisa TAINAKA  | Sở Địa chính Quốc gia                             |

**Thành viên Đoàn nghiên cứu JICA**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Mr. Itaru MAE         | Trưởng đoàn, Quy hoạch vùng                            |
| 2. Mr. Hisashi MATSUDA   | Quy hoạch định vị công nghiệp/xúc tiến phát triển vùng |
| 3. Mr. Hideo TOMIYASU    | Quy hoạch phát triển đô thị (1)                        |
| 4. Mr. Takemasa SATO     | Quy hoạch phát triển đô thị (2)                        |
| 5. Mr. Takuo YOSHIDA     | Quy hoạch môi trường sống                              |
| 6. Mr. Masahiro IKEGAMI  | Quy hoạch viện giáo dục/di chuyển trường đại học       |
| 7. Mr. Yasuhiro NAKAJIMA | Kiến trúc sư   |
| 8. Mr. Naruhiro FUJITA   | Chuyên gia nguồn nhân lực                              |
| 9. Mr. Hisashi IKEWADA   | Chuyên gia nông nghiệp                                 |
| 10. Mr. Seiichi Aoki     | Quy hoạch xúc tiến công nghiệp                         |
| 11. Mr. Shigenori OGI    | Quy hoạch sử dụng đất                                  |
| 12. Mr. Jong-Hyup JUNG   | Chuyên gia giao thông                                  |
| 13. Mr. Hideki YAMAZAKI  | Chuyên gia cấp nước                                    |
| 14. Mr. Yasuhiko KATO    | Chuyên gia thoát nước và nước mưa                      |
| 15. Mr. Kazuhiko KATO    | Chuyên gia hệ thống điện và viễn thông                 |
| 16. Mr. Kaneo ITO        | Phân tích tài chính, xã hội và kinh tế (1)             |
| 17. Mr. Masatoshi KANEKO | Phân tích tài chính, xã hội và kinh tế (2)             |
| 18. Mr. Shinsuke SATO    | Chuyên gia môi trường                                  |
| 19. Mr. Hideaki YAMAKAWA | Chuyên gia hành chính quản trị và thể chế đô thị       |
| 20. Mr. Sotaro WATANABE  | Chuyên gia về công trình đô thị                        |
| 21. Ms Miki YOSHINO      | Điều phối viên   |

### **Thành viên Ban chỉ đạo**

1. Mr. Chu Hảo Thứ trưởng, Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường
2. Dr. Nguyễn Đức Chính Hiệu phó trường Đại học Quốc gia Hà Nội
3. Mr. Nguyễn Hồng Sơn Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch, Bộ Văn hoá Thông tin
4. Mr. Đỗ Trọng Hùng Trưởng phòng Tổng hợp, Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội
5. Mr. Đào Đức Chung Phó Vụ trưởng, Vụ kế hoạch và Tài chính, Bộ Giáo dục và Đào tạo
6. Mr. Đào Đức Vinh Chuyên viên, Vụ quản lý Quy hoạch và Kiến trúc, Bộ Xây dựng
7. Mr. Thái Bá Minh Vụ trưởng, Vụ Quản lý Công nghệ và Chất lượng Sản phẩm, Bộ Công nghiệp
8. Mr. Trần Bá Nghiệp Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Giao thông Vận tải
9. Mr. Trần Tiệp Đệ Phó Vụ trưởng, Vụ Quy hoạch và Kế hoạch, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
10. Mr. Tô Anh Tuấn Phó kiến trúc sư trưởng Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội
11. Mr. Lê Ngọc Bình Giám đốc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây
12. Dr. Nguyễn Quang Thái Phó Viện trưởng, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư

### **Đối tác**

1. Dr. Nguyễn Quang Thái Phó Viện trưởng, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư
2. Dr. Hồ Quang Minh Phó Vụ trưởng, Vụ Kinh tế Đối ngoại, Bộ Kế hoạch và Đầu tư
3. Mr. Phạm Kim Cung Vụ trưởng, Vụ Giáo dục Tổng hợp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư
4. Prof. Nguyễn Bá An Phó ban, Ban Quy hoạch Vùng và Lãnh thổ, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư
5. Mr. Đinh Công Tôn Nhà Kinh tế, Ban Quy hoạch Vùng và Lãnh thổ, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư
6. Dr. Nguyễn Đức Chính Hiệu phó, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội
7. Dr. Vũ Ngọc Tú Trưởng phòng Quan hệ Quốc tế, Đại học Quốc gia Hà Nội
8. Mr. Trương Gia Bình Tổng Công ty Tài trợ và Xúc tiến Công nghệ, Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường
9. Dr. Tạ Ngọc Hà Phó văn phòng Khu công nghệ cao, Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường
10. Dr. Lê Hồng Kế Viện trưởng, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia, Bộ Xây dựng
11. Mr. Nguyễn Như Khuê Kiến trúc sư, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia, Bộ Xây dựng
12. Mr. Đào Đức Chung Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch và Tài chính Bộ Giáo dục và Đào tạo

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 13. Mr. Nguyễn Hồng Sơn | Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch, Bộ Văn hóa Thông tin                                      |
| 14. Mr. Thái Bá Minh    | Phó Vụ trưởng, Vụ Quản lý Công nghệ và Chất lượng Sản phẩm, Bộ Công nghiệp            |
| 15. Dr. Đoàn Thị Phin   | Phó Viện trưởng, Viện Chiến lược Phát triển Giao thông Vận tải, Bộ Giao thông Vận tải |
| 16. Ms. Đỗ Thị Hạnh     | Bộ Giao thông Vận tải   |
| 17. Mr. Trần Tiệp Đệ    | Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn                    |
| 18. Mr. Trần Nhật Hậu   | Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn  |
| 19. Mr. Đỗ Trọng Hùng   | Trưởng phòng, Phòng Tổng hợp, Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội                      |
| 20. Mr. Tô Anh Tuấn     | Phó Kiến trúc sư trưởng Thành phố, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội                   |
| 21. Mr. Nguyễn Ngọc Can | Ủy ban Nhân Thành phố Hà Nội  |
| 22. Mr. Chu Mạnh Hợp    | Trưởng phòng Kế hoạch, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây             |

## KHÁI QUÁT VỀ NGHIÊN CỨU

### Bối cảnh nghiên cứu

Hiện nay tình hình kinh tế vô cùng khó khăn mà rất nhiều nước Châu á đang phải đối đầu cũng đang lan tràn khắp Việt Nam. Đầu tư trực tiếp nước ngoài giảm xuống đột ngột và tỷ lệ tăng trưởng kinh tế gần đây đã bị điều chỉnh xuống. Cũng như trường hợp của nhiều nước Châu á, Việt Nam cũng theo đuổi con đường phát triển kinh tế tự do hoá dưới chính sách đổi mới, phụ thuộc quá nhiều vào các nguồn vốn nước ngoài và công nghệ nhập khẩu mà không nội địa hoá một cách hợp lý. Lẽ tất yếu, nền tảng kinh tế của đất nước không đủ lớn mạnh lên, dẫn đến khủng hoảng kinh tế.

Trước tình hình đó, Chính phủ đang cân nhắc lại tầm quan trọng phải theo đuổi con đường phát triển theo hướng nội sinh, tập trung nhiều hơn nữa vào hình thành vốn trong nước, khai thác thị trường trong nước, khai thác các nguồn lực trong nước, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng thể chế, thúc đẩy khoa học kỹ thuật, v.v. Trong những nhiệm vụ này thì phát triển nguồn nhân lực và thúc đẩy khoa học kỹ thuật được xem là quan trọng trong thế kỷ 21, khi giá trị tri thức thậm trí trở nên thiết yếu hơn trong xã hội mạng lưới định hướng thông tin. Dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai thực sự đáp ứng được nhu cầu này mà Việt Nam phải thử thách trước ngưỡng cửa bước sang thế kỷ 21.

### Mục tiêu phát triển

Xét đến mục tiêu của Việt Nam là tham gia vào thị trường cạnh tranh toàn cầu trong thế kỷ 21, cũng như mục tiêu đối với Khu vực Thủ đô Hà Nội là đối phó với các vấn đề đô thị tương lai một cách tích cực, chủ động hơn thì Dự án cần đạt được những mục tiêu sau đây:

- Trở thành trung tâm quốc gia phát triển nguồn nhân lực và phát triển khoa học công nghệ;
- Đảm nhận vai trò đi đầu trong việc nuôi dưỡng ngành công nghệ cao của đất nước;
- Chia sẻ các chức năng đô thị với khu vực Thủ đô Hà Nội; và
- Thẩm thấu dân số đô thị ngày càng tăng của Khu vực Thủ đô Hà Nội.

### Các hạng mục phát triển chính

Dự án có mục tiêu mục tiêu cơ bản xây dựng một “Thành phố Nghiên cứu và Giáo dục mới” với khoảng 500.000 người ở khu vực Hoà Lạc, bao gồm các chức năng đô thị chính như sau:

- Trường Đại học Quốc gia Việt Nam sẽ được di chuyển đến thành phố mới, đồng thời, mở rộng thành một trường đa ngành và toàn diện bao gồm, giữa các khoa và các trường đại học khác, các khoa mới thành lập như Khoa Công nghệ, Kinh tế và Luật.
- Qua việc phát triển Khu Công nghệ cao Hoà Lạc, các chức năng nghiên cứu triển khai, đào tạo kỹ sư và các nhà nghiên cứu trình độ cao sẽ được phát triển bằng cách giữ mối liên kết với trường Đại học Quốc gia và các khu công nghiệp.
- Chia sẻ với Khu vực Thủ đô Hà Nội một phần các chức năng đô thị quan trọng chẳng hạn như giao lưu quốc tế, giao lưu văn hoá, nghỉ ngơi giải trí, v.v..
- Vì là dự án phát triển đô thị quy mô lớn đi tiên phong, Dự án sẽ xây dựng một thành phố mới hài hoà với môi trường xung quanh như một “Thành phố vườn” và không bị những vấn đề về môi trường đô thị như một “Thành phố Sinh thái”.
- Về phát triển cơ sở hạ tầng, sẽ cấp nước từ sông Đà, tải điện từ đập Hoà Bình về, bố trí mạng lưới bưu chính viễn thông, các nhà máy xử lý nước thải và quản lý chất thải rắn đầy đủ và phù hợp. Mạng lưới đường trong Thành phố Mới sẽ tạo thành dạng ô cờ tương thích với điều kiện vị trí. Các hệ thống vận tải công cộng thích hợp sẽ được đưa vào áp dụng chẳng hạn như hệ thống xe buýt trong thời gian trước mắt và trung hạn và hệ thống vận tải lớn về lâu dài.

## Khuôn khổ Phát triển

Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai dự kiến là phần cốt lõi của Dự án Phát triển Hành lang 21 bao trùm các khu vực Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai, Miếu Môn nằm dọc theo Quốc 21A. Việc thực hiện dự án này sẽ theo “Khuôn khổ cơ bản” dựa trên cơ sở phân kỳ có năm mục tiêu là 2020. Ngoài khuôn khổ phát triển, một “Kế hoạch Hành động” đã được đề xuất để thực hiện tức thời, mà trên thực tế là phương án tối thiểu hoá chi phí nhưng cơ bản phù hợp với phát triển Giai đoạn 1 của Khuôn khổ Cơ bản.

### Khuôn khổ cơ bản

Giai đoạn Năm	Thành phố Hoà Lạc mới			Thành phố Xuân Mai		
	GD-1A 2005	GD-1B 2010	GD-2 2020	GD-1A 2005	GD-1B 2010	GD-2 2020
Dân số (người)	135,000	205,000	400,000	35,000	55,000	100,000
Diện tích phát triển (ha)	1,080	1,870	3,570	110	190	610
Đơn vị nhà ở	10,300	10,300	30,300	1,750	1,750	7,900

Ghi chú: Thành phố Hoà Lạc mới là phát triển xây dựng mới toàn bộ, trong khi đó Xuân Mai là dạng mở rộng và sát nhập các khu vực đô thị và các cộng đồng hiện có.

## Kế hoạch thực hiện

Xét đến ý nghĩa và tầm quan trọng quốc gia của Dự án, Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ được lập pháp thành một “Đặc khu Kinh tế”. Khái niệm đặc khu kinh tế giúp “phân bổ tập trung các nguồn lực kinh tế”, “đưa vào áp dụng các phương pháp và hệ thống mới”, và “cung cấp xử lý đặc biệt” nhằm tạo ra môi trường hấp dẫn đầu tư để khuyến khích các thành phần tư nhân tham gia vào Dự án.

Để đảm bảo thực hiện Dự án hiệu quả và hữu hiệu, sẽ thành lập “Ban Chỉ đạo Quốc gia” ở cấp Chính quyền Trung ương có trách nhiệm lập chính sách quan trọng, phối hợp giữa các cơ quan trung ương, chính quyền địa phương và các tổ chức có liên quan khác. Ở cấp thực thi sẽ thành lập một cơ sở cấp vùng, tạm gọi là “Cơ quan Phát triển Hành lang 21” để quản lý tập trung toàn bộ việc thực hiện Dự án. Cơ quan Phát triển Hành lang 21A sẽ được trao quyền ra quyết định liên quan đến thực hiện Dự án.

Thêm vào đó, Nghiên cứu cũng đề xuất các phương pháp và hệ thống mới ví dụ như đưa vào áp dụng hệ thống tài khoản đặc biệt, phát hành trái phiếu nhà ở, hệ thống uỷ thác quyền sử dụng đất, áp dụng thuế quy hoạch đô thị, khuyến khích các thành phần tư nhân tham gia vào Chủ động Tài trợ Tư nhân, v.v.

## Kế hoạch Hành động

Xem xét một cách nghiêm túc tình hình tài chính của Chính phủ, một Kế hoạch Hành động đã được đề xuất làm phương pháp thực hiện Giai đoạn-1A của Khuôn khổ Cơ bản. Kế hoạch Hành động sẽ chỉ bao gồm các công trình cốt lõi như thành lập mới “Khoa Công nghệ” kết hợp với “Viện Nghiên cứu Khoa học Kỹ thuật” cho trường Đại học Quốc gia, “Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo Công nghệ cao Quốc gia” và “Trung tâm Công nghệ cao Hoà Lạc” đa mục đích cho Khu Công nghệ cao Hoà Lạc, một đơn vị khu phố quy mô nhỏ cùng với các công trình trung tâm đô thị tối thiểu để chu cấp nơi ăn chốn ở cho 3.500 cư dân và cơ sở hạ tầng hỗ trợ cần thiết tối thiểu.

## Chi phí Đầu tư

Dựa trên Khuôn khổ Cơ bản, đã lập dự toán sơ bộ số tiền đầu tư là 1,87 tỷ US\$ cho Giai đoạn-1A (2005), 2,87 tỷ US\$ cho Giai đoạn-1B (2010), và 2,04 tỷ US\$ cho Giai đoạn 2 (2020). Tổng chi phí đầu tư là 6,78 tỷ US\$ cho đến năm 2020 dựa trên giá thành năm 1998 với tỷ giá 1 US\$ tương đương 13.900 đồng Việt Nam. Chi phí thực hiện của Kế hoạch Hành động ước tính là 82 triệu US\$.

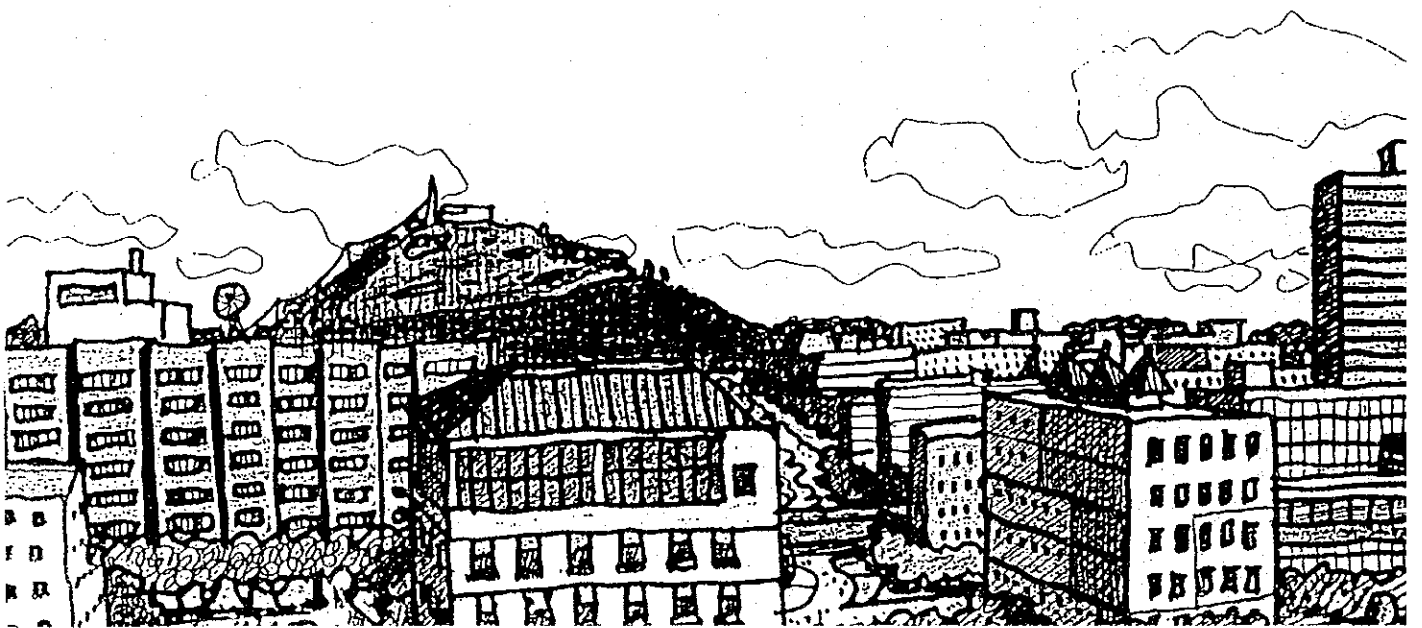
## Mục lục của Báo cáo Tóm tắt

Trang

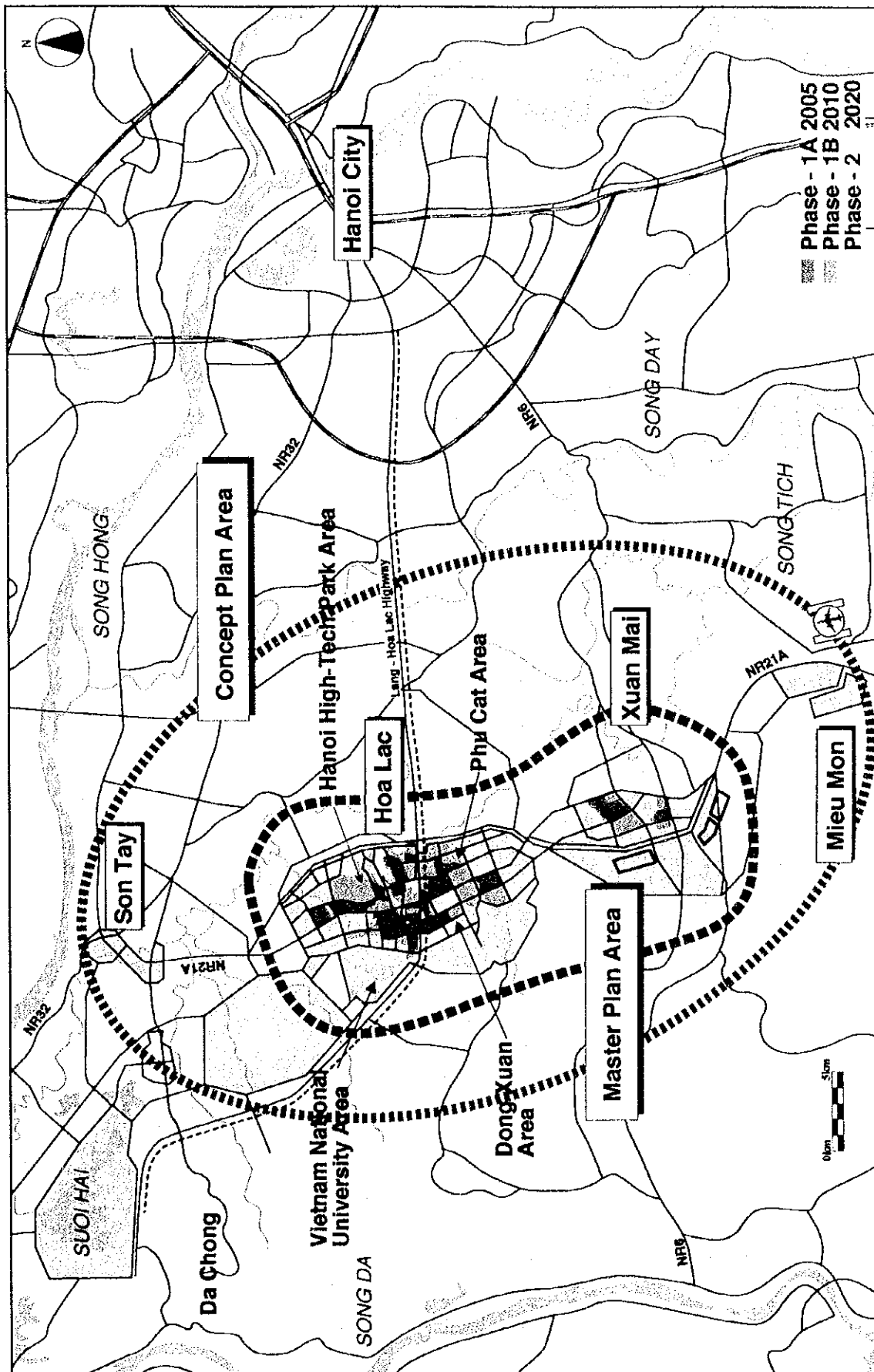
<b>PHẦN 1: QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CHO PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21 .....</b>	<b>1-2</b>
1.1. Mục đích và mục tiêu Phát triển Hành lang 21 .....	1-2
1.2. Thiết lập chức năng của các khu đô thị dọc Hành lang 21 .....	1-4
1.3. Khuôn khổ kinh tế - xã hội đối với dự án Phát triển Hành lang 21 .....	1-6
1.4. Kịch bản dài hạn cho Phát triển Hành lang 21 .....	1-8
<b>PHẦN 2: QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI.....</b>	<b>2-2</b>
2.1 Dự án phát triển chính - Di chuyển Đại học Quốc gia .....	2-2
2.2 Dự án phát triển chính - Khu Công nghệ cao Hoà Lạc.....	2-4
2.3 Định hướng quy hoạch cơ bản .....	2-6
2.4 Quy mô phát triển.....	2-8
2.5 Cơ cấu đô thị và Sử dụng đất .....	2-10
2.6 Quy hoạch phát triển Trung tâm Đô thị.....	2-12
2.7 Phát triển nhà ở.....	2-14
2.8 Quy hoạch giao thông.....	2-16
2.9 Vận tải công cộng .....	2-18
2.10 Quy hoạch phát triển các công trình cơ sở .....	2-20
2.11 Quy hoạch phát triển cơ sở hạ tầng (Giao thông, Điện và Viễn thông).....	2-22
2.12 Quy hoạch phát triển cơ sở hạ tầng (Cấp thoát nước và Chất thải rắn).....	2-24
2.13 Kế hoạch thực hiện .....	2-26
2.14 Kế hoạch Hành động .....	2-28
2.15 Chi phí thực hiện và đánh giá dự án Phát triển .....	2-30

# PHẦN 1:

QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG  
CHO  
PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21







The Study Area

## PHẦN 1: QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

### 1.1 MỤC ĐÍCH VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

#### ● Phát triển Hành lang 21

Nghiên cứu của JICA bao gồm việc lập Quy hoạch Định hướng và Quy hoạch Tổng thể. Quy hoạch Định hướng đề cập đến vấn đề phát triển vùng đối với các khu vực nằm dọc theo Quốc lộ 21A, bao gồm Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn, sau đây gọi là “**Phát triển Hành lang 21**”. Trong khi đó, Quy hoạch Tổng thể tập trung giải quyết vấn đề phát triển khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai, sau đây gọi là “**Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai**”.

#### ● Khái quát về hiện trạng của Việt Nam

Trước ngưỡng cửa bước sang thế kỷ 21, Việt Nam sẽ phải đối mặt với những thách thức kinh tế và xã hội vô cùng khó khăn. Các vấn đề đô thị nghiêm trọng do dân số đô thị ngày càng tăng gây nên sẽ trở thành một trong những vấn đề nội tại hết sức quan trọng. Một vấn đề quan trọng khác nữa là làm thế nào để Việt Nam có thể đương đầu với các điều kiện thị trường cạnh tranh khốc liệt đã được tự do hoá trên cơ sở toàn cầu. Về vấn đề thứ hai, Việt Nam cần phải “**nỗ lực phát triển nội sinh**” hơn nữa nhằm tăng khả năng và nền tảng kinh tế. Lấy ví dụ thích hợp trong bối cảnh này là tăng cường tạo nguồn vốn, huy động ngân sách trong nước, xây dựng thể chế, phát triển nguồn nhân lực, thúc đẩy khoa học và công nghệ, v.v... Phát triển Hành lang 21 sẽ ở vị trí đáp ứng được những vấn đề này, và vì vậy, nó phải có ý nghĩa và tầm quan trọng mang tính quốc gia, và như vậy được xem như một “**dự án quốc gia**”.

#### ● Mục đích Phát triển Hành lang 21

Mục đích cơ bản phát triển Hành lang 21 được tổng kết như sau:

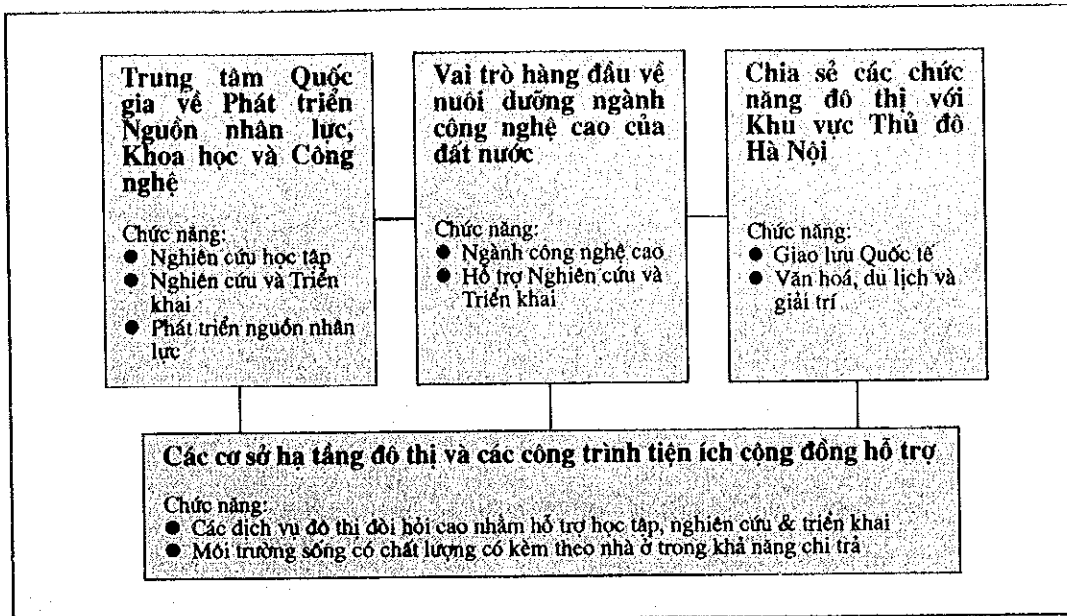
1. Trở thành trung tâm quốc gia về phát triển nguồn nhân lực, phát triển khoa học và công nghệ;
2. Dẫn đầu trong việc nuôi dưỡng ngành công nghệ cao cho đất nước;
3. Chia sẻ các chức năng đô thị với Khu vực Thủ đô Hà Nội; và
4. Thẩm thấu dân số đô thị ngày càng tăng.

#### ● Mục tiêu chủ yếu phát triển Hành lang 21

1. Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai bao gồm dự án di chuyển ĐHQG đến khu vực

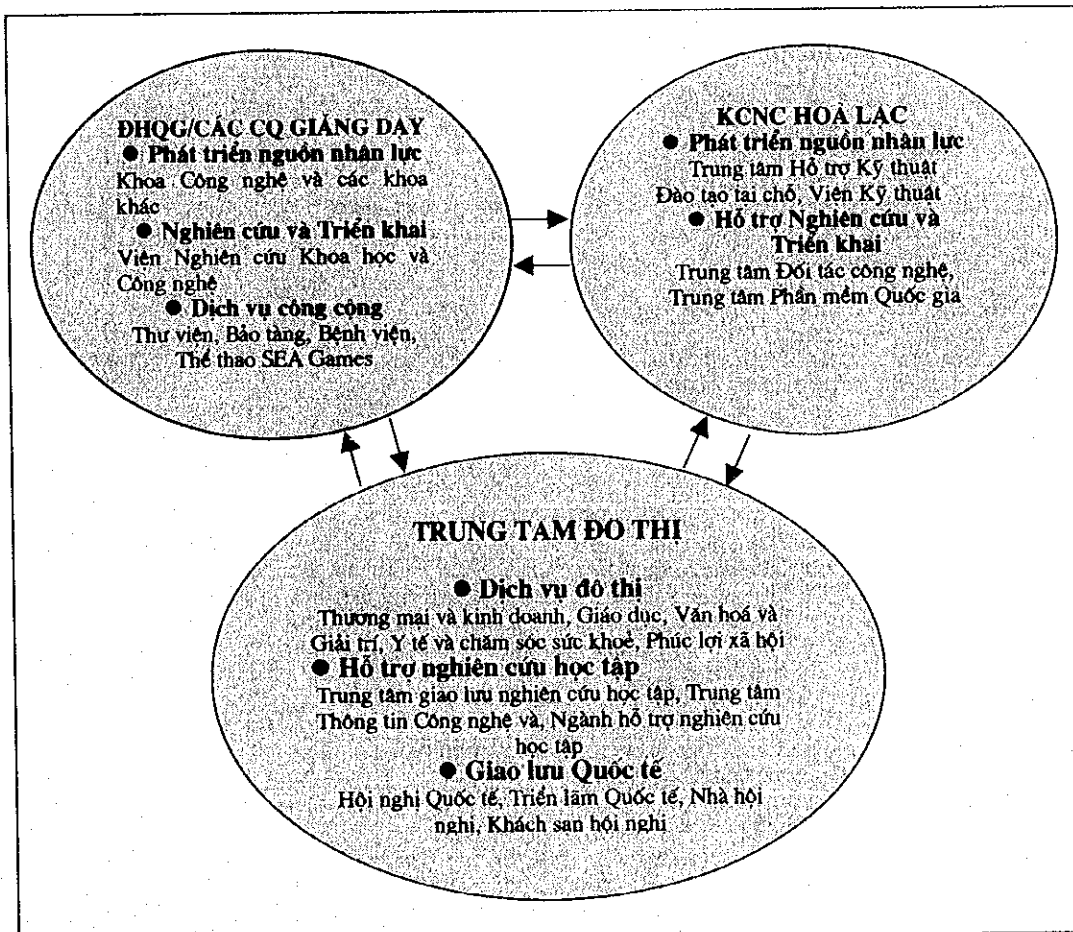
Hoà Lạc để tái tổ chức và hội nhập các trường đại học thành viên thành một trường đại học toàn diện trong thời gian trước mắt và sau đó sát nhập các trường chưa trực thuộc trong một tương lai lâu dài. Dự án di chuyển ĐHQG dự kiến sẽ đáp ứng nhu cầu về giáo dục đại học ngày càng tăng cũng như phát triển khoa học và công nghệ của đất nước. Trong quá trình tái tổ chức và sát nhập, cần ưu tiên tăng cường các lĩnh vực khoa học và công nghệ nhằm thiết lập mối liên kết ba bên giữa các trường đại học, các doanh nghiệp và các viện nghiên cứu triển khai của nhà nước cũng như tư nhân.

2. Dự án phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai cũng bao gồm cả dự án phát triển Khu Công nghệ cao (KCNC) Hoà Lạc. Dự án phát triển KCNC Hoà Lạc sẽ giữ vai trò trung tâm trong sự nghiệp nội địa hoá và thúc đẩy công nghệ trình độ cao nhằm nuôi dưỡng các ngành công nghệ cao trong nước.
3. Ngoài các chức năng trung tâm như phát triển nguồn nhân lực và các ngành công nghệ cao, Phát triển Hành lang 21 cũng sẽ chia sẻ các chức năng đô thị quan trọng với Khu vực Thủ đô Hà Nội như giao lưu văn hoá và giải trí (ở khu vực Đông Mô), giao lưu quốc tế (ở Trung tâm Đô thị Hoà Lạc) v.v... Trong tương lai, nó sẽ thẩm thấu một phần dân số đô thị tăng lên rất nhanh ở Khu vực Thủ đô Hà Nội và quan trọng hơn là nắm giữ vai trò điều tiết nhu cầu tái định cư nảy sinh trong quá trình cải tạo và tái phát triển đô thị ở Khu vực Thủ đô Hà Nội.
4. Dự án phát triển Hành lang 21 nói chung và phát triển Khu đô thị Hoà Lạc Xuân Mai nói riêng là một dự án tiên phong trong việc thúc đẩy phát triển nhà ở trên quy mô toàn quốc để cải thiện môi trường sống đang dần trở nên kém chất lượng của người dân, và do đó góp phần đẩy mạnh nền kinh tế và phúc lợi quốc gia. Các chính sách và thể chế mới sẽ được đưa ra áp dụng nhằm khuyến khích người dân và giúp họ có khả năng mua hoặc thuê nhà ở với chất lượng hợp lý. Lấy ví dụ ở đây là việc phát hành “Trái phiếu Phát triển Nhà ở” và thành lập “Tổng công ty Phát triển Nhà ở”.
5. Để Hành lang 21 có thể ứng biến linh hoạt với những thay đổi trong tương lai, cần lựa chọn một khu vực có dạng vành đai nằm dọc theo Quốc lộ 21A. Các hoạt động phát triển bên ngoài khu vực đó phải được kiểm soát chặt chẽ trên nguyên tắc bảo vệ môi trường. Đây là ý tưởng tạo ra một “**thành phố vườn**” cho phép một cuộc sống đô thị thuận tiện và môi trường tự nhiên cùng song song tồn tại.



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

**Kết cấu của các chức năng đô thị**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

**Quan hệ tương tác của các chức năng đô thị hạt nhân**

## 1.2 THIẾT LẬP CHỨC NĂNG CHO CÁC KHU ĐÔ THỊ ĐỘC HÀNH LANG 21

### ● Địa lý

Khu vực phát triển Hành lang 21 nằm dọc hai bên Quốc lộ 21A trải dài từ Sơn Tây ở phía Bắc đến Miếu Môn ở phía Nam. Khu vực này giáp sông Hồng ở phía bắc, Hồ Tụy Lai (Mỹ Đức - Hà Tây) ở phía Nam, sông Tích Giang ở phía Đông và dãy núi Ba Vì, Tản Viên ở phía Tây.

### ● Thành phố Hoà Lạc độc lập

Có thể nói rằng một cách tin tưởng rằng Hoà Lạc dự kiến sẽ là một thành phố khá tự chủ với hai khu chức năng chủ yếu của ĐHQG và KCNC Hoà Lạc, đặc biệt là trong giai đoạn đầu phát triển. Nhưng trong giai đoạn sau, nó sẽ chia sẻ các chức năng đô thị đa dạng với Khu vực Thủ đô Hà Nội vì vậy nó sẽ lớn mạnh thành một thành phố vệ tinh đa chức năng. Cần lưu ý rằng một thành phố độc lập không có nghĩa là một “thành phố cô lập” mà nó giữ những mối liên kết khăng khít với Trung tâm Hà Nội nhằm hỗ trợ cho các hoạt động kinh tế xã hội.

### ● Sự liên kết giữa các thành phố

Cần hình thành mối liên kết cơ bản giữa Trung tâm Hà Nội và thành phố mới Hoà Lạc, tiếp theo là thiết lập các mối liên kết thứ cấp giữa thành phố mới Hoà Lạc và các thành phố khác dọc theo Hành lang 21. Điều này có nghĩa là các ảnh hưởng phát triển lan truyền khắp Sơn Tây, Xuân Mai và Miếu Môn sẽ còn bị giới hạn cho đến khi những phát triển quan trọng diễn ra ở khu vực Hoà Lạc. Tuy nhiên, xét về mặt xây dựng, một mối liên kết chặt chẽ giữa khu vực Hoà Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn sẽ được thiết lập trong toàn bộ tiến trình Phát triển Đô thị Xuân Mai Hoà Lạc.

### ● Sơn Tây

Sơn Tây mang đặc điểm nổi bật là một trung tâm dịch vụ du lịch dọc Hành lang do nó có rất nhiều nguồn lực du lịch như Hồ Suối Hai, Hồ Đông Mô và Núi Ba Vì. Từ Hà Nội có thể dễ dàng tiếp cận Sơn Tây qua Quốc lộ 32, đường cao tốc Láng Hoà Lạc, Quốc lộ 21A và Sông Hồng. Các ngành dịch vụ du lịch và các ngành công nghiệp sẽ được bố trí ở Sơn Tây bao gồm các khách sạn, nhà hàng, cửa hàng lưu niệm, ngành tiểu thủ công nghiệp v.v... Sơn Tây sẽ cũng là trung tâm mua bán các loại hàng tươi sống như rau, hoa quả, cá và thịt cũng như nông sản đã qua chế biến. Cùng với sự phát triển của Hoà Lạc, một số chức năng giáo dục, nghiên cứu và triển khai sẽ lan rộng ra Sơn Tây do nó có vị trí cận kề với Hoà Lạc. Sự phát triển đô thị trong tương lai của Sơn Tây sẽ là kiểu mở rộng ra xung quanh và phù hợp với cơ cấu đô thị và các cộng đồng hiện có.

### ● Xuân Mai

Xuân Mai sẽ là trung tâm thương mại và công nghiệp cũng như phân phối hàng hoá. Xuân Mai cũng có chức năng quốc phòng quan trọng vì đây cũng là nơi tập trung của một số công trình quân sự di chuyển từ Hoà Lạc. Do vị trí kề cận với Hoà Lạc, phát triển công nghiệp có thể lan truyền tới Xuân Mai trong thời gian rất ngắn. Sẽ thu hút các ngành chế biến thương mại đến Xuân Mai do tiếp cận thuận tiện với các khu vực thứ yếu và nội địa theo Quốc lộ 6 và Quốc lộ 21. Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ làm phát sinh nhu cầu xây dựng lớn bao gồm việc sản xuất các nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng. Xuân Mai kết hợp với Miếu Môn sẽ là trung tâm của các ngành công nghiệp xây dựng hỗ trợ phát triển Đô thị. Cùng với các trường phổ thông, cao đẳng và các trung tâm hướng nghiệp và dạy nghề, Xuân Mai sẽ giữ nguyên là trung tâm giáo dục và đào tạo trong khu vực. Phát triển khu đô thị Xuân Mai trong tương lai sẽ theo hình thức mở rộng ra xung quanh sao cho phù hợp với cấu trúc đô thị và các cộng đồng hiện thời.

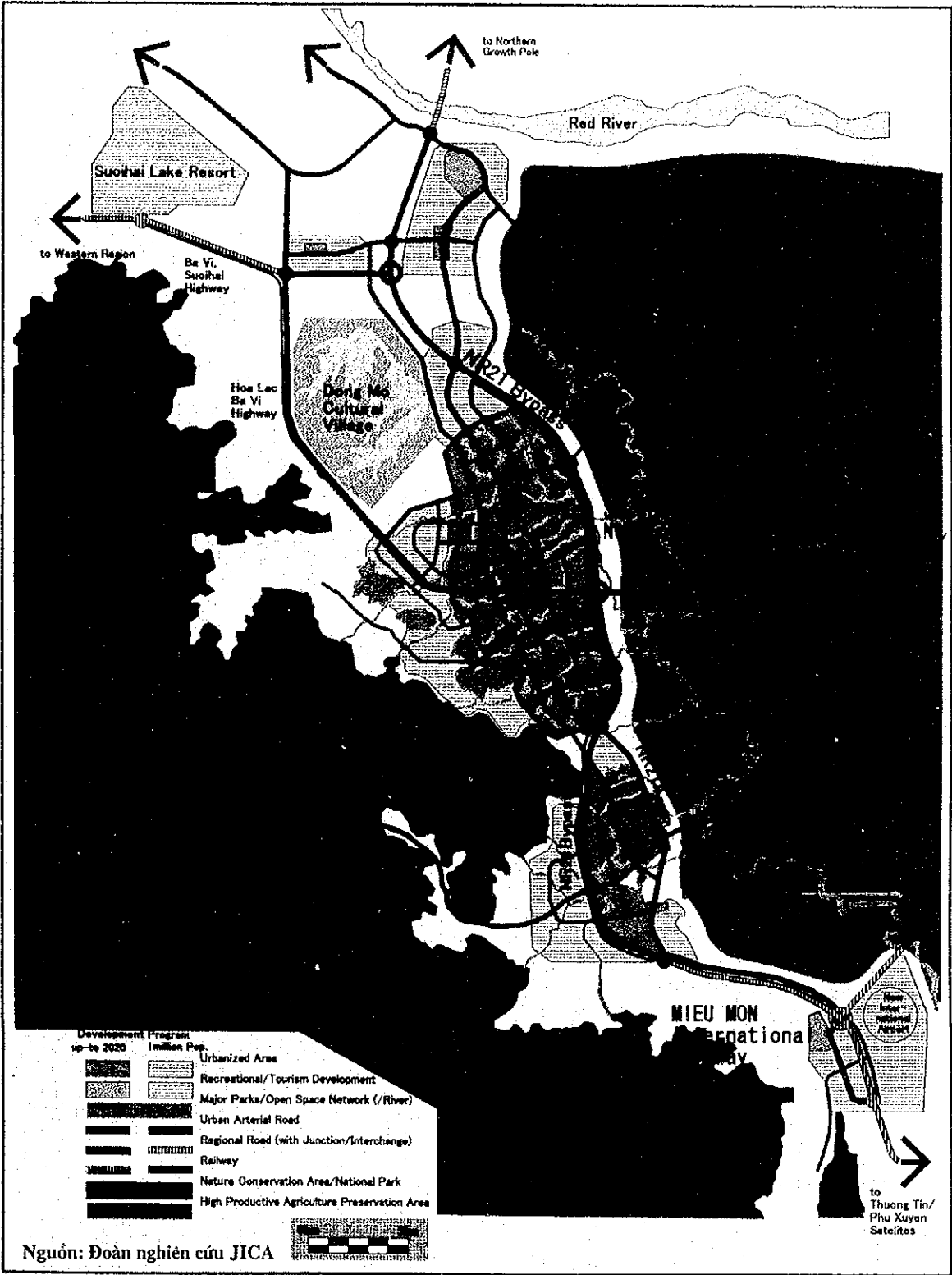
### ● Miếu Môn

Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng chỉ ra khả năng phát triển một Sân bay Quốc tế Miếu Môn mới trong giai đoạn quy hoạch (2020). Nếu điều này thành hiện thực thì sẽ mở ra rất nhiều tiềm năng phát triển to lớn ở Miếu Môn như các dịch vụ hành khách phong phú, các ngành công nghệ cao, trung tâm kinh doanh ngoại thương, du lịch và hội nghị v.v... Tuy nhiên, do ít có khả năng phát triển một sân bay trước năm 2020, các ngành công nghiệp tiềm năng nổi trội sẽ là các ngành công nghiệp xây dựng trong đó bao gồm sản xuất chế tạo thiết bị và vật liệu xây dựng như trường hợp thành phố Xuân Mai.

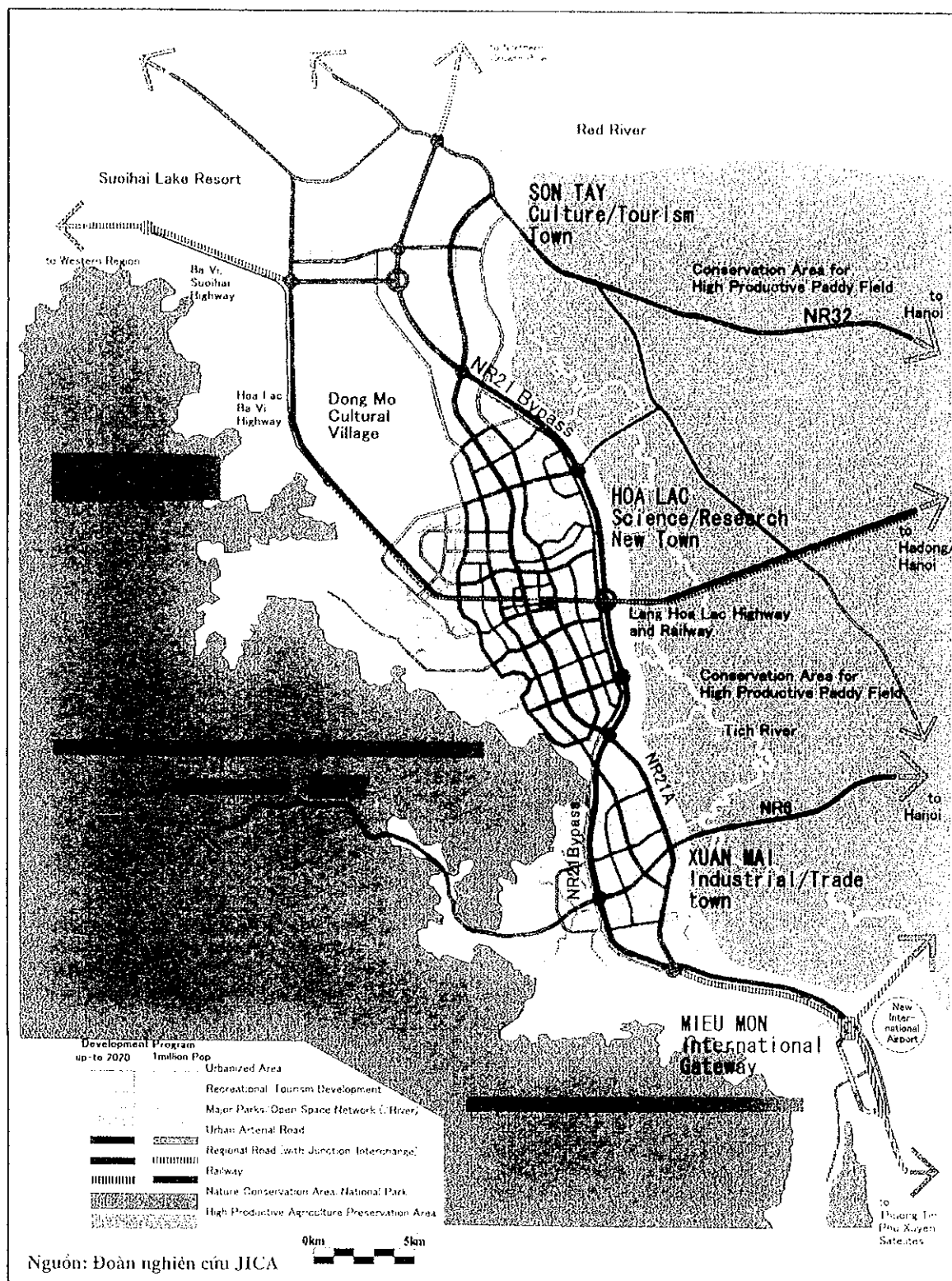
Các sản phẩm bê tông đúc sẵn phục vụ các mục đích xây dựng khác nhau được xem là có tiềm năng cao trong lĩnh vực sản xuất phát huy lợi thế của các nhà máy bê tông đúc sẵn hiện có và nguồn cốt liệu bê tông để khai thác từ các mỏ gần đây. Mặc dù còn phụ thuộc vào sự phát triển công nghệ trong tương lai, việc sử dụng các sản phẩm bê tông đúc sẵn trong lĩnh vực xây dựng nhà cửa cũng như trong sự phát triển khu đô thị Xuân Mai và Hoà Lạc sẽ trở thành một nhu cầu rất lớn.

### ● Đông Mô

Đông Mô sẽ là khu vực nghỉ ngơi giải trí đầu tiên của Khu vực Thủ Đô Hà Nội. Một dự án làng văn hoá được quy hoạch nằm bên bờ hồ Đông Mô để thu hút không chỉ dân cư Hà Nội mà cả khách du lịch quốc tế nữa. Đông Mô có vai trò bổ sung với Thành phố mới Hoà Lạc về mặt kích lệ người dân và các nhà đầu tư có nhiều tiềm năng.



Khuôn khổ đặc biệt của dự án Phát triển Hành lang 21



Khuôn khổ đặc biệt của dự án Phát triển Hành lang 21

### 1.3 KHUÔN KHỔ KINH TẾ XÃ HỘI ĐỐI VỚI DỰ ÁN PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

#### • Dân số đô thị

Mức tăng dân số hiện nay có xu hướng giảm từ tỷ lệ đỉnh điểm của nó là 2,4% vào năm 1992 trong khi đó dân số đô thị có xu hướng tăng nhanh chủ yếu là do việc giảm khả năng thâm thấu của thành phần nông nghiệp nông thôn. Sau đây là dự báo quy mô dân số tương lai ở cấp nhà nước cho Đồng bằng sông Hồng và Khu vực Thủ đô Hà Nội dựa trên dự báo của Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn.

Cấp	Đơn vị: nghìn		
	2000	2010	2020
Quốc gia	80.560	93.326	103.951
Tỷ lệ tăng trưởng (%)	1,72	1,38	1,0
ĐB sông Hồng	19.334	22.398	24.948
Đô thị	4.447	6.495	8.732
Tỷ lệ đô thị (%)	23	29	35
KVTD Hà Nội	2.410	3.521	4.733

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

#### • Nhà ở cho lượng dân số đô thị gia tăng của Khu vực Thủ đô Hà Nội

Bảng trên đây cho thấy dân số đô thị của Khu vực Thủ đô Hà Nội có thể vào khoảng 4,5 triệu người. Theo dự tính của Bộ Xây dựng, Trung tâm Hà Nội chỉ có thể chu cấp được khoảng 2,5 triệu người, số dân còn lại cần phải được cung cấp nơi ăn chốn ở bên ngoài Trung tâm Hà Nội.

1. Khu vực Trung tâm được Vành đai 3 bao quanh và chia cắt bởi Sông Hồng vẫn còn là khu vực đô thị hoá dân cư đông đúc với các ngành chức năng dịch vụ chính nằm ở phía nam của sông Hồng và các chức năng sản xuất, dịch vụ tổng hợp nằm ở phía bắc của sông Hồng;
2. Bên ngoài Vành đai 3 là những cánh đồng lúa màu mỡ và nông trường trải dài sẽ được giữ nguyên đất canh tác bằng cách hạn chế và kiểm soát việc thay đổi sử dụng đất trong tương lai.
3. Bên ngoài khu đất nông trường, những khu vực không phù hợp để canh tác sẽ được dành cho việc phát triển đô thị thông qua việc chia sẻ các chức năng đô thị tương lai của Khu vực Thủ đô Hà Nội chẳng hạn như Hành lang 21.

#### • Quy mô dân số

Có xét đến mối liên kết liên thành phố như đã thảo luận trong phần 1.2, giả thiết rằng tác động ngoại biên hoặc các ảnh hưởng lan truyền sẽ chỉ phát sinh ở các khu vực Sơn Tây, Xuân Mai và Miếu Môn cho đến khi những phát triển đáng

kể sẽ xảy ra ở Hoà Lạc vào năm 2005. Trên cơ sở này, việc tăng dân số hàng năm trong ba khu vực sẽ vào khoảng 2-3%, và sau đó do bị ảnh hưởng bởi sự phát triển bánh trướng của Hoà Lạc, dân số sẽ có thể tăng với tỷ lệ cao hơn vào khoảng 3-4%. Quy mô dân số của thành phố mới Hoà Lạc được dự tính dựa trên số dân cư đang sinh sống ở Hoà Lạc và Xuân Mai, và số dân làm việc cho ĐHQG, KCNC Hoà Lạc cũng như các ngành dịch vụ, xây dựng, và sản xuất khác.

Lao động	Đơn vị: người		
	Giai đoạn 1A	GD 1B	GD 2
ĐHQG	7.100	9.900	14.700
KCNC Hoà Lạc	9.000	15.000	25.000
Sản xuất	12.000	24.000	60.000
Xây dựng	12.000	19.400	32.900
Dịch vụ	10.000	18.000	45.000
Hiện có (1996)	31.600	31.600	31.600
Người đi làm bằng xe chuyển			22.000
Tổng	81.700	117.900	231.200

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Chú ý: Giả thiết số dân cư đang làm việc cho ĐHQG và KCNC Hòa Lạc, những người đi làm chuyển từ Hà Nội hoặc bên ngoài Hoà Lạc và Xuân Mai là 30% vào năm 2005, vì vậy sẽ giảm xuống còn 20% năm 2010 và 10% vào năm 2020. Cũng đặt giả thiết rằng số dân đang sống ở Hoà Lạc nhưng lại làm việc ở Hà Nội chiếm 10% tổng số vào năm 2020.

#### • Khuôn khổ kinh tế

Khi xem xét dân số tương lai và sự tăng trưởng Tổng Sản phẩm trong nước theo vùng (Gross Regional Domestic Products — GRDP) trên đầu người, khuôn khổ kinh tế của Hành lang 21 được dự tính trên cơ sở các kịch bản sau đây.

1. Tới năm 2000, sự tăng trưởng kinh tế của đất nước sẽ tạm ngừng lại nhưng sau đó sẽ đạt được sự tăng tốc với tốc độ phát triển cao hơn.
2. Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ đạt được tốc độ phát triển tăng tốc vào năm 2020 và theo kịp Khu vực Thủ đô Hà Nội về GRDP trên đầu người, nhờ có đầu tư lớn cho Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai, dẫn đến ảnh hưởng lan truyền tới nền kinh tế trong khu vực..
3. Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai ảnh hưởng biên về kinh tế — xã hội hoặc ảnh hưởng lan truyền đến Sơn Tây, Xuân Mai và Miếu Môn cho đến khi hoàn thành phát triển Giai đoạn 1A theo vào năm 2005.
4. Phát triển Hành lang 21 sẽ tiếp tục giai đoạn tăng trưởng của mình sau năm 2010, và các ngành công nghiệp trong khu CNC Hoà Lạc và khu Phú Cát sẽ bắt đầu hoạt động hết công suất.

## Quy mô dân số theo dự kiến của Đoàn nghiên cứu JICA

Tên khu vực	Hiện tại (1996)	Đơn vị: người		
		Giai đoạn 1A 2005	Giai đoạn 1B 2010	Giai đoạn 2 2020
1. Sơn Tây	40.000	50.000	60.000	90.000
2. Hòa Lạc	44.000	135.000	205.000	400.000
3. Xuân Mai	35.000	45.000	55.000	100.000
4. Miếu Môn	1.000	1.500	2.000	4.000
<b>Tổng số dân</b>	<b>120.000</b>	<b>231.500</b>	<b>322.000</b>	<b>594.000</b>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Quy mô dân số theo dự kiến của Bộ Xây dựng  
(Không tính lực lượng quân sự)

Tên khu vực	Hiện tại 1996	Đơn vị: người		
		Ngắn hạn 2005	Trung hạn 2010	Dài hạn 2020
1. Sơn Tây	40.000	60.000	80.000	100.000
2. Hòa Lạc	44.000	150.000	120.000	670.000
3. Xuân Mai	35.000	60.000	100.000	170.000
4. Miếu Môn	1.000	5.000	10.000	30.000
5. Dự trữ		10.000	20.000	30.000
<b>Tổng số dân</b>	<b>120.000</b>	<b>285.000</b>	<b>620.000</b>	<b>1.000.000</b>

Nguồn: Bộ Xây dựng

## Khuôn khổ Kinh tế

## GRDP và GRDP trên đầu người

Cấp	GRDP (tỷ đồng)			GRDP (triệu US\$)		
	2005	2010	2020	2005	2010	2020
Quốc gia	520.043	764.114	1.893.459	37.413	54.972	136.220
Đồng bằng sông Hồng	94.170	138.018	339.929	6.774	9.929	24.455
Khu vực Thủ đô Hà Nội	38.211	57.629	151.654	2.748	4.145	10.910
<b>Hành lang 21</b>	<b>2.608</b>	<b>5.185</b>	<b>26.949</b>	<b>187</b>	<b>373</b>	<b>1.938</b>
Cấp	GRDP trên đầu người (nghìn đồng)			GRDP trên đầu người (US\$)		
	2005	2010	2020	2005	2010	2020
Quốc gia	5.967	8.187	18.215	429	588	1.310
Đồng bằng sông Hồng	6.198	8.482	18.756	445	619	1.349
Khu vực Thủ đô Hà Nội	15.855	16.367	32.042	1.140	1.177	2.305
<b>Hành lang 21</b>	<b>9.513</b>	<b>13.094</b>	<b>33.644</b>	<b>684</b>	<b>942</b>	<b>2.420</b>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

## GDP và tỷ lệ phân theo thành phần

Chi tiết	Đơn vị: tỷ đồng								
	Quốc gia			Khu vực Thủ đô Hà Nội			Hành lang 21		
	2005	2010	2020	2005	2010	2020	2005	2010	2020
Thứ nhất	104.009	126.079	208.280	1.188	1.982	531	287	461	134
Thứ hai	195.016	305.646	823.665	15.338	25.933	69.230	1.134	2.309	13.340
Thứ ba	221.018	332.390	861.524	21.685	29.714	81.893	1.187	2.415	13.475
Thứ nhất (%)	20,0	16,5	11,0	3,1	3,4	0,4	11,0	8,9	0,5
Thứ hai (%)	37,5	40,0	43,5	40,2	45,0	45,6	43,5	44,5	49,5
Thứ ba (%)	42,5	43,5	45,5	56,7	51,6	54,0	45,5	46,6	50,0

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA



## 1.4 KỊCH BẢN ĐẠI HẠN PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

### ● Kịch bản phát triển tổng thể

Phát triển Hành lang 21 được coi là dự án có tầm chiến lược quốc gia trong bối cảnh xuất hiện các vấn đề đô thị nghiêm trọng đầy khó khăn thử thách và tình hình cạnh tranh khốc liệt trên thị trường trong thế kỷ 21. Điều kiện tiên quyết để đạt dự án phát triển vào đúng quỹ đạo thực hiện là có được sự nhất trí xuyên suốt. Những vấn đề sau đây là yêu cầu bắt buộc để khởi đầu và thực hiện thành công dự án:

1. Bắt đầu và thực thi vững vàng phát triển giai đoạn một của ĐHQG và KCNC Hoà Lạc được coi là bước khởi động chiến lược đối với toàn bộ dự án Phát triển Hành lang 21;
2. Tạo ra một không gian đô thị thuận hấp dẫn và thuận tiện, đạt tiêu chuẩn quốc tế nhằm thu hút người dân, du khách và các nhà đầu tư đến; và
3. Thành lập một bộ máy thực thi phối hợp tốt với sự hỗ trợ của các cơ quan đi tiên phong và sáng tạo để đảm bảo phát triển cân đối, bền vững và đạt hiệu quả kinh tế.

### ● Giai đoạn 1 (2000 - 2010)

Giai đoạn 1 gọi là “**giai đoạn khởi đầu**” thực hiện theo chiến lược các chức năng chủ yếu như ĐHQG và KCNC Hoà Lạc ở Hoà Lạc. Trong giai đoạn này, ĐHQG sẽ xây dựng nền móng khu trường đại học bằng cách di chuyển và sát nhập các trường đại học thành viên, thành lập thêm một số khoa trong đó có Khoa Công nghệ. KCNC Hoà Lạc cũng sẽ đặt nền móng của mình trong giai đoạn này bằng cách triển khai các chức năng đa dạng như nghiên cứu và đào tạo, giao lưu công nghệ, khu phần mềm, khu công nghệ cao, trung tâm dịch vụ, thương mại và kinh doanh v.v... Trong giai đoạn này, Hành lang 21 sẽ chỉ giới hạn phát triển ở Hoà Lạc.

Giai đoạn khởi đầu là “**phát triển độc lập**” chủ yếu tập trung vào việc đưa vào sử dụng các chức năng và cơ sở đô thị đã được lựa chọn ở Hoà Lạc, vì vậy không bắt buộc phải có mối liên kết chặt chẽ với Trung tâm Hà Nội trong giai đoạn này.

Các cơ sở hạ tầng cơ bản như các đường huyết mạch, nước, nước thải và vệ sinh, chất thải rắn, điện, dịch vụ bưu điện, viễn thông v.v... cần được phát triển để hỗ trợ phát triển giai đoạn một. Hơn nữa, một Khu Trung tâm Đô thị hấp dẫn và tập trung sẽ được xây dựng một phần, giữ vai trò là hạt nhân của toàn bộ dự án Phát triển Hành lang 21.

### ● Giai đoạn 2 (2010- 2020)

Giai đoạn 2 là “**giai đoạn lớn mạnh**” nhằm tạo đà phát triển để xây dựng một thành phố vệ tinh bền vững với các chức năng đô thị đa dạng, đông dân cư trong khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai.

Giai đoạn này sẽ kéo dài tới năm 2020 cho đến khi hoàn thành xây dựng cơ cấu đô thị của Hành lang 21 về cơ bản. Với các ảnh hưởng lan truyền trực tiếp từ Hoà Lạc, Xuân Mai sẽ phân chia các chức năng đô thị và tiện ích trong đó chức năng phân phối và lưu thông thương mại sẽ giữ vai trò chủ yếu. Khu vực Xuân Mai và Miếu Môn sẽ tăng cường mối liên kết giữa hai khu vực, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng. Khu vực Sơn Tây sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu du lịch giải trí ngày càng tăng không chỉ của cư dân Hà Nội mà cả du khách quốc tế.

ĐHQG, KCNC Hoà Lạc và khu công nghiệp Phú Cát sẽ bắt đầu hoạt động cùng với các ngành công nghiệp dịch vụ chủ chốt như giao lưu quốc tế, thể thao, giải trí, các dịch vụ dân dụng, thương mại và kinh doanh, hành chính địa phương, chăm sóc sức khoẻ và phúc lợi xã hội v.v.

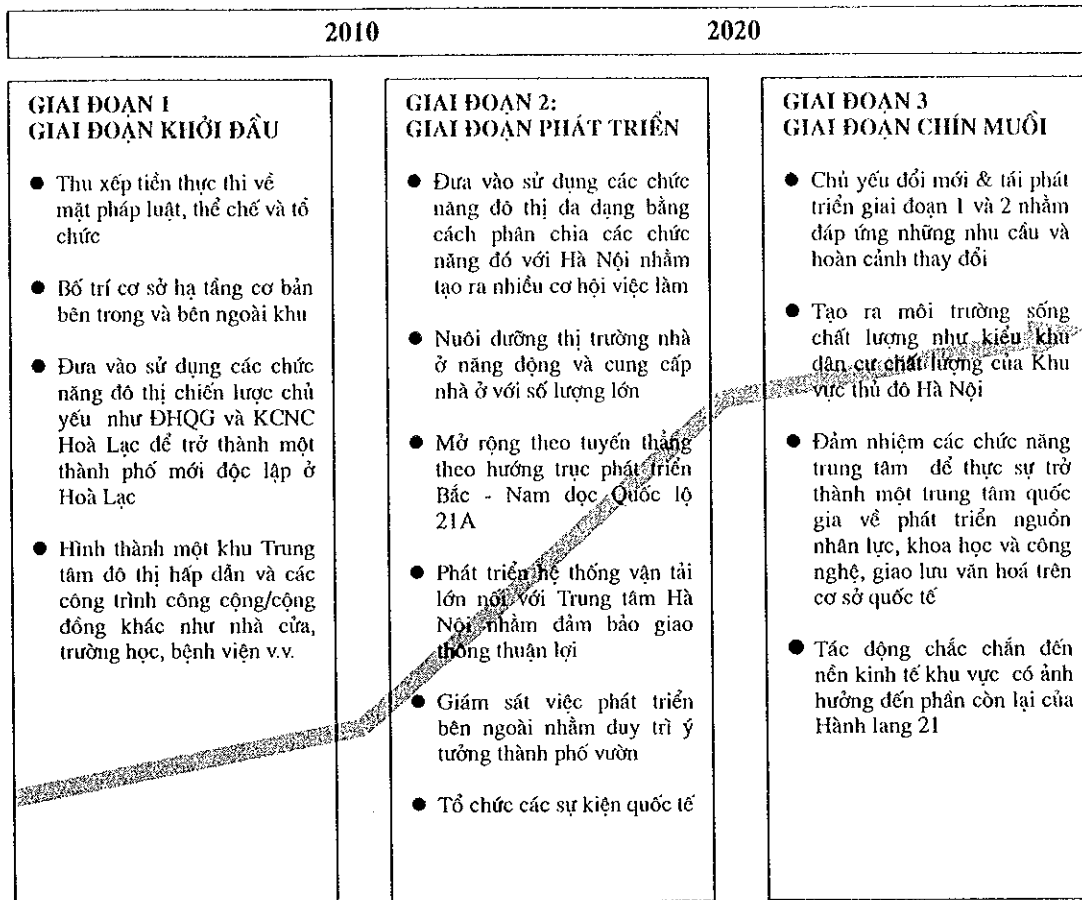
Vì Hành lang 21 sẽ phát triển như một thành phố vệ tinh trong yếu nên cần tăng cường mối liên kết của nó với Trung tâm Hà, điều này đòi hỏi phải có một hệ thống giao thông đường sắt công suất lớn (Mass Railway Transit — MRT) trong giai đoạn này. Ngược lại, có thể nói rằng, sự phát triển tiếp theo của Hành lang 21 chủ yếu sẽ do hệ thống giao thông đường sắt công suất lớn quyết định.

Một vấn đề then chốt khác đối với sự phát triển trong giai đoạn này là làm thế nào để hình thành một thị trường nhà ở với các loại nhà ở khác nhau có xem xét đến khả năng của người mua.

### ● Giai đoạn 3 (sau năm 2020)

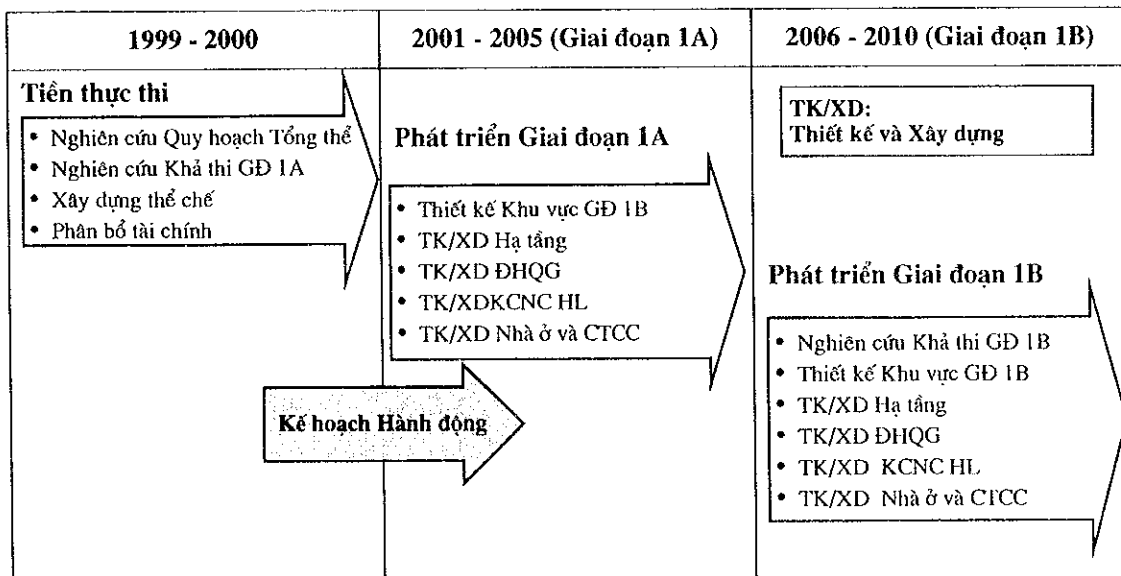
Giai đoạn 3 được gọi là “**giai đoạn chín muồi**”. Trong giai đoạn này, sự phát triển sẽ trở nên chín muồi hướng tới phát triển một thành phố vệ tinh đa chức năng với nhiều chức năng đô thị đa dạng cũng như chức năng dân cư có chất lượng để hấp thụ bớt một lượng dân cư của Khu vực Thủ đô Hà Nội.

Trong giai đoạn này, những phát triển trước đây sẽ được đổi mới nhằm đáp ứng nhu cầu luôn biến đổi và môi trường sống sẽ thuận lợi hơn phục vụ những ai sống và làm việc ở đó. Hành lang 21 sẽ trở thành một “**thành phố sinh thái khoa học**” nổi tiếng của thế giới nơi thu hút nhiều người nước ngoài đến vì nhiều mục đích khác nhau. Mặc dù khó có thể nhìn thấy trước được, nhưng Hành lang 21 sẽ tiến gần đến thành phố vệ tinh 1 triệu dân với không gian đô thị cân bằng và chất lượng phục vụ tốt cho mọi tầng lớp dân cư.



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

**Kế hoạch phát triển dài hạn**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: Xét đến tình hình tài chính khó khăn của Chính phủ, Kế hoạch Hành động mà thực chất là một phương án giảm thiểu đầu tư ban đầu được đề xuất để có thể thực hiện nhanh chóng. Kế hoạch Hành động nên được hiểu như một kế hoạch “phát triển tức thời” của Giai đoạn 1A.

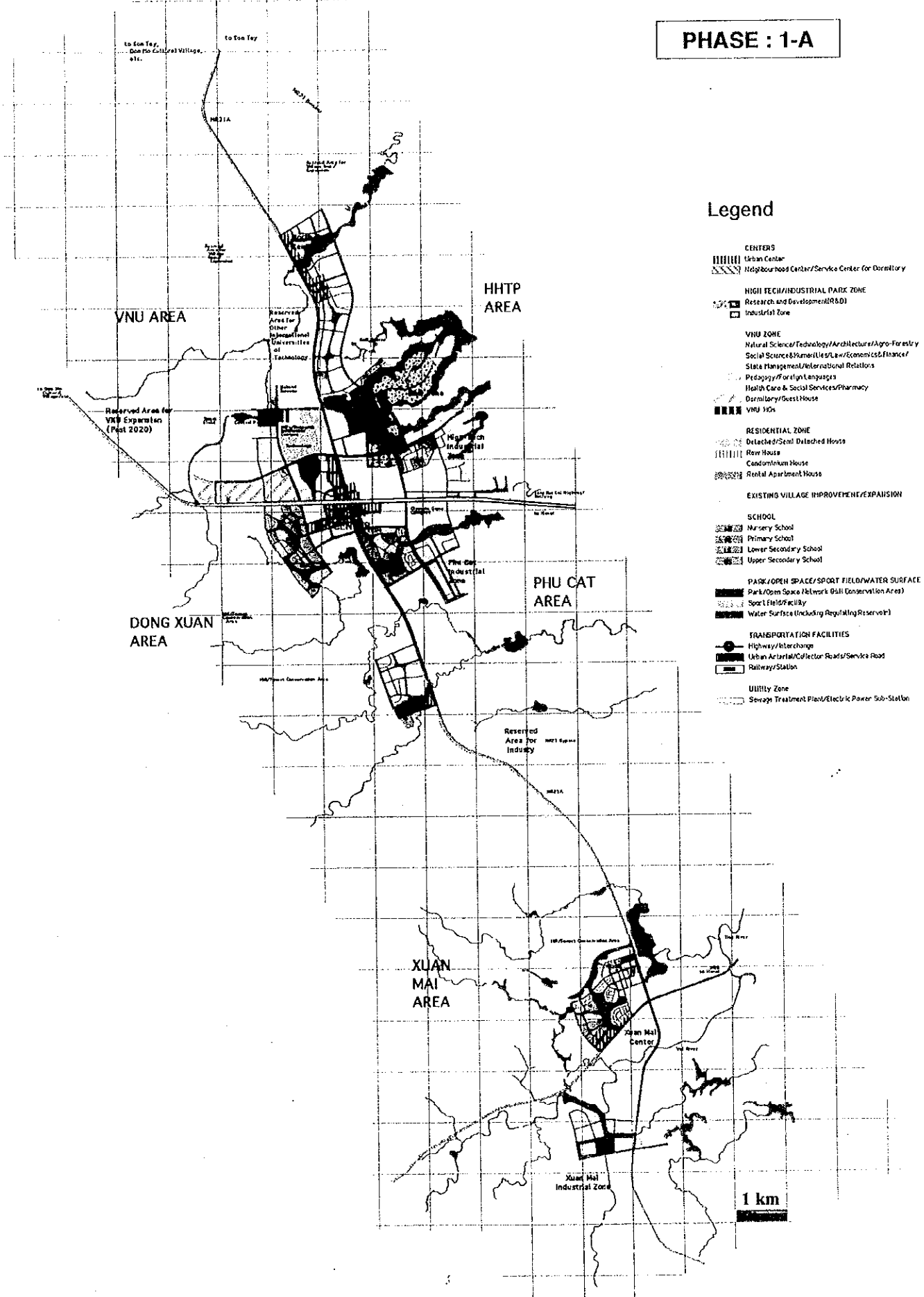
**Kế hoạch phát triển ngắn hạn**

**PHẦN 2:**  
**QUY HOẠCH TỔNG THỂ**  
**CHO**  
**PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**  
**HOÀ LẠC VÀ XUÂN MẠI**



# HOA LAC AND XUAN MAI URBAN DEVELOPMENT MASTER PLAN

PHASE : 1-A



## Legend

- CENTERS**
  - Urban Center
  - Neighborhood Center/Service Center (or Dormitory)
- HIGH TECH/INDUSTRIAL PARK ZONE**
  - Research and Development (R&D)
  - Industrial Zone
- VNU ZONE**
  - Natural Science/Technology/Architecture/Agro-Forestry
  - Social Science/Pharm/Life/Law/Economics/Finance/
  - State Management/International Relations
  - Preparatory/Foreign Languages
  - Health Care & Social Services/Pharmacy
  - Dormitory/Suicide House
  - VNU 1/2/3
- RESIDENTIAL ZONE**
  - Detached/Semi Detached House
  - Row House
  - Condominium House
  - Rental Apartment House
- EXISTING VILLAGE IMPROVEMENT/EXPANSION**
- SCHOOL**
  - Nursery School
  - Primary School
  - Lower Secondary School
  - Upper Secondary School
- PARK/OPEN SPACE/SPORT FIELD/WATER SURFACE**
  - Park/Open Space (Network Open Conservation Area)
  - Sport Field/Facility
  - Water Surface (Including Regulating Reservoir)
- TRANSPORTATION FACILITIES**
  - Highway/Interchange
  - Urban Arterial/Collector Roads/Service Road
  - Railway/Station
- UTILITY ZONE**
  - Sewage Treatment Plant/Electric Power Sub-Station

## PHẦN 2: QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MẠI

### 2.1 DỰ ÁN PHÁT TRIỂN CHÍNH - DI CHUYỂN ĐẠI HỌC QUỐC GIA

#### ● Sự cần thiết của việc di chuyển ĐHQG

Khảo sát do Đoàn nghiên cứu JICA tiến hành cho thấy rằng việc tăng cường giáo dục đại học trong nước là không thể thiếu được để đào tạo ra những nhà nghiên cứu, những kỹ sư có trình độ cho công tác nghiên cứu triển khai và những nhà quản lý có năng lực cho sự nghiệp hiện đại hoá kinh tế và xã hội. Khả năng các trường đại học của Việt Nam hầu như không đủ để hấp thụ số sinh viên ngày càng tăng. Hơn nữa, cơ sở vật chất rất nghèo nàn và lạc hậu. Nhiều trường đại học và sinh viên có xu hướng tập trung quá tải ở Hà Nội nhưng đất dành cho việc cải thiện môi trường giáo dục và các hoạt động nghiên cứu thì lại rất hạn chế. Trong hoàn cảnh như vậy, di chuyển trường ĐHQG là một dự án chiến lược để đối phó với những vấn đề và kìm hãm này.

#### ● Chính sách của Chính phủ về việc di chuyển Đại học Quốc gia

Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch định hướng của trường ĐHQG ban hành ngày 26 tháng 1 năm 1998, có những nội dung sau:

ĐHQG là trung tâm giáo dục, đào tạo và nghiên cứu khoa học đa ngành và cũng là mối liên kết liên ngành giữa các trường đại học, các viện nghiên cứu, các cơ sở thí nghiệm, đảm bảo sự liên kết giữa đào tạo và nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ. ĐHQG cũng là một trung tâm văn hoá có vai trò phát triển khoa học và giao lưu văn hoá trong giáo dục đại học ở Việt Nam.

Theo các chính sách này, dự kiến ĐHQG sẽ đảm nhận các chức năng (a) giáo dục, nghiên cứu và các hoạt động liên quan khác và (b) giao lưu khoa học và văn hoá trong giáo dục đại học ở Việt Nam.

#### ● Những vấn đề chính về di chuyển ĐHQG

1. Tuyển dụng sinh viên và đội ngũ giảng viên:  
Một trong những vấn đề cốt lõi là làm sao tuyển dụng được một đội ngũ giảng viên và các nhà nghiên cứu cũng như sinh viên giỏi cho trường ĐHQG sau di chuyển. Cần phải có những biện pháp khuyến khích nhất định nhằm thu hút họ trong đó bao gồm cả lương thưởng cho đội ngũ giảng viên. Đặc biệt phải bắt đầu đào tạo giảng viên trước khi di chuyển ĐHQG.

2. Sát nhập và mở rộng ĐHQG:  
ĐHQG sẽ phát triển theo hướng không chỉ sát nhập những trường đại học thành viên mà trong tương lai sẽ sát nhập cả những trường không trực thuộc. Tuy nhiên, có một sự thật là các trường đại học thành viên sẽ cảm thấy

không thoải mái khi bị tiến hành sát nhập vào trường Đại học Quốc gia do họ e ngại sẽ mất đi bản sắc và tính chủ động của mình, tình huống này còn nặng nề hơn trong trường hợp các trường đại học chưa phải là thành viên. Để thu hút các trường đại học thành viên và các trường không trực thuộc chuyển đến thì cần phải có sự đàn xếp linh hoạt về mặt tổ chức và thể chế. Có những phương án sau: a) hoàn toàn sát nhập vào ĐHQG và trở thành một bộ phận của ĐHQG hoặc b) nằm trong khuôn viên của ĐHQG và có mối quan hệ hợp tác với ĐHQG nhưng vẫn độc lập.

3. Tăng cường mối liên kết với KCNC Hoà Lạc:  
ĐHQG có tiềm năng rất lớn trong việc cải tạo chức năng nghiên cứu và triển khai thông qua việc thành lập Khoa công nghệ (FOT). Khoa này sẽ bao quát các lĩnh vực tin học, điện tử và viễn thông, công nghệ sinh học, cơ điện tử, vật liệu mới, năng lượng mới và công nghệ môi trường. Viện Nghiên cứu Khoa học và Công nghệ cũng sẽ được thành lập cùng với Khoa Công nghệ. Viện sẽ mở cửa phục vụ các trường đại học và viện nghiên cứu bên ngoài. Khoa công nghệ cùng với Viện nghiên cứu Khoa học và Công nghệ sẽ liên kết chặt chẽ với KCNC Hoà Lạc trong các lĩnh vực đào tạo và nghiên cứu cũng như giao lưu cán bộ công nhân viên và thu nhận sinh viên.

#### ● Thiết kế khuôn viên đại học

Sau đây là những ý tưởng cơ bản đối với thiết kế khu trường đại học.

1. Phát triển phân kỳ hài hoà với hoàn cảnh kinh tế xã hội và môi trường luôn biến đổi;
2. Tạo ra một không gian độc đáo, hấp dẫn và bầu không khí gắn gũi môi trường tự nhiên, phù hợp với việc giáo dục những sinh viên trẻ tài năng.
3. Khoa Công nghệ phối hợp với Viện nghiên cứu Khoa học và Công nghệ sẽ được bố trí gần các viện nghiên cứu và triển khai của KCNC Hoà Lạc nhằm hỗ trợ những mối liên kết chức năng của các cơ quan này.

#### ● Phát triển phân kỳ

1. Tới năm 2005: Tiến hành di chuyển các trường đại học thành viên. Cần ưu tiên di chuyển và tái tổ chức Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, và thiết lập Khoa Công nghệ và Viện Nghiên cứu Khoa học và Công nghệ. Khoa Luật, khoa Kinh tế và Tài chính sẽ được thành lập bằng cách tái tổ chức trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn.
2. Tới năm 2010: Quy mô của các lĩnh vực trong khu vực ĐHQG đã di chuyển sẽ được đa dạng hoá bằng cách thêm nhiều lĩnh vực mới, chăm sóc y tế và phúc lợi xã hội, bảo vệ môi trường, kiến trúc xây dựng thành phố và phát triển quan hệ quốc tế.

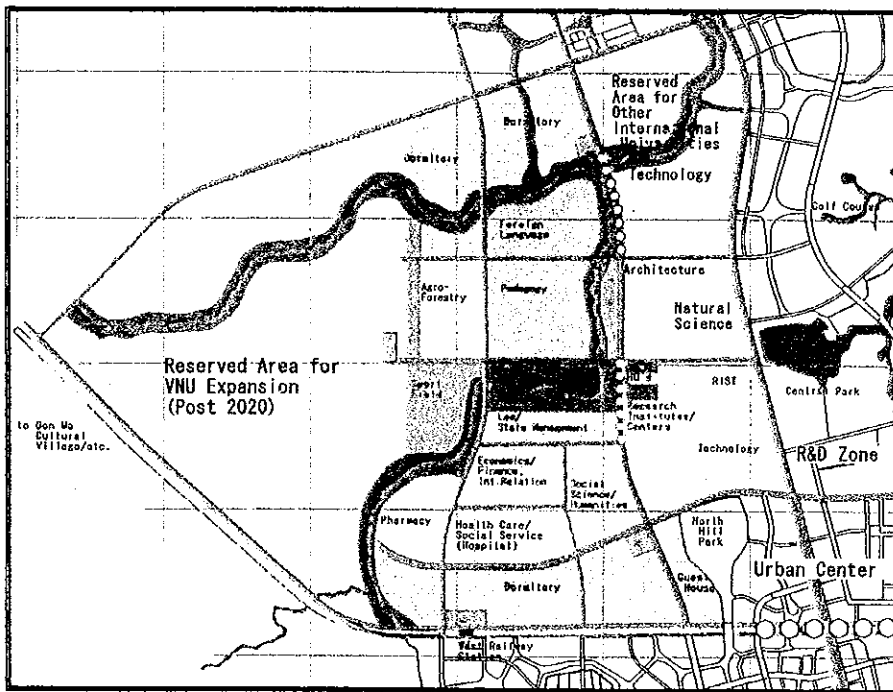
3. Tới năm 2020: Các tổ chức và công trình trong khu vực ĐHQG sẽ phát triển và được đa dạng hoá để phù hợp với việc mở rộng quy mô hoạt động. Trong giai đoạn này, một tổ hợp các trường đại học và học viện sẽ có mặt trong khu vực ĐHQG di chuyển đến.

**Tổ chức các khoa và số lượng sinh viên**

- Ghi chú: 1. Những phần bóng mờ thể hiện các trường đại học thành viên hiện tại.  
 2. Số sinh viên của Giáo dục Đại cương được phân về các khoa riêng.  
 3. Khoa Công nghệ sẽ được thành lập bằng cách tái tổ chức Đại học Khoa học Tự nhiên.  
 4. Khoa Luật, Khoa Kinh tế và Tài chính sẽ được thành lập bằng cách tái tổ chức Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn.

Lĩnh vực	Giai đoạn-1A	Giai đoạn-1B	Giai đoạn-2
Khoa học tự nhiên	6.000	6.000	7.000
KHXH và nhân văn	6.000	6.000	6.000
Sư phạm	9.000	9.000	1.000
Ngoại ngữ	4.000	6.000	7.000
Công nghệ	2.000	3.000	8.000
Luật	1.500	2.000	3.000
Kinh tế	1.500	2.000	3.000
Nông-Lâm nghiệp		1.000	4.000
Dược		1.000	3.000
Kiến trúc		1.000	2.000
Quản lý Nhà nước		1.000	2.000
Chăm sóc sức khỏe/Dịch vụ xã hội		1.000	2.000
Quan hệ Quốc tế		1.000	3.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.000</b>	<b>40.000</b>	<b>60.000</b>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA



<p><b>CENTER</b>                  Neighbourhood Center/Service Center for Dormitory</p> <p><b>VNU ZONE</b>                  Natural Science/Technology/Architecture/Agro-Forestry                  Social Science&amp;Humanities/Law/Economics&amp;Finance/                  State Management/International Relations                  Pedagogy/Foreign Languages                  Health Care&amp;Social Services/Pharmacy                  Dormitory/Guest House                  VNU HQs</p>	<p><b>PARK/OPEN SPACE/SPORT FIELD/WATER SURFACE</b>                  Park/Open Space Network                  Sport Field/Facility                  Water Surface(including Regulating Reservoir)</p> <p><b>TRANSPORTATION FACILITIES</b>                  Highway/Interchange                  Road Network                  Railway/Station                  Transit Mail</p>
---	---

**Khuôn khổ Không gian của Khuôn viên trường ĐHQG**

## Phát triển Hành lang 21

### 2.2 DỰ ÁN PHÁT TRIỂN CHÍNH - KHU CÔNG NGHỆ CAO HOÀ LẠC (KCNC HOÀ LẠC)

#### ● Chính sách của Chính phủ đối với việc phát triển KCNC Hoà Lạc

Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt dự án Phát triển KCNC Hoà Lạc vào tháng 10 năm 1998 cùng với một số nhận xét thể hiện chính sách của Chính phủ.

“Những kinh nghiệm to lớn về cuộc khủng hoảng kinh tế đang diễn ra ở các nước châu Á khác chỉ ra rằng Việt Nam không nên bắt chước hoàn toàn nhập khẩu công nghệ như các nước khác để phát triển nền kinh tế quốc dân. Việt Nam sẽ có thể đuổi kịp để ngang hàng với các nước khác trong lĩnh vực công nghệ. Cần ưu tiên cải thiện phát triển nguồn nhân lực mà điều này được coi là một trong những thế mạnh của Việt Nam, tuy nhiên đào tạo nhân lực cần phải đi đôi với nghiên cứu và triển khai cũng như mở rộng kinh doanh. Việt Nam cần cơ bản trở thành một nước công nghiệp hoá trong 25 năm nữa và công nghệ cần được xem như một nhân tố chính để thực hiện mục tiêu này.”

#### ● Định hướng phát triển do nghiên cứu trước đây của JICA lập

Nghiên cứu của JICA về Phát triển KCNC Hoà Lạc được tiến hành vào năm 1997-1998, đã kết luận rằng KCNC Hoà Lạc phải được thiết lập như một khu vực độc lập, bao gồm 6 chức năng sau đây:

1. Nghiên cứu và Triển khai (R & D)
2. Đô thị và thương mại
3. Nhà ở
4. Ngành công nghệ cao
5. Giáo dục và đào tạo
6. Thể thao và nghỉ ngơi giải trí

Những chức năng trên được bố trí trong 4 khu phát triển là (a) Khu nghiên cứu và triển khai, (b) Khu công nghệ cao, (c) Khu trung tâm và (d) Khu dân cư cao cấp.

Đoàn nghiên cứu JICA đã thiết lập khuôn khổ phát triển KCNC Hoà Lạc như sau:

1. Giai đoạn 1 (- 2005): Khởi động  
Diện tích: 796 ha
2. Giai đoạn 2 (2006 - 2010): Thúc đẩy việc nhập và chuyển giao công nghệ  
Diện tích: 317 ha
3. Giai đoạn 3 (2011 - 2020): Định vị hoá trung tâm công nghệ cao ở Việt Nam  
Diện tích: 537 ha

Trong nghiên cứu của JICA cũng có đề nghị thành lập một Trung tâm Phần mềm trong Khu Nghiên cứu và Triển khai, nơi sẽ thành lập 4 trung tâm để cung cấp các dịch vụ chung cho các công ty đặt địa điểm ở đây như sau:

1. Trung tâm đối tác công nghệ
2. Toà nhà Trí tuệ Trung tâm
3. Trung tâm hỗ trợ kỹ thuật đào tạo tại chỗ
4. Học viện kỹ thuật

#### ● Xem xét và sửa đổi do Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường thực hiện

Theo kết quả của xem xét lại bản Nghiên cứu của JICA của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường, 2 điểm sau đã được sửa đổi:

1. Giai đoạn 1 được chia thành bước 1 với năm mục tiêu là 2003 và diện tích phát triển là 200 ha;
2. Khu phần mềm được tách ra khỏi khu Nghiên cứu và Triển khai để hình thành một khu độc lập.

#### ● Các vấn đề chính yếu đối với việc phát triển khu công nghệ cao Hoà Lạc

Trên thực tế, việc Phát triển KCNC Hoà Lạc, với phê duyệt của Chính phủ về việc thực hiện giai đoạn đầu, đang được tiến hành trước so với các chức năng sẽ được đưa vào sử dụng ở Hoà Lạc. Tình hình này đưa đến một lợi thế lớn có thể làm động lực kéo theo toàn bộ sự phát triển mặc dù có những bất lợi do thiếu tinh thần xây dựng một thành phố vệ tinh mới hoà nhập và thống nhất. Theo dự đoán của Nghiên cứu, tạo lập một thành phố vệ tinh hoà nhập và thống nhất dựa trên quy hoạch phát triển toàn diện là rất quan trọng.

“Phát triển đồn kết” là điều kiện cần thiết để phát triển có hiệu quả kinh tế, chức năng hơn và thuận lợi hơn cho người sử dụng, và phát triển linh hoạt phù hợp với hoàn cảnh thay đổi trong tương lai. Sự phát triển đồn kết có thể giảm thiểu chi phí cơ sở hạ tầng và tạo ra một không gian đô thị hấp dẫn ngay từ đầu, vì vậy thu hút được nhiều nhà đầu tư và người dân tham gia.

#### ● Sự phối hợp trong Chương trình phát triển nguồn nhân lực của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường

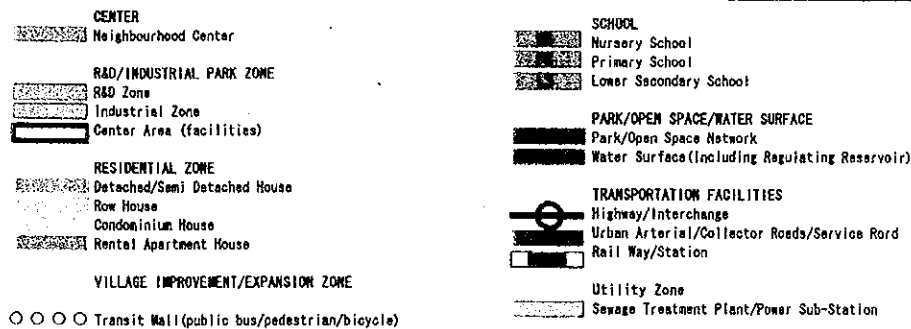
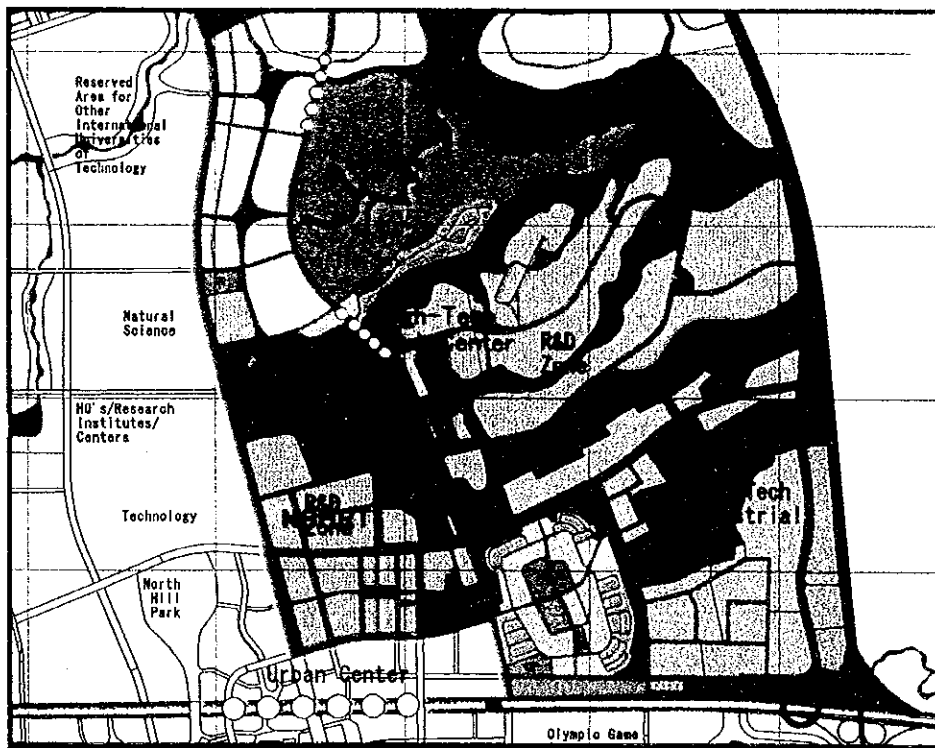
Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường đang có kế hoạch thực hiện các chương trình nâng cấp các viện đào tạo và nghiên cứu hiện thời ở Hà Nội bằng cách nâng cao các chương trình đào tạo, giáo án, làm mới và mở rộng các thiết bị phòng thí nghiệm, đào tạo giảng viên và các nhà nghiên cứu thông qua các khoá đào tạo trong nước và ngoài nước. Một viện nghiên cứu và đào tạo mới gọi là “Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo Công nghệ cao Quốc gia” sẽ được thành lập trong KCNC Hoà Lạc để thực hiện chương trình này. Quy hoạch của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường cần phải phối hợp với quy hoạch hiện thời phát triển KCNC Hoà Lạc. Trung tâm có thể chia sẻ một hoặc toàn bộ 4 chức năng trung tâm của Trung tâm phần mềm trong khu Nghiên cứu và Triển khai nói trên.

Khuôn khổ cơ bản của dự án Phát triển KCNC Hoà Lạc

Sử dụng đất	Theo JICA		Theo Bộ KHCHNTM				Quy mô sửa đổi qua Nghiên cứu					
	2020		Bước 1 - 2003				Giai đoạn -1A		G.đoạn -1B		Giai đoạn -2	
	Dtích (ha)	Cnhân (ng)	Mật độ (ng/ha)	Dtích (ha)	Cnhân (ng)	Dtích (ha)	Cnhân (ng)	Dtích (ha)	Cnhân (ng)	Dtích (ha)	Cnhân (ng)	
Khu R&D	165	5,400	33	35	1,500	60	1,800	100	3,200	170	5,400	
KCNC	210	25,400	120	35	4,850	50	6,100	80	9,500	130	15,100	
Khu Trung tâm	48	900	19	10	200	20	300	30	550	50	900	
Khu Thương mại	81	5,400	67	16	500	10	600	20	1,500	50	3,300	
Khu dân cư	656	400		104	200	110	200	320	250	400	300	
<b>Tổng</b>	<b>1,160</b>	<b>37,000</b>		<b>200</b>	<b>7,250</b>	<b>250</b>	<b>9,000</b>	<b>550</b>	<b>15,000</b>	<b>800</b>	<b>25,000</b>	

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Chú ý: Diện tích ở đây nghĩa là diện tích phát triển trừ khu vực Hồ Tân Xã, các sông ngòi, kênh rạch và các cộng đồng hiện trạng.



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Khuôn khổ không gian Phát triển KCNC Hoà Lạc

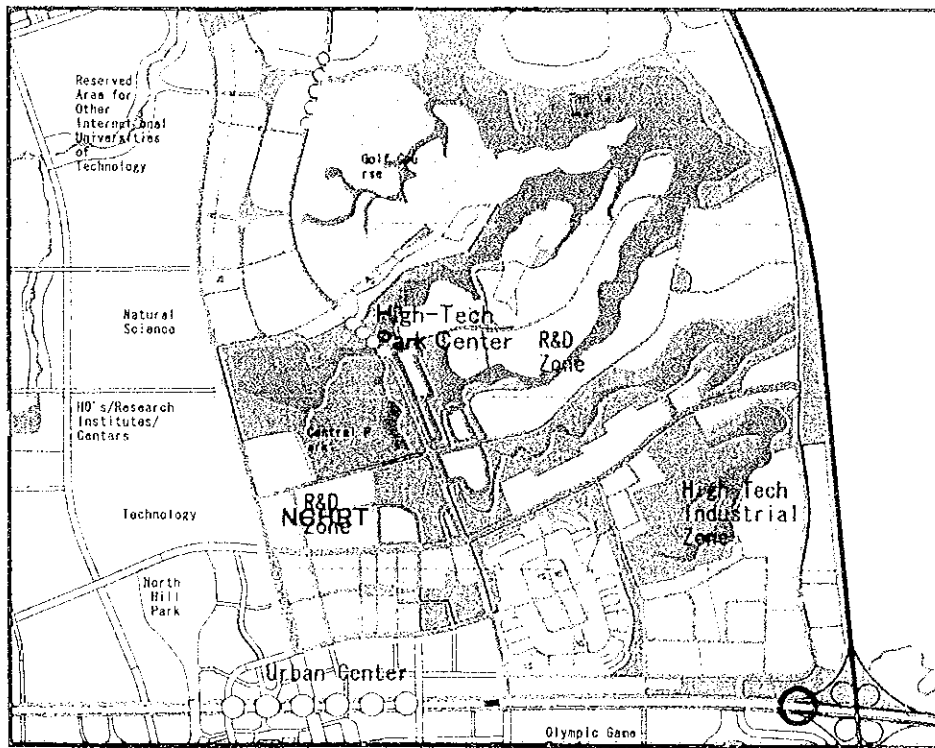


Khuông khổ cơ bản của dự án Phát triển KCNC Hoà Lạc

Sử dụng đất	Theo JICA		Theo Bộ KHCHNTT			Quy mô sửa đổi qua Nghiên cứu					
	2020		Bước 1 - 2003			Giai đoạn -1A		G.đoạn -1B		Giai đoạn -2	
	Diện tích (ha)	Cnhân (ng)	Diện tích (ha)	Cnhân (ng)	Diện tích (ha)	Cnhân (ng)	Diện tích (ha)	Cnhân (ng)	Diện tích (ha)	Cnhân (ng)	
Khu R&D	165	5,400	33	35	1,500	60	1,800	100	3,200	170	5,400
KCNC	210	25,400	120	35	4,850	50	6,100	80	9,500	130	15,100
Khu Trung tâm	48	900	19	10	200	20	300	30	550	50	900
Khu Thương mại	81	5,400	67	16	500	10	600	20	1,500	50	3,300
Khu dân cư	656	400	104	200	110	200	320	250	400	300	
<b>Tổng</b>	<b>1,160</b>	<b>37,000</b>	<b>200</b>	<b>7,250</b>	<b>250</b>	<b>9,000</b>	<b>550</b>	<b>15,000</b>	<b>800</b>	<b>25,000</b>	

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Chú ý: Diện tích ở đây nghĩa là diện tích phát triển trừ khu vực Hồ Tân Xã, các sông ngòi, kênh rạch và các cộng đồng hiện trạng.



- CENTER**
- Neighbourhood Center
- R&D/INDUSTRIAL, PARK ZONE**
- R&D Zone
- Industrial Zone
- Center Area (facilities)
- RESIDENTIAL ZONE**
- Detached/Semi Detached House
- Row House
- Condominium House
- Rental Apartment House
- VILLAGE IMPROVEMENT/EXPANSION ZONE**
- ○ ○ Transit Mall (public bus/pedestrian/bicycle)
- SCHOOL**
- NS Nursery School
- PS Primary School
- LS Lower Secondary School
- PARK/OPEN SPACE/WATER SURFACE**
- Park/Open Space Network
- Water Surface (including Regulating Reservoir)
- TRANSPORTATION FACILITIES**
- Highway/Interchange
- Urban Arterial/Collector Roads/Service Road
- Rail Way/Station
- Utility Zone
- Sewage Treatment Plant/Power Sub-Station

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Khuôn khổ không gian Phát triển KCNC Hoà Lạc

## Phát triển Hành lang 21

### 2.3 ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CƠ BẢN

#### ● Định hướng tổng thể

Phát triển Hành lang 21 là một dự án phát triển đô thị mới - một thử thách đối với Việt Nam thế kỷ 21. Do tầm quan trọng và ý nghĩa quốc gia của nó mà cần phải thận trọng khi quy hoạch, xem xét kinh nghiệm phát triển đô thị của nhiều nước trong suốt thế kỷ 20, đồng thời đưa ra các ý tưởng và khái niệm mới để đáp ứng những thay đổi về nhu cầu và hoàn cảnh xã hội.

#### ● Phát triển đô thị tiên phong tạo ra môi trường đô thị toàn diện

Phát triển đô thị mới không chỉ đơn thuần là nơi "nơi chứa" đơn thuần, thăm thâu dân số và các chức năng đô thị đang mở rộng của các thành phố lớn, mà phải đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra một môi trường đô thị mới. Trong bối cảnh này, Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai phải góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và môi trường đô thị ở Việt Nam. Đặc biệt, là một Trung tâm Quốc gia về Phát triển Nguồn nhân lực, Nghiên cứu Khoa học và Công nghệ tiên tiến, khu đô thị phải hấp dẫn được những người có trí tuệ và trình độ đến cư trú và làm việc ở đó. Dự án cần được lập quy hoạch trong bối cảnh này để tạo ra môi trường đô thị có chất lượng trên mọi phương diện bao gồm nhà ở, trung tâm đô thị, cơ sở hạ tầng đô thị, các công trình đô thị v.v. Ngoài ra, cũng cần phải phát triển theo hướng tạo ra một "thành phố sinh thái" gắn gũi với môi trường tự nhiên xung quanh.

#### ● Chia sẻ các chức năng đô thị với Khu vực Thủ đô Hà Nội

Ngoài việc đảm nhiệm các chức năng trung tâm quốc gia về phát triển nguồn nhân lực, khoa học và công nghệ, Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai còn phải chia sẻ các chức năng đô thị quan trọng với Khu vực Thủ đô Hà Nội. Giao lưu quốc tế, văn hoá và giải trí sẽ là các chức năng chủ yếu cần được chia sẻ. Giao lưu quốc tế sẽ là một bộ phận không thể tách rời để tăng trưởng kinh tế tương lai, và nhu cầu văn hoá và nghỉ ngơi giải trí sẽ phát sinh vì thu nhập trên đầu người tăng và hệ thống làm việc 5 ngày sẽ trở nên phổ biến hơn. Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ đạt được tính đa dạng nhờ chia sẻ các chức năng đó, tăng sự hấp dẫn và củng cố mối liên kết của mình với Hà Nội.

#### ● Phát triển linh hoạt và phát triển phân kỳ

Phát triển Hành lang 21 với dân số một triệu người cần một quãng thời gian rất dài mà trong suốt thời gian đó tình hình kinh tế xã hội và lối sống của người dân sẽ thay đổi khá nhiều. Nhiều sự phát triển đô thị diễn ra trong thế kỷ 20 đã gặp phải những vấn đề đô thị nghiêm trọng do thiếu tính linh hoạt trước các biến động. Cần tính đến những biến động có thể dự

đoán trước khi làm quy hoạch, còn đối với những biến động không thể dự đoán trước cần tạo tính linh hoạt cho các quy hoạch. Chất lượng phát triển cần được giữ nguyên trong khi đó việc thực thi phát triển cần linh hoạt theo sự biến đổi của hoàn cảnh. Ví dụ như do cuộc khủng hoảng kinh tế gần đây và hệ quả của nó là tình trạng tài chính khó khăn, quá trình thực hiện Giai đoạn 1 cần giảm thiểu vốn đầu tư ban đầu. Điều này đòi hỏi phải phát triển dần kết để đảm bảo hiệu quả đầu tư. Tình hình sở hữu phương tiện giao thông hiện nay ở Việt Nam (3 phương tiện trên 1000 dân so với 520 ở Nhật Bản, 141 ở Malaysia và 67 ở Thái Lan) không thể chứng minh cho hình thức phát triển đường từ ban đầu vì nó cũng có cùng tiêu chuẩn với các nước phát triển.

#### ● Phát triển đô thị định hướng vận tải công cộng

Chịu ảnh hưởng bởi ý thức toàn cầu về vấn đề môi trường, rất nhiều thành phố đang cố gắng áp dụng các hệ thống định hướng vận tải công cộng nhiều hơn. Tuy nhiên, trên thực tế, đầu tư lớn cho giao thông công cộng và những khó khăn trong điều tiết xe cộ tư nhân dẫn đến một số ảnh hưởng, làm các vấn đề giao thông càng trở nên nghiêm trọng. Trong hoàn cảnh như vậy, cần phải ưu tiên tạo ra cấu trúc đô thị định hướng vận tải công cộng trong dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai. Như vậy, trong Quy hoạch Tổng thể có đề xuất áp dụng hệ thống vận tải bằng xe buýt đặc biệt trong giai đoạn phát triển ban đầu. Hơn nữa, xét đến giao thông đan xen lẫn lộn gây ách tắc giao thông trong Khu vực Thủ đô Hà Nội, đường sẽ được thiết kế theo kiểu tách riêng xe buýt công cộng, xe ô tô và xe máy/xe đạp.

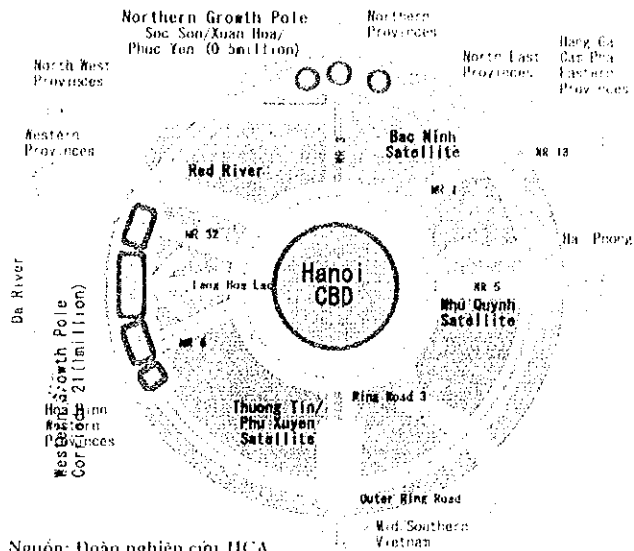
#### ● Kế hoạch phát triển và cung cấp nhà ở

Thành công của dự án Phát triển Hành lang 21 phụ thuộc rất nhiều vào việc phát triển nhà ở để có thể đảm bảo việc cấp nhà cho những người muốn định cư trong Khu vực. Giả thiết là phần lớn dân cư sẽ thuộc nhóm có mức thu nhập từ thấp đến trung bình. Vì vậy, kế hoạch cung cấp phải thoả mãn được tiêu chuẩn về khả năng chi trả. Chúng tôi đề xuất phải thiết lập kế hoạch phát triển nhà ở thật hiệu quả bao gồm hệ thống tài trợ nhà ở và hệ thống nhà ở công cộng. Cần lưu ý rằng, việc phát triển lĩnh vực nhà ở sẽ đóng góp rất lớn vào sự tăng trưởng kinh tế quốc gia và khu vực do có ảnh hưởng theo cấp số nhân đến các ngành công nghiệp dựa vào nguồn lực địa phương.

#### ● Phát triển hài hoà với các cộng đồng hiện có

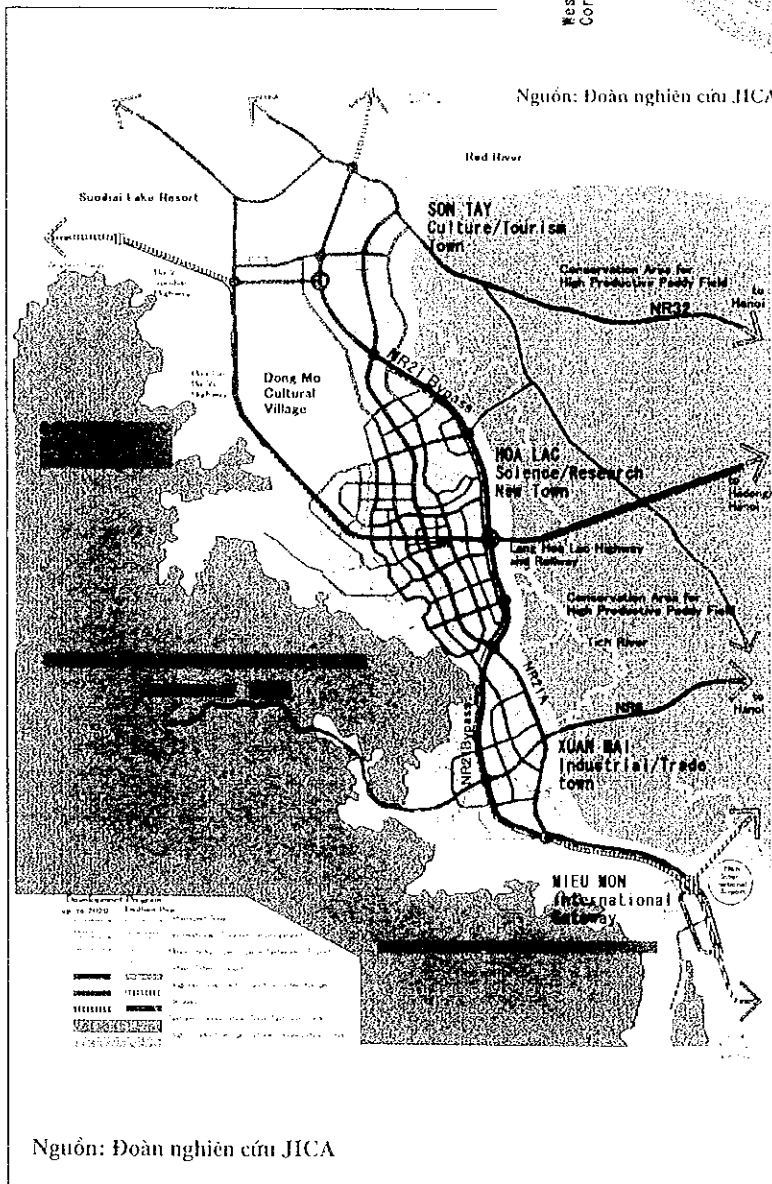
Có khoảng 79.000 người hiện đang sinh sống trong khu vực phát triển Hoà Lạc và Xuân Mai. Sự phát triển của khu vực này phải hoà hợp với các cộng đồng hiện có. Cần phải cố gắng bảo tồn theo nguyên tắc duy trì các cộng đồng và khu vực đã được đô thị hoá trừ phi nó nằm phân tán với quy mô nhỏ. Những khu vực bảo tồn này sẽ được cải tạo cho hài hoà với phát triển mới như "làng hiện có và khu vực mở rộng"...

# Phát triển Hành lang 21



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

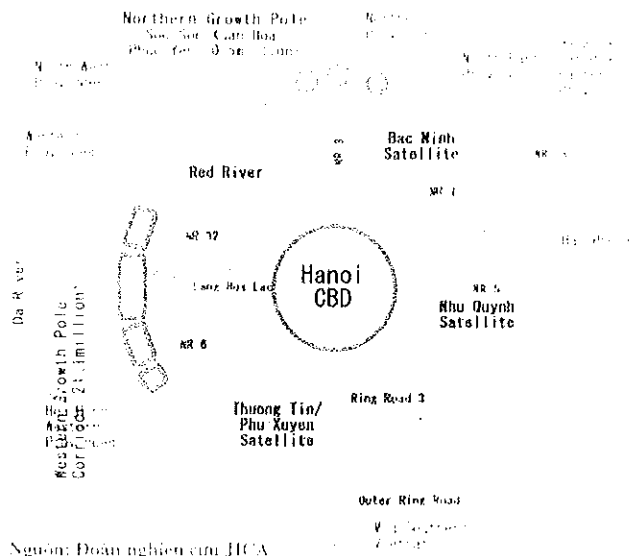
## Cơ cấu tương lai của Khu vực Thủ đô Hà Nội



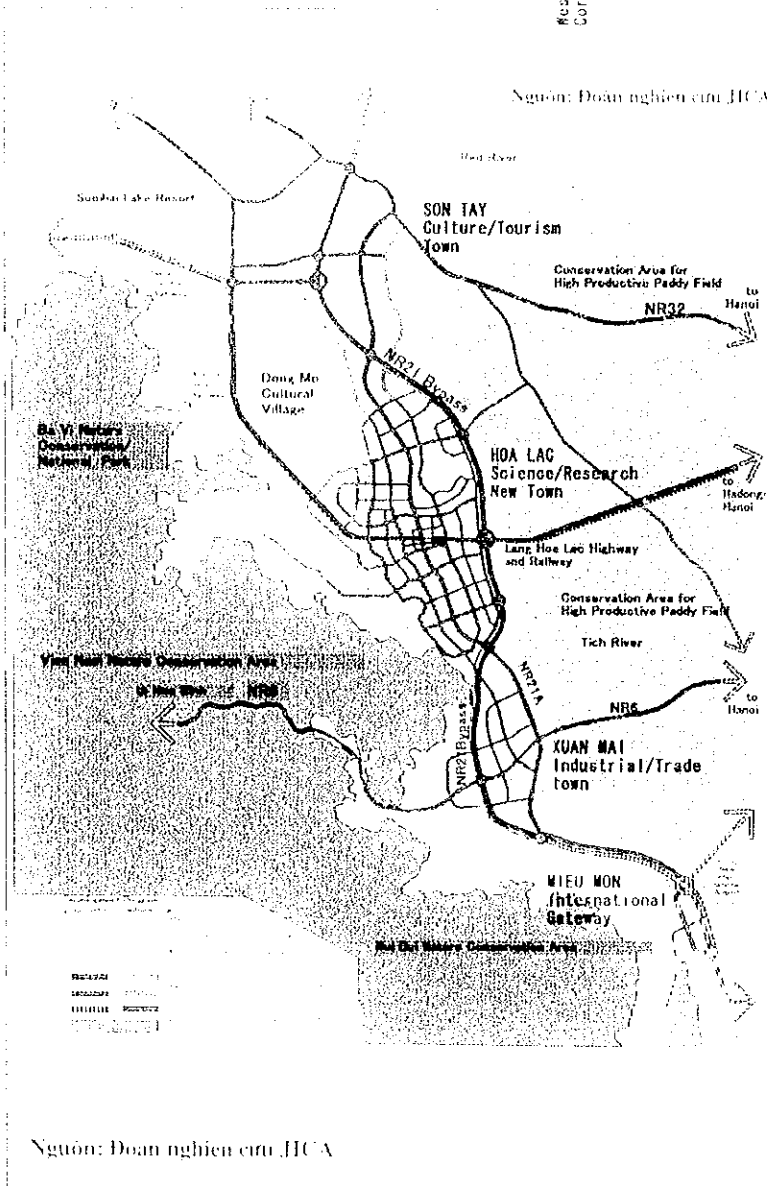
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

## Khuôn khổ Không gian phát triển Hành lang 21

# Phát triển Hành lang 21



## Cơ cấu trong lõi của Khu vực Thủ đô Hà Nội



Khuôn khổ Không gian phát triển Hành lang 21

## Phát triển Hành lang 21

### 2.4 KHUÔN KHỔ PHÁT TRIỂN

#### ● Dân số mục tiêu

Dân số mục tiêu dựa trên số lao động có việc làm dự kiến phân theo ngành với giả thiết rằng tỷ lệ lao động tuyển dụng là 50%.

Năm	Đơn vị: người		
	Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng
2005	135.000	35.000	180.000
2010	205.000	55.000	260.000
2020	400.000	100.000	500.000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

#### ● Số hộ gia đình theo quy hoạch

Số hộ gia đình dựa trên dân số mục tiêu trừ đi số sinh viên với giả định rằng mỗi hộ gia đình gồm có 4 thành viên.

Năm	Đơn vị: người		
	Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng
2005	25.750	11.250	37.500
2010	40.500	13.750	54.250
2020	83.750	25.000	108.750

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

#### ● Kế hoạch phát triển khu Trung tâm Đô thị trong khu Hoà Lạc (ha)

Khu vực	Đơn vị: ha		
	GĐ-1A	GĐ-1B	GĐ-2
ĐHQG	15	31	36
KCNCHL	5	8	40
Phú Cát	7	39	45
Đồng Xuân	21	41	88
Tổng	47	119	209

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Chú ý: ĐHQG: Trung tâm học tập văn hoá  
KCNCHL: TT nghiên cứu và giao lưu Q. tế  
Phú Cát: Trung tâm giải trí  
Đồng Xuân: Trung tâm đô thị và thương mại

#### ● Kế hoạch phát triển nhà ở tại HL & XM

Số đơn vị nhà ở dựa trên dân số lao động có việc làm, giả sử tỷ lệ tuyển dụng trung bình là 50% và một hộ gia đình có 4 người có hai người lao động có việc làm.

Năm	Đơn vị: nhà ở	
	Hoà Lạc	Xuân Mai
Phase-1A	10.300	1.750
Phase-1B	10.300	1.750
Phase-2	30.300	7.900
Long-Term	21.900	17.500
Total	72.800	28.900

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

#### ● Diện tích phát triển nhà ở

Diện tích phát triển nhà ở dựa trên những giả thiết sau:

- Thu nhập cao: Nhà riêng/Nhà liền vách (D/SR) 30% và nhà theo dãy (RH) 70%
- Thu nhập trung bình: thuê chung cư (CR) 100%
- Thu nhập thấp: Nhà căn hộ thuê (AH) 100%

- Diện tích từng phần đến năm 2005: 400 m<sup>2</sup> cho D/SD, 250 m<sup>2</sup> cho RH, 100 m<sup>2</sup> cho CR, và 83 m<sup>2</sup> cho AH
- Diện tích từng phần đến năm 2010: 400 m<sup>2</sup> cho D/SD, 250 m<sup>2</sup> cho RH, 100 m<sup>2</sup> cho CR, và 86 m<sup>2</sup> cho AH.
- Diện tích từng phần đến năm 2020: 400 m<sup>2</sup> cho D/SD, 250 m<sup>2</sup> cho RH, 100 m<sup>2</sup> cho CR, và 90 m<sup>2</sup> cho AH.

Kiểu nhà	Đơn vị: ha			
	GĐ-1A	GĐ-1B	GĐ-2	Cộng
D/SD	14,4	14,4	82,4	111,2
RH	21,0	21,0	109,5	161,5
CR	36,2	36,2	152,6	225,0
AH	60,0	62,2	128,4	250,6
Cộng	131,6	133,8	482,9	748,3
DA	329,0	334,4	1,207,3	1,870,7
Hoà Lạc	282,5	287,4	989,3	1,558,2
Xuân Mai	47,5	47,0	218,0	312,5

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: DA: Diện tích phát triển (2,5 x diện tích Semi-gross)

#### ● Kế hoạch phát triển trường học ở Hoà Lạc

Giả sử rằng một đơn vị khu phố có thể chứa được 7.000 người với một nhà trẻ và một trường tiểu học, cứ 2 và 4 khu phố thì sẽ có một trường trung học.

Trường	Đơn vị: cơ sở		
	2005	2010	2020
Nhà trẻ	7	14	36
Tiểu học	7	14	38
THCS	4	7	18
PTTH	1	2	6

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

#### ● Lịch trình phát triển ĐHQG ở Hoà Lạc

Hạng mục	Đơn vị: ha		
	2005	2010	2020
Sinh viên	30.000	40.000	60.000
Cán bộ	7.100	9.900	14.700
Diện tích (ha)	486	594	818

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

#### ● Lịch trình phát triển KCN Hoà Lạc

Phân khu	Đơn vị: ha		
	GĐ-1A	GĐ-1B	GĐ-2
R&D	60	100	170
KCNC	50	80	130
Trung tâm	20	30	50
Thương mại	10	20	50
Nhà ở, khu khác	110	320	400
Tổng cộng	250	550	800

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

#### ● Khu công nghiệp ở Phú Cát (Hoà Lạc) và Xuân Mai

Hạng mục	Đơn vị: ha		
	2005	2010	2020
Công nhân	6.000	18.000	60.000
Đất KCN 1 (ha)	60	180	600
Đất KCN 2 (ha)	110	260	730

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Diện tích khu công nghiệp-2 gồm KCN nằm trong KCN HL.



## 2.5 CƠ CẤU ĐÔ THỊ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

### ● Diện tích phát triển

Khu vực Quy hoạch Tổng thể được xác định là Khu vực Phát triển Đô thị Hoà Lạc Xuân Mai trong giai đoạn dựa trên cơ sở yêu cầu về không gian đối với cơ sở hạ tầng, không gian đô thị và các công trình đô thị được tổng kết như sau:

Khu vực	Đơn vị: ha		
	GD-1A	GD-1B	GD-2
Hoà Lạc			
1. TT Đô thị	50	120	210
2. ĐHQG	490	590	1.030
3. KCNCHL	250	550	980
4. Đồng Xuân	230	370	600
5. Phú Cát	60	240	750
Cộng	1.080	1.870	3.570
Xuân Mai	110	190	610
Tổng cộng	1.190	2.060	4.180

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Về nguyên tắc, các cộng đồng tập trung hiện có sẽ được bảo tồn, do vậy không tính vào các khu vực phát triển. Khu vực các sông ngòi, kinh rạch, đầm lầy, vùng đất trũng dưới 10m cũng được loại trừ ra khỏi khu vực phát triển

### ● Các cộng đồng được bảo tồn và các khu vực mở rộng của nó

Đường xá, cấp nước và các công trình khác hỗ trợ các cộng đồng tập trung hiện có sẽ được cải tạo thích hợp. Khuyến khích dân cư trong cộng đồng tham gia vào việc cải tạo môi trường sống của họ. Cần xem xét việc mở rộng các cộng đồng cần được bảo tồn nhằm hấp thụ dân cư có thu nhập thấp, những người không có khả năng mua hoặc thuê nhà mới trong Khu vực Phát triển.

### ● Khu vực dự trữ và bảo tồn

Khu vực phát triển sẽ do nhu cầu tương lai quyết định mà nhu cầu này có thể dao động theo tình hình kinh tế-xã hội. Hơn nữa, việc phát triển sẽ phụ thuộc vào sự thay đổi trong tương lai về quy mô và tính chất của các chức năng đô thị cần thiết. Sau đó, không gian đô thị phù hợp sẽ được dự trữ cho những thay đổi có thể xảy ra sau này. Sông ngòi, kênh mương và các khu vực cây cối gắn nó về nguyên tắc trước hết được dành cho cảnh quan đô thị và thứ đến là để kiểm soát lũ. Khu đất thấp, đặc biệt là ở độ cao dưới 10m được loại trừ không chỉ nhằm tránh lũ lụt mà còn tránh chi phí đắt đỏ của việc san lấp cho xây dựng.

### ● Cơ cấu sử dụng đất

Quốc lộ 21A hiện tại và đường cao tốc Láng Hoà Lạc sẽ vẫn là xương sống của dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai. Tuy nhiên, cần đề xuất thêm tuyến tránh Quốc lộ 21A để tránh không để các phương tiện giao thông

hạng nặng vào Khu trung tâm. Sự phát triển các ngành công nghiệp chủ yếu trong KCNC Hoà Lạc và khu Phú Cát sẽ được bố trí dọc theo tuyến tránh nhằm tăng cường khả năng tiếp cận trực tiếp.

Cơ cấu sử dụng đất cơ bản phải tuân theo Quy hoạch tổng thể của Bộ Xây dựng, có nghĩa là phân tư phía đông bắc dành cho KCNC Hoà Lạc, phần tư phía tây bắc dành cho ĐHQG Hà Nội, phần tư phía tây nam dành cho Khu dân cư Đồng Xuân, phần tư phía đông nam dành cho Khu Công nghiệp Phú Cát (tuy nhiên không đơn thuần dành cho phát triển công nghiệp).

### ● Cơ cấu khu phố

Khu vực dân cư được cấu tạo với nhiều đơn vị dân cư. Cứ một khu phố lại có một trường tiểu học, nơi có khoảng 7.000 người cư trú. Phát triển Hoà Lạc và Xuân Mai bao gồm 4 quận sau với 36 đơn vị khu phố.

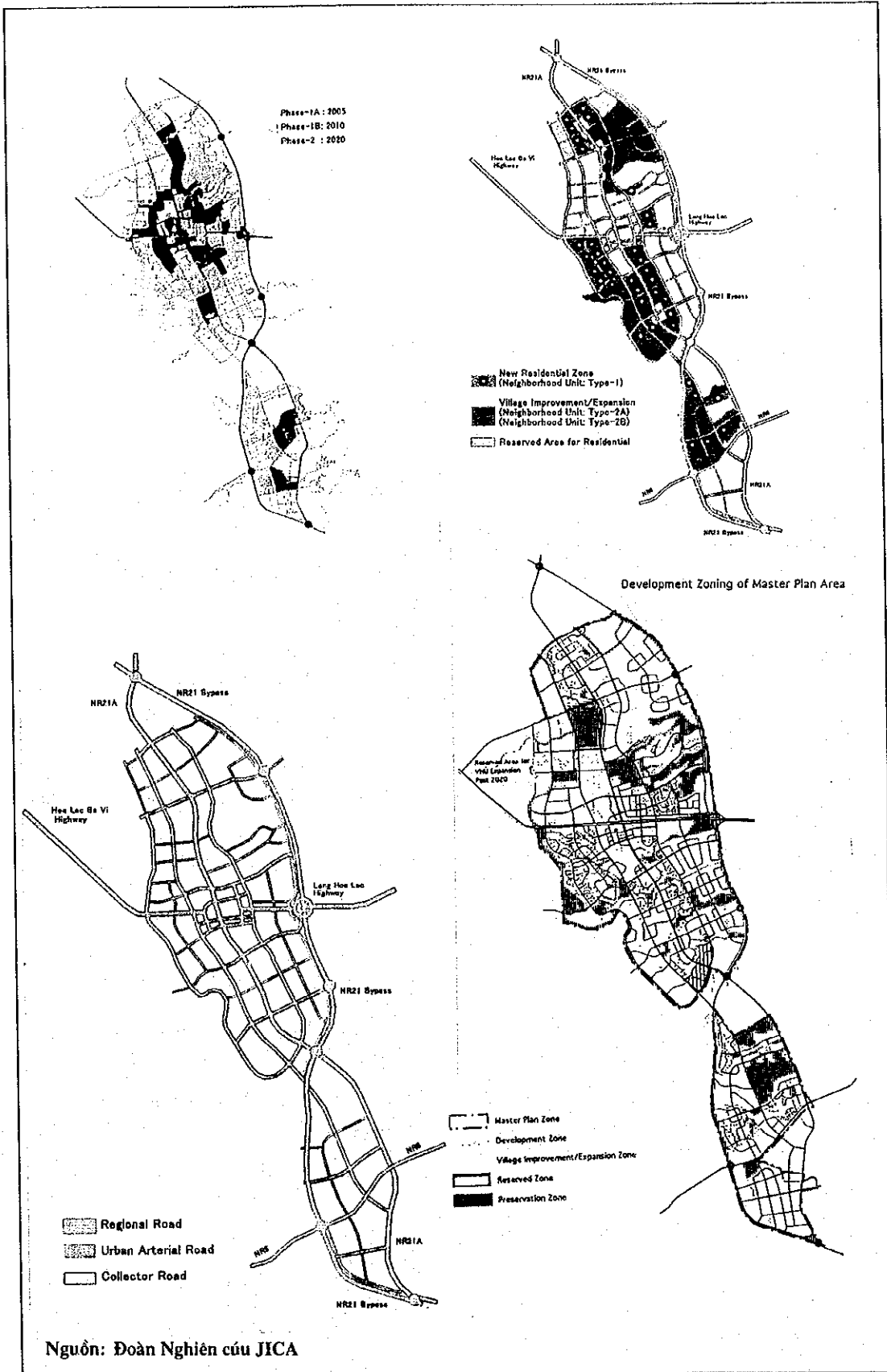
1. Bắc Hoà Lạc:	56.000 người	(8đ/vị)
2. TT Hoà Lạc:	125.000 người	(18 đ/vị)
3. Nam Hoà Lạc:	28.000 người	(4 đ/vị)
4. Xuân Mai:	46.000 người	(6 đ/vị)

### ● Hệ thống giao thông

Hệ thống mạng lưới đường bộ của khu vực Hoà Lạc có dạng hình thang với 3 đường huyết mạch Bắc-Nam trong đó có QL 21A và 8 đường huyết mạch Đông-Tây trong đó có đường cao tốc Láng Hoà Lạc. Tất cả các đường huyết mạch sẽ có cấu tạo mặt cắt ngang cho các làn đường xe máy, ô tô và vỉa hè. Hơn nữa, QL 21A và đường cao tốc Láng - Hoà Lạc sẽ được thiết kế để có đường ưu tiên nhằm đưa vào sử dụng các hệ thống vận tải đường sắt lớn trong tương lai.

### ● Hệ thống không gian mở

Để hiện thực hoá ý tưởng “thành phố vườn”, phía Đông tuyến tránh QL 21 và phía Tây đường huyết mạch sẽ được dành cho khu vực xanh. Các khu vực xanh và không gian mở sẽ được cấu tạo để hình thành cả một “mạng lưới xanh” chủ yếu sử dụng hệ thống mạng lưới sông hồ. Khu vực lũ dọc bờ sông và các kênh đào sẽ dành cho giải trí, dạo chơi và thể thao trong khi mực nước giữ ở vị trí thấp. Công viên Trung tâm tương đối rộng lớn sẽ được bố trí trong từng quận, tạo thành trung tâm của mạng lưới không gian xanh mở.





## Phát triển Hành lang 21

### 2.6 QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN TRUNG TÂM ĐÔ THỊ

#### ● Định hướng quy hoạch

1. Trung tâm Đô thị là hạt nhân của dự án Phát triển Hành lang 21. Các chức năng cơ bản của Trung tâm Đô thị được phân loại trong mối liên quan tới việc phân vùng đất đai.

- Khu ĐHQG: Trung tâm học tập và văn hoá
- KCNCHL: Trung tâm nghiên cứu và giao lưu Quốc tế
- Khu Phú Cát: Trung tâm thể thao và giải trí
- Khu Đông Xuân: Trung tâm đô thị và thương mại

2. Trung tâm đô thị là biểu tượng cho tính đô thị của Hành lang 21 nơi mà dân cư của thành phố mới cũng như du khách yêu thích cuộc sống đô thị và sự hấp dẫn văn hóa.

3. Trung tâm Đô thị thể hiện tính độc đáo của Hành lang 21 với không gian đô thị độc nhất của "thành phố khoa học và nghiên cứu", "thành phố Quốc tế" và "thành phố vườn".

4. Vai trò chủ yếu của Trung tâm Đô thị như sau:

- Khuyến khích đời sống đô thị thuận tiện,
- Làm cho cuộc sống đô thị hấp dẫn và
- Tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển ĐHQG và phát triển KCNCHL Hoà Lạc thông qua việc thu hút sinh viên, đội ngũ giảng viên, các nhà nghiên cứu và các nhà đầu tư.

5. Dịch vụ đô thị có chất lượng được coi là cơ sở hạ tầng đô thị quan trọng của dự án Phát triển Hành lang 21. Mặc dù, dịch vụ đô thị có chất lượng sẽ dần dần được triển khai trong suốt một quá trình phát triển lâu dài, nhưng một số dịch vụ đô thị cơ bản cần phải được đưa vào ngay từ giai đoạn đầu phát triển.

#### ● Phát triển đồn kết

"Phát triển đồn kết" là điều kiện thiết yếu để có thể phát triển có hiệu quả, giảm thiểu chi phí hạ tầng, phát triển chức năng và tạo điều kiện thuận tiện hơn cho người sử dụng và là điều kiện để có thể phát triển linh hoạt nhằm đáp ứng hợp lý nhu cầu và hoàn cảnh luôn biến trong tương lai. Sự phát triển có động có thể tạo ra một không gian đô thị hấp dẫn và thuận tiện ngay từ đầu, vì vậy sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư và người dân. Về mặt này, chúng tôi đề xuất cần phát triển có động ngay trong từng giai đoạn.

#### ● Cơ cấu Trung tâm Đô thị

Trong số các chức năng sẽ đưa vào áp dụng ở Trung tâm Đô thị, các chức năng thương mại,

kinh doanh và giao thông là quan trọng nhất đòi hỏi diện tích lớn hơn.

Về phương diện phân đất, hơn một nửa diện tích (55%) sẽ được phân cho khu vực Đông Xuân và 45% còn lại sẽ chia đều cho ĐHQG, KCNCHL Hoà Lạc và Khu Phú Cát (mỗi khu 15%). Một trạm đỗ xe sẽ được bố trí trong khu Đông Xuân đảm nhận chức năng là trạm giao thông liên đô thị giữa Hoà Lạc-Hà Nội và các quận trong khu vực Hành lang 21 cũng như giao thông nội đô trong khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai.

#### ● Khu ĐHQG (70 ha): Trung tâm học tập và văn hoá

Là trung tâm học tập và văn hoá, những chức năng sau đây sẽ được bố trí:

1. Các dịch vụ xã hội toàn diện
2. Hỗ trợ nghiên cứu khoa học
3. Giao lưu nghiên cứu khoa học
4. Văn hoá
5. Chức năng thương mại, kinh doanh và dịch vụ

#### ● KCNCHL Hoà Lạc (50 ha): Trung tâm Nghiên cứu và Giao lưu Quốc tế

Khu vực này sẽ cung cấp các dịch vụ sau đây:

1. Trung tâm hội nghị Quốc tế
2. Triển lãm Quốc tế và Phòng sự kiện
3. Khách sạn phục vụ hội nghị
4. Trung tâm thương mại thể giới
5. Các ngành công nghiệp hỗ trợ cho nghiên cứu khoa học và triển khai.

#### ● Khu Phú Cát (60 ha): Trung tâm thể thao giải trí

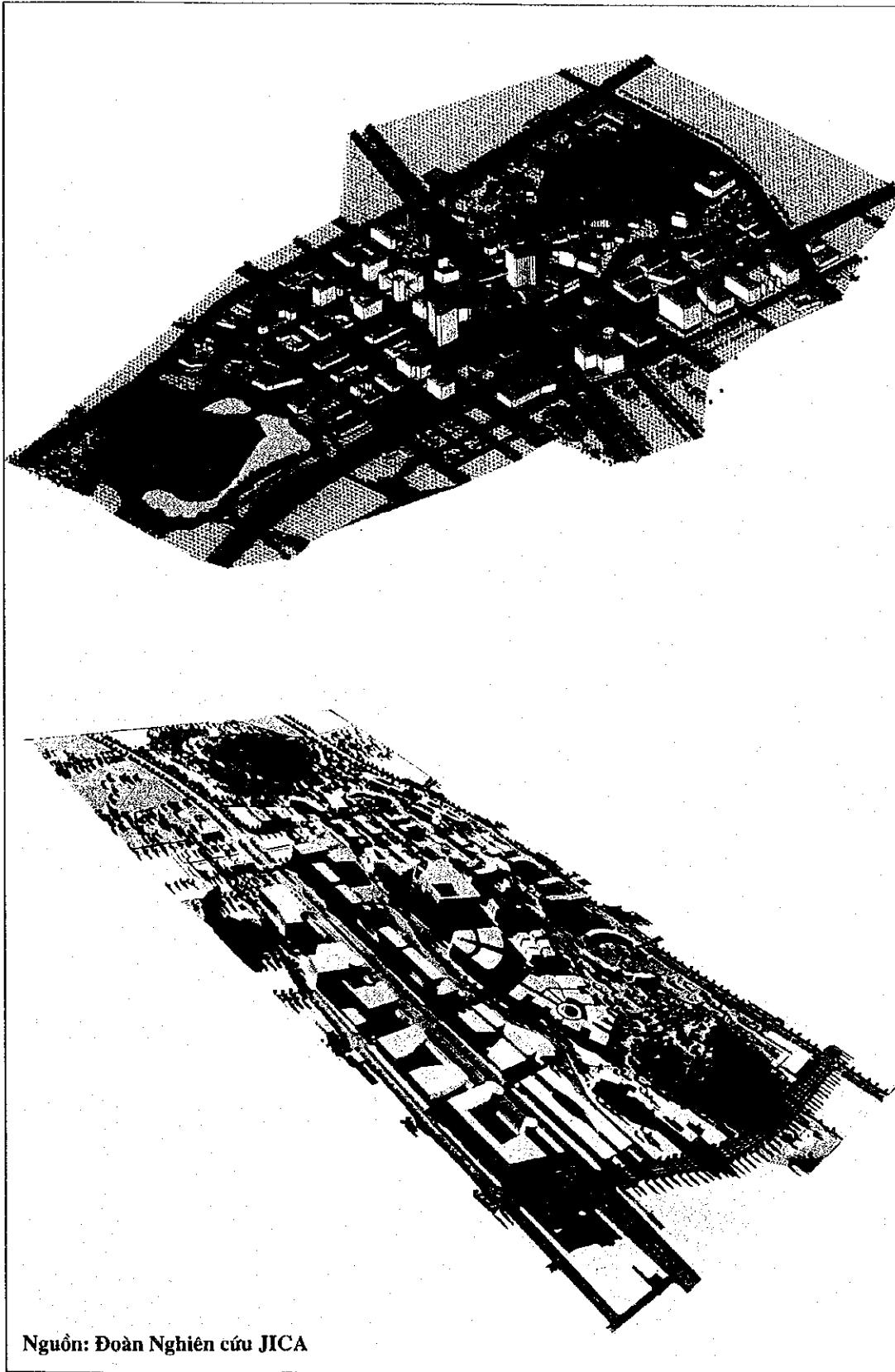
Cần bố trí các công trình sau:

1. Công viên chủ đề
2. Công viên vui chơi quy mô lớn
3. Rạp xiếc
4. Vườn bách thú, bách thảo
5. Nhà hát, rạp chiếu phim, khu chơi ném ky, sân chơi

#### ● Khu Đông Xuân (165 ha): Trung tâm dân dụng và Trung tâm thương mại

Khu vực này có các chức năng như sau;

1. Trung tâm dân dụng
2. Thương mại
3. Kinh doanh và dịch vụ
4. Ăn ở và giao lưu văn hoá
5. Học tập và giáo dục
6. Văn hóa
7. Giải trí
8. Y tế và phúc lợi xã hội
9. Giao thông vận tải.



## Phát triển Hành lang 21

### 2.7 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

#### ● Phát triển nhà ở tiên phong

Phát triển Đô thị Hoà Lạc Xuân Mai là một trong những dự án tiên phong trong bối cảnh thúc đẩy sự phát triển nhà ở trên toàn quốc nhằm cải thiện môi trường sống cho người dân, góp phần phát triển nền kinh tế và sự thịnh vượng của quốc gia. Trong tình hình và điều kiện về nhà ở hiện nay, hai mục tiêu sau được coi là quan trọng, vì vậy cần phải nỗ lực phát triển nhằm tìm kiếm các biện pháp đạt hiệu quả kinh tế cao.

1. Thiết lập một hệ thống tài chính nhà ở bằng cách huy động cả quỹ nhà nước và tư nhân, xây dựng các tổ chức cung cấp nhà ở; và
2. Tạo ra khả năng sinh lợi đối với việc cung cấp số lượng nhà cửa có chất lượng.

#### ● Hệ thống cung cấp nhà ở

Ý tưởng cơ bản là “Cơ quan Phát triển Hành lang 21” sẽ phát triển khu vực quy hoạch nhà ở và bán buôn cho “Tổng công ty phát triển nhà” và những cơ quan phát triển nhà tư nhân/nhà nước. Tổng công ty phát triển nhà và cơ quan phát triển nhà sau đó sẽ bán hoặc cho thuê những nhà đã xây cho những doanh nghiệp, các hợp tác xã và những cá nhân có triển vọng. Cơ quan phát triển nhà bao gồm Cơ quan nhà nước, cơ quan cổ phần, công ty liên doanh và công ty tư nhân. Hợp tác xã ở đây biểu thị Hợp tác xã nhà (Coop).

#### Quan điểm cơ bản Loại hình cơ quan cấp

Thu nhập cao			
Các loại khác,	-Nhà độc lập	-S	-PD/Tư XD
PD/JS/SOC	-Bán độc lập	-S	-
Sở hữu và Cung cấp	-Nhà lô	-S	-JS/SOC
JS/SOC/ JV	-Nhà cao tầng	-S/L	-
	-Nhà cao TB	-S/L	-
Thu nhập trung bình			
Các loại	-Bán độc lập	-S	-
PD/JS/SOC			
Loại hình	-Nhà lô	-S	-
PD/JS/SOC			
Chủ yếu bán	-Nhà cao TB	-S/L	-
HDC/Coop			
Một phần thuê	-Nhà thấp tầng	-S/L	-HDC
Thu nhập thấp			
Căn hộ	-Nhà cao TB	-S/L	-
HDC/Coop			
Loại vự	-Nhà thấp tầng	-L	-HDC
Chủ yếu cho thuê			

Ghi chú:

S: Để bán

L: Cho thuê

#### ● Hệ thống tài trợ nhà ở

Một trong những vấn đề cốt lõi liên quan đến việc phát triển nhà ở là không có một “hệ thống tài trợ nhà ở” đáp ứng cả người phát triển nhà và người mua. Mặc dù Chính phủ đang có kế hoạch thiết lập “Quỹ Phát triển Nhà ở”, nhưng có thể quỹ này sẽ không áp dụng đối với việc phát triển nhà ở Xuân Mai và Hoà Lạc. Trong hoàn cảnh như vậy, chúng tôi đề xuất phát hành “Trái phiếu phát triển nhà ở Hoà Lạc và Xuân Mai trên cơ sở thí nghiệm. Các điều khoản và điều kiện phát hành trái phiếu là như sau:

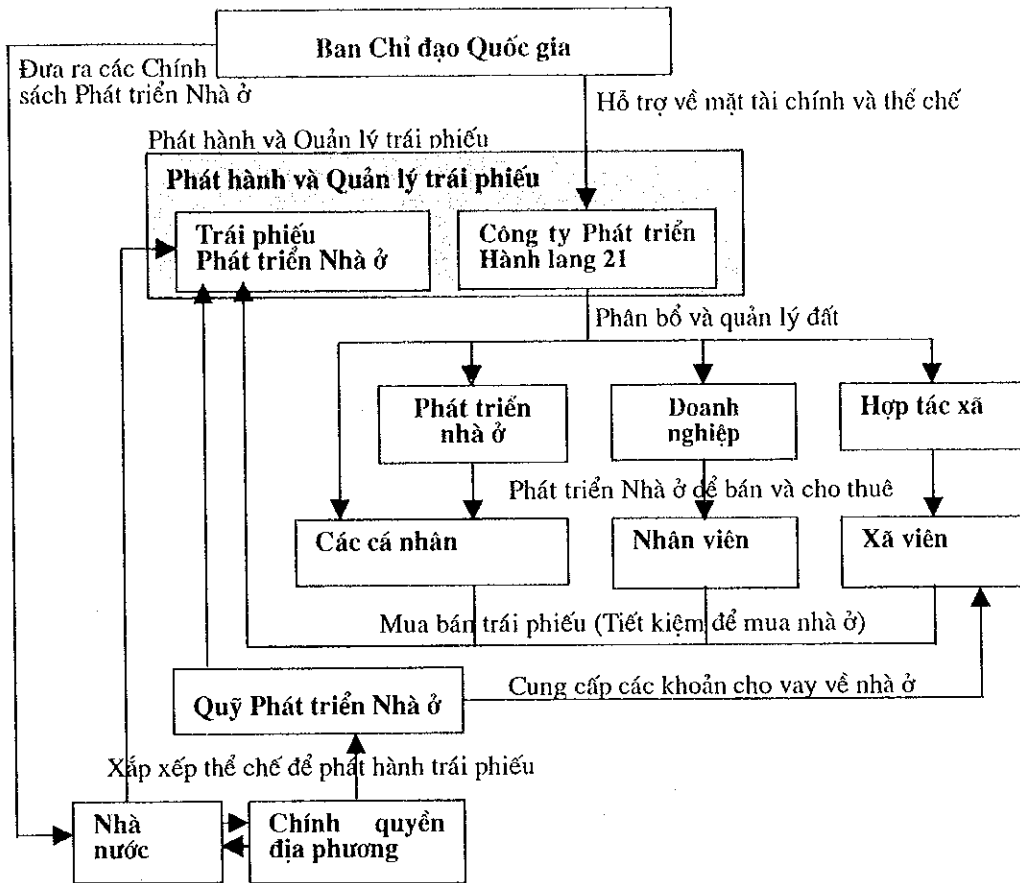
1. Cơ quan phát triển Hành lang 21 sẽ phát hành trái phiếu;
2. Các cá nhân, doanh nghiệp, hoặc các hợp tác xã - những ai muốn mua nhà hoặc đất trong khu sẽ mua trái phiếu;
3. Người mua trái phiếu sẽ ký hợp đồng với người bán về các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng hoặc thực hiện các quyền sở hữu;
4. Người mua sẽ được ưu đãi cho hưởng quyền vay theo thể thức dài hạn (ví dụ: từ Quỹ Phát triển Nhà ở);
5. Chính phủ sẽ thiết lập một cơ chế tín dụng chứng khoán, tăng hiệu quả của hệ thống quản lý đất nhằm giải quyết việc thế chấp tài sản và tái điều chỉnh luật và thể chế liên quan;
6. Việc chuyển nhượng trái phiếu được điều chỉnh theo quy định; và
7. Khuyến khích mua trái phiếu, thông tin về việc phát triển khu đô thị Hoà Lạc sẽ được công bố trước.

#### ● Tạo khả năng sinh lợi

Khả năng sinh lợi của nhà cửa ở Việt Nam đang tụt hậu rất nhiều so với mức độ có thể thoả mãn, đòi hỏi phải có sự can thiệp của Chính phủ nhằm tăng cường công nghệ xây dựng và các ngành công nghiệp nhà ở.

1. Phát triển và thúc đẩy việc quy hoạch phát triển nhà ở và thiết kế nhà, các tiêu chuẩn quy hoạch và thiết kế, phát triển nhà ở chi phí thấp;
2. Phát triển và thúc đẩy công nghệ xây dựng nhà, phát triển hệ thống nhà xây sẵn;
3. Sản xuất các vật liệu, thiết bị xây dựng nhà và các sản phẩm liên quan khác, phát triển vật liệu và tiêu chuẩn hoá, đưa vào các nhà máy sản xuất vật liệu và sản phẩm xây dựng.

## Phát triển Hành lang 21



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA **Trái phiếu phát triển nhà ở**

### Thu nhập đầu người bình quân tháng: Đồng bằng sông Hồng

Đơn vị: 1.000 đồng

Năm	1996
Nhóm 1	79,85
Nhóm 2	138,55
Nhóm 3	181,38
Nhóm 4	234,23
Nhóm 5	523,06
Tổng cộng	223,30

Nguồn: Niên giám Thống kê 1997

### Giá nhà dự tính

Đơn vị: US\$ (1.000)

	Land Area per Unit	Floor Area per Unit	Construction Cost	Sale Price
Nhà liên vách	400 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	15,480 (216,000)	18,580 (259,200)
Nhà theo dãy	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	10,700 (150,000)	12,840 (180,000)
Chung cư thấp tầng	100 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> (80,5)	8,610 (120,750)	10,340 (144,900)
Căn hộ cao tầng	80 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> (60)	7,740 (108,000)	9,290 (129,600)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

### Giá nhà ở có thể chấp nhận được

Unit: VND 1.000

Nhóm thu nhập	Thu nhập hàng năm (Thu nhập theo tháng) A	Thu nhập của hộ gia đình B (A x 3)	Trả trước	Giá có thể chu cấp được trả chậm 5 năm	Giá chấp nhận được với thời gian trả là 10 năm	Giá có thể chu cấp được trả chậm 5 năm
Thu nhập cao	9.600 (800)	28.800	B x 5	B x 632 182.000	B x 7,35 211.680	B x 8,16 235.000
Thu nhập vừa	7.200 (600)	21.600	B x 5	B x 6,32 136.510	B x 7,35 158.760	B x 8,16 176.250
Thu nhập thấp	3.600 (300)	10.800	B x 5	B x 6,32 68.260	B x 7,35 79.380	B x 8,16 88.120

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Chỉ chú: Nhóm có thu nhập cao có thể chu cấp để mua nhà liên vách, nhóm thu nhập vừa có thể mua nhà chung cư thấp tầng, và nhóm có thu nhập thấp khó có thể mua được thậm chí là nhà căn hộ ở tầng cao.