

CHƯƠNG 7

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN
VÀ ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI



CHƯƠNG 7 KẾ HOẠCH THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

7.1 Tổng hợp dự toán chi phí phát triển

Chi phí thực hiện được ước tính dựa trên cơ sở những điều kiện sau đây. Chi phí tức là tổng chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất không phân biệt nguồn tài chính (cả nhà nước và tư nhân). Tuy nhiên, chi phí để xây dựng đường cao tốc Láng-Hoà Lạc và vận tải đường sắt lớn (Mass Railway Transit - MRT) có thể sẽ được xây dựng trong tương lai không nằm trong chi phí bên ngoài.

- (a) Chi phí được tính dựa trên cơ sở giá dự tính năm 1998.
- (b) Tỷ giá chuyển đổi giữa đồng Việt Nam và đôla Mỹ là một đôla tương đương 13.900 đồng Việt Nam.
- (c) Chi phí bao gồm tất cả các chi phí có liên quan kể cả cho thiết kế kỹ thuật, công trình tạm, xây dựng và chi phí dự phòng.
- (d) Chi phí đánh giá không bao gồm chi phí thu hồi đất và chi phí tái định cư cho người dân.
- (e) Chi phí phát triển công nghiệp không bao gồm chi phí cho các nhà máy sản xuất, chế tạo và các trang thiết bị cho các nhà máy.
- (f) Chi phí không bao gồm bất kỳ một loại thuế hay phí nào.

Bảng 7.7.1. trình bày tổng kết chi phí Di chuyển ĐHQG Hà Nội. Bảng 7.1.2. là tổng kết chi phí Phát triển KCNC Hoà Lạc và KCN Phú Cát. Bảng 7.1.3. tổng hợp chi phí Phát triển Nhà ở. Bảng 7.1.4. trình bày tổng hợp chi phí Phát triển Khu Trung tâm Đô thị. Bảng 7.1.5. tổng hợp chi phí Phát triển Khu đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai.

Bảng 7.1.1 Tổng hợp chi phí di chuyển Đại học Quốc gia

Unit: US\$ x 1,000

		Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
(1)	Land Preparation	1,354	3,526		4,880
	Landscaping (inc. water drainage)	4,095	11,352		15,447
	Sub-total	5,449	14,878		20,327
(2)	Building Facilities for Study/Research				
	Natural science Field	14,753	6,161	20,219	41,133
	Social science Field	10,775	3,561	5,946	20,282
	Pedagogy/Foreign Language Field	15,439	2,431	2,385	20,255
	Healthcare and Social Service Field		6,110	15,366	21,476
	Sub-total	40,967	18,263	43,916	103,146
(3)	Building Facilities for Administration				
	Natural science Field	1,702	711	2,332	4,745
	Social science Field	1,243	411	686	2,340
	Pedagogy/Foreign Language Field	1,781	281	275	2,337
	Healthcare and Social Service Field		705	1,068	1,773
	Sub-total	4,726	2,108	4,361	11,195
(4)	Machinery/Equipment				
	Natural science Field	78,788	33,092	108,323	220,203
	Social science Field	2,201	522	918	3,641
	Pedagogy/Foreign Language Field	9,073	491	1,140	10,704
	Healthcare and Social Service Field		62,425	72,875	135,300
	Sub-total	90,062	96,530	183,256	369,848
(5)	VNU HQs Building	1,005	338	656	1,999
(6)	Buildings of Research Institutes/Centers	4,290	3,060	4,590	11,940
(7)	Center Facilities	5,472	2,910	4,840	13,222
(8)	Hospital		12,000	12,000	24,000
(9)	Dormitory	48,972	22,441	38,421	109,834
(10)	Guest House	1,825	2,316	2,112	6,253
(11)	Community Centers	9,800	1,560	3,120	14,480
(12)	Sports/Athletic Facilities	2,000	2,000	4,000	8,000
	Total	214,568	178,404	301,272	694,244

**Bảng 7.1.2 Tổng hợp Chi phí Phát triển KCNC Hoà Lạc
và Chi phí Phát triển KCN Phú Cát**

Unit: US\$ x 1,000

		Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
(1)	Land Preparation	9,120	4,170	7,080	20,370
	Landscaping	16,440	7,500	12,720	36,660
	Sub-total	25,560	11,670	19,800	57,030
(2)	Research and development area	25,740	91,740		117,480
	Software area	34,380	60,505		94,886
	Central area	11,288	12,388		23,676
	High technology industrial area	667,700	1,651,100		2,318,800
	Urban business area	22,550	46,750		69,300
	High class housing area	18,508	32,148		50,655
	New district center	38,896	102,760		141,656
	Recreation area	10,560	30,228		40,788
	Sub-total of Factories	829,622	2,027,619		2,857,241
Total		855,182	2,039,289	19,800	2,914,271

Unit: US\$ x 1,000

		Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
(1)	PHU CAT	39,468	13,017	99,378	266,634
	Land Preparation	2,040	510	5,100	7,650
	Landscaping	1,428	357	3,570	5,355
	Sub-total	3,468	867	8,670	13,005
	Industrial development	28,800	8,100	76,500	113,400
	Warehouse	2,700	900	5,738	9,338
	Whole sale market	900		1,900	2,800
	Truck terminal	1,800		3,285	5,085
	Administration center	1,800		3,285	5,085
	Vocational training center		3,150		
	Sub-total of Factories	36,000	12,150	90,708	138,858
(2)	XUAN MAI	21,293	12,796	93,687	127,776
	Land Preparation	1,275	765	5,610	7,650
	Landscaping	893	536	3,927	5,356
	Sub-total	2,168	1,301	9,537	13,006
	Factories (building)	19,125	11,495	84,150	114,770
Total		60,761	25,813	193,065	394,410

Phát triển Hành lang 21

Bảng 7.1.3 Tổng hợp Chi phí Phát triển Nhà ở

Unit: US\$ x 1,000

Public/Community Facilities		Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
(1)	Land Preparation/Landscaping				
	Land Preparation	7,443	6,522	35,616	49,581
	Landscaping	6,699	5,870	22,334	34,903
	Hoa Lac Sub-total	14,142	12,392	57,950	84,484
	Land Preparation	1,215	1,095	6,378	8,688
	Landscaping	1,094	986	5,740	7,820
	Xuan Mai Sub-total	2,309	2,081	12,118	16,508
	Sub-total	16,451	14,473	70,068	100,992
(2)	Educational Facilities				
	Nursery School	5,280	4,128	16,192	25,600
	Primary School	13,120	9,840	36,080	59,040
	Secondary School	12,288	9,216	33,792	55,296
	High School	3,210	3,210	12,840	19,260
	Sub-total	33,898	26,394	98,904	159,196
(3)	Medical/Healthcare Facilities				
	Public health station	1,680	1,260	4,620	7,560
	Clinical Examination Center	2,400	1,800	6,600	10,800
	Policlinic	5,000	5,000	20,000	30,000
	Maternity	600	600	1,800	3,000
	Sub-total	9,680	8,660	33,020	51,360
(4)	HOUSING by Income Level				
	HIGH INCOME				
	Detached/Semi detached House	7,400	6,400	37,600	51,400
	Row house	13,200	11,400	65,700	90,300
	MIDDLE INCOME				
	Condominium (High-rise)	35,280	32,275	204,660	272,215
	LOW INCOME				
	Apartment (walk-up/4-5F)	51,025	55,536	198,952	305,513
	Sub-total	99,505	99,211	469,312	668,028
Total		159,534	148,738	671,304	979,576

Bảng 7.1.4 Tổng hợp Chi phí Phát triển Khu Trung tâm Đô thị

		Unit: US\$ x 1,000			
		Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
(1)	VNU Area				
	Land Preparation	377	411	145	933
	Landscaping	679	740	261	1,680
	Sub-total of Land Preparation/	1,056	1,151	406	2,613
	Laboratory	6,000	-	-	6,000
	Museum	7,000	-	-	7,000
	Information center	-	6,000	-	6,000
	Rental laboratory	-	3,000	3,000	6,000
	Information center	3,000	3,000	6,000	12,000
	Office	4,560	1,440	3,060	9,060
	History museum	-	5,250	-	5,250
	Art museum	-	3,500	-	3,500
	Theater	-	10,000	-	10,000
	Concert hall	-	-	5,000	5,000
	Cultural center	3,000	-	-	3,000
	Exhibition hall	-	1,500	-	1,500
	Commercial	600	200	400	1,200
	Other	500	500	500	1,500
	Sub-total of Building Facilities	24,660	34,390	17,960	77,010
	Total	25,716	35,541	18,366	79,623
(2)	RHTP Area				
	Land Preparation	177	82	821	1,080
	Landscaping	211	148	1,478	1,837
	Sub-total of Land Preparation/	388	230	2,299	2,917
	Convention hall	-	-	7,500	7,500
	Exhibition hall	-	-	15,000	15,000
	Event hall	-	-	4,500	4,500
	Convention hotel	-	-	5,000	5,000
	World trade center	-	-	15,000	15,000
	Office	10,800	7,200	10,800	28,800
	Commercial	140	80	160	380
	Other	500	500	500	1,500
	Sub-total of Building Facilities	11,440	7,780	58,460	77,680
	Total	11,828	8,010	60,759	80,597
(3)	Dong Xuan Area				
	Land Preparation	1,201	1,831	2,300	5,332
	Landscaping	2,162	3,296	4,140	9,598
	Sub-total of Land Preparation/	3,363	5,127	6,440	14,930
	Civic center	10,800	20,400	28,800	60,000
	Commercial	5,400	2,400	7,200	15,000
	Restaurant	2,430	1,080	3,240	6,750
	Open market	-	-	-	-
	Financial office	5,400	10,200	44,400	60,000
	City hotel	2,500	2,500	5,000	10,000
	Cultural school	2,000	1,000	3,000	6,000
	Library	-	-	-	-
	Exhibition center	1,000	-	1,000	2,000
	Culture center	-	-	1,500	1,500
	Theater	5,000	2,500	7,500	15,000
	Sport club	1,500	-	1,500	3,000
	Amusement center	1,000	-	1,000	2,000
	Polyclinic	2,000	-	2,000	4,000
	Clinic	1,200	-	1,200	2,400
	Other	1,000	1,000	1,000	3,000
	Sub-total of Building Facilities	41,230	41,080	108,340	190,650
	Total	44,593	46,207	114,780	193,856
(4)	Phu Cat Area				
	Land Preparation	179	824	142	1,145
	Landscaping	322	1,483	256	2,061
	Sub-total of Land Preparation/	501	2,307	398	3,206
	Theme park	-	40,000	-	40,000
	Amusement park	1,500	-	2,000	3,500
	Circus	500	-	-	500
	Zoo, botanical garden	-	5,000	-	5,000
	Theater	3,500	1,750	5,250	10,500
	Bowling center	1,000	500	1,500	3,000
	Commercial	60	80	320	460
	Other	500	500	500	1,500
	Sub-total of Building Facilities	7,060	47,830	9,570	64,460
	Total	7,561	50,137	9,968	67,666
G. Total		89,698	139,895	203,873	433,466

Phát triển Hành lang 21

**Bảng 7.1.5 Tổng hợp Tổng Chi phí Dự án Phát triển
Khu Đô thị Xuân Mai và Hoà Lạc**

	Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
1 VNU	214,568	178,404	301,272	694,244
Land Preparation/Landscaping	5,449	14,878	-	20,327
Equipment and Machinery	90,062	96,530	183,256	369,848
Building Facilities and Others	119,057	66,996	118,016	304,069
2 HHTP	855,182	2,039,289	19,800	2,914,271
Land Preparation/Landscaping	25,560	11,670	19,800	57,030
Center/Factories Building	829,622	2,027,619	-	2,857,241
3 Phu Cat Industrial Developments	39,468	13,017	99,378	151,863
Land Preparation/Landscaping	3,468	867	8,670	13,005
Center/Factories Building	36,000	12,150	90,708	138,858
4 Hoa Lac Urban Center Development	89,698	139,895	203,873	421,742
VNU Area	25,716	35,541	18,366	79,623
HHTP Area	11,828	8,010	60,759	80,597
Dong Xuan Area	44,593	46,207	114,780	193,856
Phu Cat Area	7,561	50,137	9,968	67,666
5 Xuan Mai Industrial Development	21,293	12,796	93,687	127,776
Land Preparation/Landscaping	2,168	1,301	9,537	13,006
Center/Factories Building	19,125	11,495	84,150	114,770
6 Housing and Public/Communities Facilities	166,934	155,138	708,904	1,030,976
Land Preparation/Landscaping	16,451	14,473	70,068	100,992
Educational Facilities	33,898	26,394	98,904	159,196
Medical and Health Care Facilities	9,680	8,660	33,020	51,360
Housing	106,905	105,611	506,912	719,428
Detached/Semi-detached Type	7,400	6,400	37,600	51,400
Row House Type	13,200	11,400	65,700	90,300
Condominium Type	35,280	32,275	204,660	272,215
Walk-up Apartment (SF)	51,025	55,536	198,952	305,513
6 Road and Transportation Facilities	131,684	105,990	217,099	454,773
Hoa Lac Area (within the Urbanized Area)	103,640	81,131	154,738	339,509
Regional Road Devt/Improvement	27,533	11,250	32,980	71,763
Transportation Terminal	3,750	3,000	3,000	9,750
Inner Arterial/Distributor Road	72,357	66,881	118,758	257,996
Xuan Mai Area (within the Urbanized Area)	13,004	15,019	46,761	74,784
Regional Road Devt/Improvement	4,050	-	26,595	30,645
Inner Arterial/Distributor Road	8,954	15,019	20,166	44,139
Bridges (within the Both Urbanized Area)	15,040	9,840	15,600	40,480
7 Infrastructure	359,690	232,210	402,040	993,940
Water Supply	132,800	74,400	24,800	232,000
External Transmission from Da River	86,800	47,400	-	134,200
Inner Distribution Main Pipe	7,300	4,600	2,400	14,300
Minor Distribution/Supply Pipe	38,700	22,400	22,400	83,500
Electric Power Supply	121,440	80,740	101,630	303,810
External 220KV Transmission Line	13,350	7,030	-	20,380
Substation : 220/110KV	17,320	10,010	10,010	37,340
Inner 110KV Transmission Line	3,980	2,600	1,630	8,210
Substation : 110/22KV	19,280	16,560	18,430	54,270
22KV Distribution Network	67,510	44,540	71,560	183,610
Telecommunication	36,000	29,000	135,000	200,000
Sewerage Disposal	63,250	37,220	92,810	193,280
Main and Collection Pipelines	11,050	9,620	34,610	55,280
Treatment Facilities	52,200	27,600	58,200	138,000
Solid Waste Disposal	6,200	10,850	47,800	64,850
8 Total Cost	1,878,517	2,876,739	2,046,053	6,799,585

- Land preparation & landscaping include the cost for site clearance, earth work, site drainage, park & open space, pedestrian paths, and riverside open space construction.
- HHTP and industrial development exclude the cost for equipment and machinery to be installed by locators.
- Regional roads exclude off-site regional roads, and the future mass transit development cost is excluded.
- Water supply systems include the cost for intake/purification facilities, pipelines, and reservoir in Hoa Lac.
- External 220KV transmission lines include the cost for additional supply lines from Hoa Binh to Xuan Mai.

7.2 Kế hoạch tài trợ dự án

Việc đa dạng hoá các nguồn vốn là không thể thiếu được khi huy động các nguồn tài chính, đưa đến sự phát triển bền vững về phương diện tài chính. Nhằm mục đích này có thể hình dung được hai hướng hay chính sách sau:

Thứ nhất là chuyển sức nặng từ các nguồn tài chính nước ngoài sang các nguồn tài chính trong nước, như vậy sẽ làm giảm đi những ảnh hưởng ngấm ngấm do biến động kinh doanh của nền kinh tế quốc tế làm nảy sinh. Về mặt này, chính sách phát triển chủ yếu bằng đầu tư trực tiếp nước ngoài phải được chỉnh đốn lại.

Thứ hai là mở rộng và chuyên sâu vào “hệ thống quay vòng nguồn tài chính”, nó có thể tạo ra một sức đối trọng với các chu kỳ kinh doanh của nền kinh tế trong nước. Những nỗ lực theo hướng này đã được thực hiện nghiêm túc trong vài năm nay. Tất cả các tầng lớp nhân dân đều nhận biết rằng hệ thống quay vòng nguồn tài chính cũng quan trọng như là sản xuất hàng hoá và dịch vụ mặc dù hệ thống quay vòng nguồn tài chính có xu hướng bị coi là ngoài lề. Cả hai vấn đề này là không thể thiếu được cho mục đích phát triển kinh tế ổn định và vững chắc.

Hệ thống quay vòng nguồn tài chính bao gồm hai phần sau xét theo tiêu chí tổng quát. Thứ nhất là đầu tư Nhà nước bao gồm cả thuế và các nguồn thu công cộng khác. Phần thứ hai liên quan đến tài trợ và cấp vốn.

7.2.1 Thu ngân sách

Ở Việt Nam, các thông tin về ngân sách còn chưa được công bố. Trong thời gian sắp tới, sẽ ban hành nghị định cho phép công bố sơ lược về Ngân sách Nhà nước theo yêu cầu của các nhà tài trợ. Theo Ngân hàng Tái thiết và Phát triển Quốc tế, nguồn thu này năm 1995 đã đạt 53.370 tỉ VND, bằng 23,9% GDP (tổng sản phẩm quốc nội). Tỷ lệ này đang có xu hướng tăng lên.

(1) Thu thuế

Hiện nay, Việt Nam có hệ thống thuế còn phức tạp hơn trước kia. Có hơn 10 loại thuế. Tuy nhiên, các nguồn tài chính sẵn có thông qua thuế ở hệ thống hiện nay là không đủ để giải quyết các nhu cầu chi phí công cộng ngày càng tăng bao gồm cả đầu tư và tiêu dùng hiện thời. Một điều đặc biệt quan trọng cần chú ý là mặc dù đã có những cải cách liên tục, thu thuế còn phụ thuộc vào ba nguồn là các doanh nghiệp quốc doanh, ngoại thương và các liên doanh. Ba nguồn này chiếm trên 70% thuế năm 1995 và 1996.

Một trong những biện pháp cải cách quan trọng đối với việc thu thuế doanh thu chống chéo là việc thực hiện thuế trị giá gia tăng (VAT). Luật Thuế trị giá gia tăng được quốc hội ban hành vào tháng 5 năm 1997 sẽ được thực hiện từ ngày 1 tháng 1 năm 1999. Ngoài thuế trị giá gia tăng ra, hai luật thuế khác cũng đã được soạn thảo và ban hành là thuế công ty và thuế cá nhân. Thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ thay cho thuế lợi tức và sẽ chỉ đánh vào các công ty và những doanh nghiệp tư nhân lớn. Thuế thu nhập cá nhân sẽ đánh vào thậm chí cả những doanh nghiệp tư nhân nhỏ.

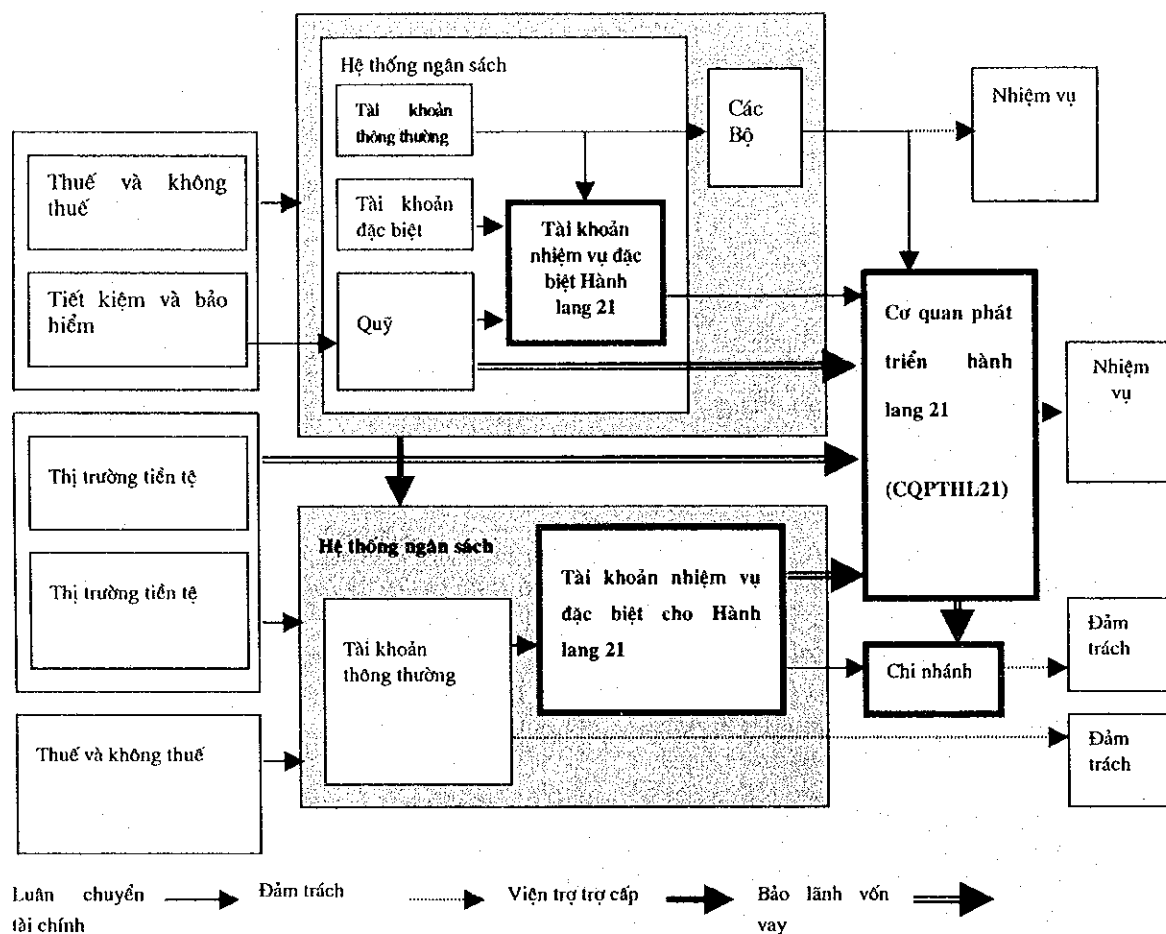
Thuế đánh vào tài sản thừa kế và tài sản cố định cần phải mở rộng hơn. Trong tương lai, Việt Nam sẽ đi theo con đường tới một hệ thống thuế thống nhất hơn dựa trên cơ sở đánh thuế như thu nhập, tài sản và các giao dịch thương mại. Việc củng cố hệ thống thu thuế và cả việc tăng cường sự tin tưởng vào hệ thống thuế cũng đóng vai trò quan trọng không kém.

(2) Các nguồn thu công cộng khác

Đối với các nguồn thu khác, Việt Nam đã đưa ra những quy chế đóng góp riêng coi đó như là một trong những nguồn thu chủ yếu từ các cơ sở doanh nghiệp và cá nhân cả ở trong nước lẫn nước ngoài. Không chỉ chính quyền trung ương mà chính quyền địa phương cũng có thể đặt ra các khoản đóng góp này. Đặc biệt, các tỉnh có quyền khuyến khích các thành phần này đóng góp quỹ với điều kiện có phê duyệt trước của Thủ tướng Chính phủ. Tất nhiên là những nguồn tài chính huy động này cần được đầu tư vào việc tạo lập vốn xã hội.

Phát triển Hành lang 21

Chính quyền Trung ương



Hình 7.2.1 Doanh thu Ngân sách

(3) Phân bổ nguồn thu Nhà nước giữa chính quyền các cấp

Cũng có một lý luận khác về vấn đề làm thế nào để cấp vốn về mặt tài chính một cách hợp lý đến chính quyền ở tất cả các cấp. Có hai nguồn tài chính chủ yếu cho các chính quyền địa phương là các nguồn độc lập và các nguồn chuyển từ chính quyền trung ương. Hiện nay, hầu hết các địa phương đều đang tự cấp vốn cho các dự nhất là các các khu vực ở địa phương. Để tạo ra một môi trường sống tốt hơn, các địa phương cần có nhiều tiềm lực để tự tài trợ hơn. Về việc này, “thuế quy hoạch đô thị” được ứng cử hàng đầu và nó rất đáng được Nhà nước xem xét nghiêm túc đặc biệt là trong mối liên hệ với Dự án Phát triển Hành lang 21.

7.2.2 Tài trợ và cấp vốn

Tiết kiệm tiền nhàn rỗi trong nước ước tính đạt 2 tỉ USD và chuyển tiền hàng năm đạt 1 tỉ USD. Cho đến nay, Việt Nam vẫn chưa đủ khả năng huy động những nguồn vốn quý giá này một phần là do tình trạng yếu kém của hệ thống ngân hàng. Dấu hiệu rõ ràng nhất của việc này là các khoản tiền gửi tại ngân hàng chỉ chiếm 16% GDP, bằng mức của năm 1991. Tuy nhiên, Việt Nam đã bắt đầu đi theo con đường mới trong việc tài trợ và cấp vốn. Nhiều điều kiện tiền đề đã được thoả mãn thông qua việc thiết lập một hệ thống gửi tiền nhà nước, các công cụ tài chính mới đặc trưng là phát hành trái phiếu kho bạc và mở các thị trường như trao đổi ngoại hối và thị trường chứng khoán. Về phần này, có thể nhận thấy rõ rất nhiều nỗ lực, cụ thể như sau:

(1) Đa dạng hoá các hình thức tổ chức tín dụng

Trước hết, điều đáng lưu ý là Việt Nam đã có nhiều loại hình tổ chức tín dụng đa dạng hơn. Đất nước hiện nay có một vài công ty cho thuê tài chính. Chính phủ đã ban hành Quyết định 64/CP tháng 10 năm 1995 về các quy định tạm thời đối với việc hình thành và hoạt động của công ty cho thuê tài chính. Cho thuê tài chính được cho là đảm bảo mức độ an toàn hơn và tiện lợi hơn cho tất cả các bên. ở Việt nam, thể chế về việc thế chấp tài sản vẫn chưa được xây dựng đầy đủ, do vậy mà cho thuê là rất hữu hiệu đối với việc huy động các nguồn tài chính.

Thứ hai, Nhà nước trông vào công tác bảo hiểm cho các quỹ đầu tư. Mục đích là huy động vốn nhàn rỗi và tiền tiết kiệm thông qua bảo hiểm xã hội. Gần đây nhất, việc thành lập các công ty bảo hiểm 100% vốn nước ngoài đã được phê chuẩn. Hơn nữa, việc thành lập thử nghiệm một hoặc hai công ty bảo hiểm 100% vốn nước ngoài cũng sẽ được phê duyệt. Điều này được thực hiện cùng với chính sách đa dạng hoá các công ty bảo hiểm để thu hút vốn đầu tư từ nhiều thành phần kinh tế.

Cuối cùng, Bưu điện cần mở các tài khoản tiết kiệm. Huy động vốn thông qua hệ thống bưu điện nhằm mang số tiền chưa được sử dụng từ người dân ra sử dụng cho các dự án đầu tư của nhà nước. Có những người có ít tiền hoặc sống cách xa các cơ sở ngân hàng thì giữ tiền ở nhà. Các dịch vụ bưu điện có ưu thế với mạng lưới trên 3.000 điểm thậm chí vươn tới những vùng xa xôi hẻo lánh trên khắp cả nước. Người gửi tiền có thể rút tiền ở bất kỳ một trạm bưu điện nào trên cả nước; các trung tâm bưu điện này làm việc 19 giờ mỗi ngày. Các dịch vụ chỉ giới hạn cho các cá nhân thay vì các doanh nghiệp sẽ được sớm bắt đầu đưa vào sử dụng. Số tiền huy động được sẽ được chuyển cho chính quyền trung ương để đầu tư trong nước.

Phát triển Hành lang 21

(2) Cơ cấu lại các tổ chức tín dụng

Lĩnh vực ngân hàng từ lâu đã có đặc điểm là hoạt động quản lý kém và khuôn khổ luật pháp nghèo nàn. Cần cơ cấu lại các ngân hàng thương mại quốc doanh và ngân hàng thương mại cổ phần. Xét trên quy mô nền kinh tế thì hiện có quá nhiều ngân hàng. Có 85 ngân hàng trên cả nước trong đó có 6 ngân hàng quốc doanh, 51 ngân hàng thương mại cổ phần, 4 ngân hàng liên doanh và 24 ngân hàng nước ngoài.

Việt Nam cần tiến hành rà soát đại trà tất cả các tổ chức tài chính của mình bao gồm cả việc giảm số lượng các ngân hàng. Cải cách nhằm đảm bảo một sự phát triển mạnh và bền vững của các tổ chức tín dụng và những đóng góp của nó đối với nhiệm vụ chuyển dịch nền kinh tế. Về lâu dài sau này, các tổ chức tín dụng sẽ có chức năng trung gian và chức năng tín dụng dài hạn.

(3) Các tổ chức tài chính có mục đích đặc biệt

Trước năm 1998, hệ thống tài chính bao gồm Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (với cả hai nhiệm vụ là Ngân hàng Trung ương và Ngân hàng thương mại chính), Ngân hàng Ngoại thương và Ngân hàng Xây dựng và Đầu tư, các ngân hàng này thực hiện vốn ngân sách nhà nước.

Sau khi tổ chức lại vào tháng 7 năm 1988, các chức năng ngân hàng trung ương của Ngân hàng Nhà nước được củng cố hơn và vai trò ngân hàng thương mại của nó được giao cho hai ngân hàng mới được thành lập là ngân hàng Nông nghiệp Việt nam và Ngân hàng Công Thương Việt Nam chịu trách nhiệm trong các lĩnh vực như tên gọi của nó đã gợi ý, đó là các lĩnh vực nông nghiệp và công thương nghiệp.

Ngoài các ngân hàng, Việt Nam hiện đang có các loại hình tổ chức tín dụng có mục đích đặc biệt theo dạng chính thức hoặc không chính thức như sau; các chu kỳ chính thức và không chính thức, các tổ chức ngân hàng nông thôn, các chương trình xóa đói giảm nghèo, các tổ chức lớn và các tổ chức phi chính phủ đa phương và quốc tế. Đất nước hiện chưa có một tổ chức tín dụng nào về phát triển và cung cấp nhà ở. Cần thành lập một tổ chức tài trợ chỉ nhằm một mục đích phát triển lĩnh vực nhà ở vì những đóng góp to lớn của nó đối với nền kinh tế quốc dân.

(4) Các công cụ tài chính

Có nhiều công cụ tài chính hơn đối với các cá nhân. Giao dịch dựa trên cơ sở thanh toán bằng tiền mặt là phổ biến nhất trên toàn quốc. Về quá trình tạo vốn, nếu nền kinh tế cần phải cất cánh thì cần có những thay đổi đáng kể bắt đầu với lĩnh vực ngân hàng. Tiền mặt không thể được sử dụng với tỉ lệ lớn như hiện nay. Cần tạo điều kiện cho tất cả các doanh nghiệp có thể thay thế càng nhiều càng tốt tiền mặt bằng các hình thức "bán tiền mặt" như thương mại, trái phiếu nhà nước và trái phiếu kho bạc. Việc tạo ra nhiều loại công cụ tín dụng là rất quan trọng bởi nó có thể được chuyển đổi và trao đổi giữa các cá nhân và các công ty.

(5) Phân bổ việc bán trái phiếu

Hiện nay, Kho bạc đang bán lẻ trái phiếu cho các cá nhân. Đã có một mạng lưới trên toàn quốc bán trái phiếu trực tiếp cho nhân dân với mệnh giá thấp nhất 100.000 VND hay khoảng 9 USD.

Việc nỗ lực bán trái phiếu chính là một phần trong kêu gọi của Chính phủ để huy động các quỹ nhàn rỗi trong nước mà các quỹ này hiện nay đang được mời gọi như một nguồn tài chính có thể có đối với các dự án quốc gia lớn như Phát triển Hành lang 21. Ước tính số tiền lưu giữ ngoài hệ thống ngân hàng ít nhất là 2 tỉ USD.

Quý Đầu tư và Nhà ở Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang dự kiến phát hành trái phiếu bằng đôla trên thị trường quốc tế nhằm tăng vốn lên trên 8 tỉ USD để nâng cấp đường cao tốc của thành phố và hệ thống cấp nước, việc này cần phải được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt. Cơ quan Phát triển Hành lang 21 (C-21A) dự kiến cũng có thể làm như vậy trong tương lai.

(6) Thiết lập thị trường

Việt Nam đang ở trong quá trình thiết lập một khuôn khổ tài trợ và cấp vốn trực tiếp được gọi là thị trường giao dịch chứng khoán. Thị trường kết nối các doanh nghiệp (ví dụ như các nhà sản xuất muốn mở rộng xí nghiệp và tăng thiết bị) với các nhà đầu tư đang tích góp nhưng lại để các nguồn vốn của mình nhàn rỗi và đang tìm những dự án hứa hẹn với hiệu suất cao và rủi ro thấp.

Nghị định 48/CP về chứng khoán và thị trường chứng khoán vào tháng 7 năm 1998 đã đặt nền tảng cho việc thiết lập các trung tâm giao dịch chứng khoán trên toàn quốc. Các doanh nghiệp quốc doanh sẽ được động viên cổ phần hoá một phần tài sản của mình, vì vậy thị trường chứng khoán mới sẽ khích lệ thêm các cố gắng cổ phần hoá của Chính phủ.

Do thị trường chứng khoán đang ngày càng được chấp nhận trong hệ thống quay vòng nguồn tài chính, thị trường sẽ góp phần đưa ra ngày càng nhiều vốn cho các doanh nghiệp kinh doanh.

Các doanh nghiệp này đang cực kỳ cần vốn và các chứng khoán được bán trên thị trường sẽ được đa dạng hoá. Các vốn này không chỉ bao gồm cổ phần của các doanh nghiệp cổ phần hoá của Nhà nước mà còn có cả trái phiếu, tín phiếu theo nhiều kỳ hạn năm khác nhau do Chính quyền trung ương, chính quyền địa phương, các ngân hàng thương mại và công ty nhà nước phát hành và trái phiếu đầu tư.

(7) Thế chấp

Môi trường mà theo đó thế chấp dự tính đóng đúng vai trò của mình trong giao dịch thương mại ở nền kinh tế thị trường đang dần dần thay đổi.

Đất nước hiện có bốn loại thế chấp để đảm bảo vốn vay trong các hệ thống tài chính chính thức và không chính thức. Đó là thế chấp đất (nhà ở, công trình xây dựng, tàu bè và các tài sản gắn liền với đất), thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản cá nhân, thế chấp tiền mặt và bảo lãnh của bên thứ ba.

Thế chấp đóng vai trò rất quan trọng trong việc thu lợi tức giữa các bên tham gia hoạt động kinh doanh bằng các giảm đi tính bất trắc gắn liền với giao dịch thương

Phát triển Hành lang 21

mai và góp phần kích thích nó hoạt động hơn. Kết quả là Việt Nam sẽ có một nền kinh tế thị trường tiên tiến hơn. Tuy vậy, đất nước hiện nay còn đang có một vài vấn đề khó khăn liên quan đến thể chấp.

Thứ nhất, chưa có hệ thống bắt buộc và thực hiện thể chấp rõ ràng và nhanh gọn.

Thứ hai, một vấn đề cơ bản hơn là hệ thống đăng ký chưa được thiết lập tốt đặc biệt là chưa hoạt động tốt do thiếu năng lực và thiếu ý thức về tầm quan trọng của việc đăng ký.

Thứ ba, về quyền sử dụng đất trong Luật đất đai mới năm 1993, những hạn chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho việc thanh lý tài sản thế chấp trở nên rất khó khăn, đây là một trở ngại lớn cho việc phát triển mua bán quyền sử dụng đất. Đối với các ngân hàng muốn mở rộng kinh doanh trên đất nước, thì luật về quyền sử dụng đất hiện hành làm nảy sinh khó khăn. Cần thiết lập một khuôn khổ pháp luật chặt chẽ hơn.

(8) Thị trường bán buôn

Để duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế cao trong những năm tới, Việt Nam cần tạo lập và phát triển một cơ sở hạ tầng tài chính, tiền tệ và tín dụng để thu hút đầu tư.

Trong khi thị trường bán lẻ cho các cá nhân hiện tại đang phát triển tốt thì Chính phủ vẫn còn phải cố gắng nhiều để phát triển thị trường bán buôn trái phiếu Chính phủ. Việt Nam đã tập trung lớn vào phát triển thị trường bán lẻ chứ không phải là thị trường bán buôn. Đầu thầu tín phiếu Kho bạc mới chỉ được bắt đầu vào năm 1995 với các đợt đầu thầu không thường xuyên tín phiếu 12 tháng. Năm 1996, chỉ có 2% trong tổng số cổ phiếu nợ trị giá 759 triệu USD là từ đầu thầu tín phiếu Kho bạc.

Việc phát triển nền kinh tế định hướng thị trường với tỉ lệ tăng trưởng cao đòi hỏi phải tạo lập và tích lũy vốn. Điều này có nghĩa là cần thiết phát triển một mạng lưới cơ chế tài chính-tiền tệ trung gian ngoài phạm vi ảnh hưởng của các ngân hàng thương mại. Hiện nay chưa có một đơn vị tài chính trung gian nào trên toàn quốc.

Nhu cầu cấp bách nhất trước mắt là phải thiết lập và mở rộng các tổ chức tài chính trung gian ngoài phạm vi hoạt động của các ngân hàng thương mại bao kể cả cơ chế như là thị trường vốn khu vực. Về điểm này, lượng tín dụng sẵn có trong nhiều lĩnh vực, ví dụ như các khoản tài chính cấp cho xây dựng cơ sở hạ tầng, chắc chắn sẽ tăng lên hàng tỉ. Cần chỉ ra ở đây rằng bảo lãnh tích lũy tài sản tài chính chính thức và tài sản cá nhân cần được thực hiện một cách tự do và mở rộng thông qua hệ thống thị trường vốn tại các địa phương và ở các giao dịch khác nhau.

Thiết lập một thị trường thứ cấp cũng là một nhu cầu cấp bách. Tuy nhiên, chỉ với sự quan tâm chú ý nghiêm túc đến việc kiểm soát rủi ro trên thị trường này thì mới có thể thực hiện các dịch vụ hỗ trợ hiệu quả liên quan đến việc tạo lập vốn. Tình hình này sẽ đặt việc tạo vốn vào những điều khoản điều chỉnh chặt chẽ.

(9) Vay hợp vốn ngoại tệ

Các khoản vay hợp vốn ngoại tệ thực hiện theo hạn gồm:

- (a) 30 triệu USD của ngân hàng City Bank cho công ty sản xuất than nhà nước Vinacoal.
- (b) Của ngân hàng ANZ (15 triệu USD để mở rộng Vietnam Airline).
- (c) Của ngân hàng ABN-AMRO (30 triệu USD cho Bưu điện Việt Nam để cấp vốn cho một dự án cáp ngầm lớn), và
- (d) Của ngân hàng Bank of America (30 triệu USD cho Ngân hàng Thương mại Hàng Hải).

Cần giải quyết một số vấn đề kỹ thuật nổi bật trước khi vốn vay được chấp thuận bởi vì các quy định chồng chéo và mâu thuẫn nhau liên quan đến tài khoản và bảo lãnh.

Ngân hàng Nhà nước hiện đang dự thảo những quy định mới cho phép các ngân hàng thương mại tư nhân tham gia liên kết. Tuy nhiên, tính chất kém phát triển của hệ thống ngân hàng cho thấy là việc liên kết vốn vay trong nước một phần nào là không thực hiện được. Có hai yếu tố chủ đạo để liên kết thành công là tính sự trong sáng của hệ thống và lòng tin mà cả hai điều này hiện đang thiếu.

(10) Thiết lập thị trường và tài trợ quốc tế

Các tổ chức tín dụng nhà nước và tư nhân cần được mở rộng ra ngoài hình thức các ngân hàng thương mại và vào phạm vi thị trường vốn đối với mỗi thành phần kinh tế để một ngày nào đó có thể thành một phần của thị trường chứng khoán nhà nước. Lập quy hoạch cho bước này phải kể đến công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ, công nghiệp nhựa và hoá chất, các ngành công nghiệp vừa và nhỏ, các địa phương và trung tâm tài chính chủ yếu chẳng hạn như HCM, Hà Nội, Đà Nẵng.

Quá trình tạo lập vốn thông qua xây dựng cơ sở hạ tầng tín dụng bao gồm nhiều giai đoạn. Các ngân hàng (ngành ngân hàng) sẽ đưa vào những phương thức huy động vốn mới như phát hành trái phiếu chính phủ và trái phiếu doanh nghiệp. Trái phiếu Nhà nước đã được phát hành nhiều lần trên thị trường trong nước thu hàng nghìn tỉ đồng. Mặc dù khoản thu từ phát hành trái phiếu này tương đương với khoảng 10 tỉ USD, nó vẫn chỉ là một khoản quá nhỏ để tài trợ cho sự nghiệp công nghiệp hoá và hiện đại hóa đất nước.

Việc tham gia của các tổ chức vốn thế giới phụ thuộc vào đánh giá của thị trường quốc tế về giá trị tín dụng của nước đó. Một đánh giá tương đối tốt sẽ cho quyền Việt Nam phát hành trái phiếu đặc biệt là trái phiếu trung hạn và dài hạn để có được các khoản vay từ thị trường quốc tế. Để thực hiện việc này, có thể sử dụng một trong số nhiều công ty chứng khoán chuyên nghiệp. Với sự hỗ trợ của công ty này, Việt Nam có thể thâm nhập vào thị trường tài chính quốc tế và mượn vốn hàng tỉ USD.

Vay vốn nước ngoài không phải là điều đáng lo lắng nếu những khoản vay này thực sự giúp đất nước tăng lực lượng sản xuất và nâng cao hiệu quả. Việc tiếp cận với những nguồn vốn như vậy là cấp bách cần thiết để giúp đất nước dần dần tham gia cạnh tranh với các nước trong khu vực và trên thế giới nhằm có được một thị phần hàng hoá xuất khẩu, dịch vụ và tín dụng ngày càng lớn.

Không có gì đáng ngạc nhiên khi chúng ta nhận thấy rằng quá trình công nghiệp hoá đi theo con đường như đã miêu tả ở trên. Đặc biệt, con đường này có được là nhờ việc

Phát triển Hành lang 21

tạo vốn thông qua xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng ngân hàng và tài chính. Đồng thời, các tổ chức ngân hàng, tài chính và tín dụng nhà nước cũng phải duy trì uy tín của mình dưới con mắt của các nhà đầu tư và các tổ chức trên thế giới.

7.2.3 Các biện pháp trước mắt để huy động các nguồn vốn tài chính trong nước

Trong thời gian trước mắt, Chính phủ cần tìm kiếm các nguồn vốn tài chính như các nguồn thu từ bán tài sản cố định (Ví dụ: biệt thự) do Nhà nước sở hữu, cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước và giải quyết phần đất mà hiện nay trường ĐHQG đang đóng trên địa bàn đó.

(1) Bán tài sản cố định

Chính phủ đã ban hành Nghị định 61/CP về mua bán nhà ở do Nhà nước quản lý. Sự thay đổi này là một phần trong kế hoạch của Chính phủ để tư nhân hoá nhà của Nhà nước tại các khu vực đô thị. Quá trình này sẽ tạo ra những điều kiện thuận lợi cho nhân dân sử dụng các khu biệt thự một cách có hiệu quả. Và lợi nhuận từ việc bán biệt thự này sẽ được sử dụng để tài trợ cho các dự án xây dựng các khu dân cư mới và các dự án về cơ sở hạ tầng. Tương tự như vậy, đất để lại sau khi ĐHQG Hà Nội chuyển đi theo một cách nào đó cũng cần được bán đi và nguồn thu này cần dùng để bù đắp cho chi phí chuyển địa điểm. Điều này sẽ tạo ra những biện pháp khuyến khích hiệu quả để các cơ quan Nhà nước và tư nhân chuyển đến khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai mà không nhất thiết phải ở lại trung tâm Hà Nội.

(2) Cổ phần hoá

Chính phủ đã ban hành Nghị định 44/CP thay thế cho Nghị định 28/CP về các tiêu chuẩn và quy định cho quá trình chuyển đổi các doanh nghiệp nhà nước sang các doanh nghiệp góp vốn cổ phần.

Nghị định mới quy định các doanh nghiệp Nhà nước từ giờ trở đi có thể bán cổ phần của mình cho các tổ chức và cá nhân. Văn bản pháp luật tiến bộ này sẽ đặt nền móng vốn nước ngoài rót vào nền kinh tế đang khát vốn cũng như Việt Nam cần có khả năng thu hút không chỉ đầu tư trực tiếp nước ngoài mà còn cả phần đầu tư gián tiếp nước ngoài nữa.

Có nhiều nguyên nhân cho sự yếu kém và ít hiệu quả của các doanh nghiệp nhà nước trong đó có cả công nghệ lạc hậu, thiếu cả vốn đăng ký lẫn vốn lưu động, tuy nhiên nguyên nhân lớn nhất chính là hệ thống quản lý.

Để tiến tới kế hoạch cải cách, vào tháng 4 năm 1998, Chính phủ đã ra một văn bản quy định rằng các doanh nghiệp nhà nước hiện có phải được chia thành 3 nhóm. Đó là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, doanh nghiệp nhà nước cổ phần hoá, tư nhân hoá hay hợp nhất, và doanh nghiệp nhà nước bị phá sản, cho thuê hoặc bán.

7.2.4 Các biện pháp dài hạn để huy động nguồn tài chính

Về lâu dài, với việc củng cố nền tảng thuế, tài trợ và vốn hoá, Việt Nam phải thiết lập một khuôn khổ đặc biệt góp phần huy động các nguồn vốn trong nước. Đối với thuế, thuế tài sản và thuế quy hoạch đô thị là những nguồn thuế có thể trông đợi nhất chủ yếu đối với các tỉnh. Về phần cư dân của Hoà Lạc và Xuân Mai trong tương lai, họ sẽ phải trả thuế quy hoạch đô thị để đổi lấy những cơ sở đô thị phù hợp và thuận tiện mà họ có thể được hưởng. Đây được gọi là một “nguyên tắc trả tiền theo lợi được hưởng”.

Việc khuyến khích tài trợ và vốn hoá cần được chỉ đạo theo hướng đa dạng hóa các công cụ tài chính (trái phiếu, tín phiếu và giấy cam kết), củng cố chức năng bảo lãnh, tài trợ dự án, tài trợ công ty và cho vay hợp vốn.

7.3 Tổ chức thực hiện và cơ cấu quản lý

7.3.1 Đặc thù phát triển

Như đã trình bày ở trên, Phát triển bao gồm xây dựng các cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất, di chuyển trường ĐHQG, xây dựng KCNC Hoà Lạc, phát triển nhà ở, phát triển công nghiệp ở Phú Cát, xây dựng Khu Trung tâm và v.v. Mỗi hạng mục đều có xu hướng phát triển theo nhịp độ của mình mà không cần phải trả lưu ý đến các hạng mục kia. Để đạt được một sự phát triển đô thị thống nhất và đồng bộ thì sự phối hợp và quản lý hữu hiệu và hiệu quả có tầm quan trọng hàng đầu. Cuối cùng, những yếu tố then chốt sau đây rất đáng được quan tâm:

(1) Phối hợp

Trước hết, vì mỗi hạng mục đều có nét đặc thù riêng của mình nên sự thiếu phối hợp sẽ dẫn tới một sự lộn xộn thiếu tổ chức trong toàn bộ quá Phát triển. Việc phối hợp các hạng mục là tối quan trọng. Xét thực tế rằng mỗi hạng mục được thực hiện dưới sự tài trợ của các bộ, các trường và các tổ chức hữu quan khác thì việc phối hợp trong giai đoạn đầu tiên cần được thực hiện ở cấp người tài trợ. Kể cả nếu việc phối hợp được làm tốt ở giai đoạn đầu thì cũng còn rất khó khăn để ngăn chặn hoàn toàn những vướng mắc làm ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án suôn sẻ.

Thứ hai, trong khi một phần của dự án Phát triển đã được hoàn tất trong giai đoạn thực hiện thì những hạng mục mới cũng như những công việc mới sẽ không ngừng xuất hiện và nảy sinh. Đó là giao dịch thương mại, mua bán bất động sản, cung cấp dịch vụ, tài chính, phát triển mở rộng và v.v. Cần phối hợp tốt và lập chương trình để xây dựng các cơ sở vật chất với nhịp độ hợp lý. Nếu không toàn bộ cán cân tiền mặt sẽ chuyển sang thâm hụt, điều này có thể dẫn đến việc dừng dự án Phát triển đột ngột, gây lãng phí rất lớn cho các nguồn lực tài chính quý giá.

Để duy trì được giá trị và củng cố thêm giá trị trong tương lai đối với các tài sản cho giá trị gia tăng mới như đất được cải tạo, cơ sở hạ tầng và cơ sở công trình được xây dựng, việc duy trì và khai thác phù hợp chúng cũng là cần thiết không thể thiếu được.

Do vậy, việc phối hợp giữa xây dựng, giao dịch thương mại cũng như bảo dưỡng và khai thác phải là một trong những yếu tố quan trọng nhất để đảm bảo sự thành công của toàn bộ quá trình Phát triển.

Cuối cùng, điều quan trọng hơn là ở chỗ việc Phát triển không chỉ đòi hỏi phối hợp không thôi mà còn phải tăng cường quản lý. Yêu cầu tối thiểu là mỗi hạng mục cần được quản lý tốt để làm việc hoà hợp với các hạng mục khác. Để thực hiện được điều kiện này, cần suy xét nghiêm túc làm thế nào để thiết lập tốt mối quan hệ chức năng hiệu quả và hữu hiệu giữa các thành phần yếu tố vật chất và con người/doanh nghiệp. Nó sẽ góp phần củng cố môi trường sống tốt hơn cũng như tạo nên một không gian đô thị có hiệu suất cao.

Cơ cấu quản lý được thiết lập cần phải giải quyết được những nhiệm vụ này để đảm bảo thành công cho dự án Phát triển. Có thể cần thực hiện một vài sửa đổi cho chiến lược truyền thống như KCN (KCN), Khu chế xuất (KCX) và các biện pháp khuyến khích công nghệ cao. Trong bối cảnh này, đề nghị áp dụng một khái niệm toàn diện hơn cho dự án Phát triển này, đó là “Đặc khu kinh tế” (ĐKKT).

(2) Cơ sở hạ tầng quản lý và thái độ của các nhà đầu tư

Cũng cần lưu ý rằng cơ sở hạ tầng quản lý cũng ảnh hưởng tới thái độ của các nhà đầu tư đối với dự án Phát triển này. Trong trường hợp này, các nhà đầu tư gồm có người Việt Nam phải nộp thuế hay phải chịu các chi phí tại trong nước, Việt kiều và các nhà đầu tư nước ngoài. Việc Phát triển sẽ mở rộng ra trong thời gian dài và cần đến một lượng tiền khổng lồ, và những nhu cầu về tiền để hỗ trợ cho sự Phát triển này có thể vượt quá các khoản thu của Chính phủ.

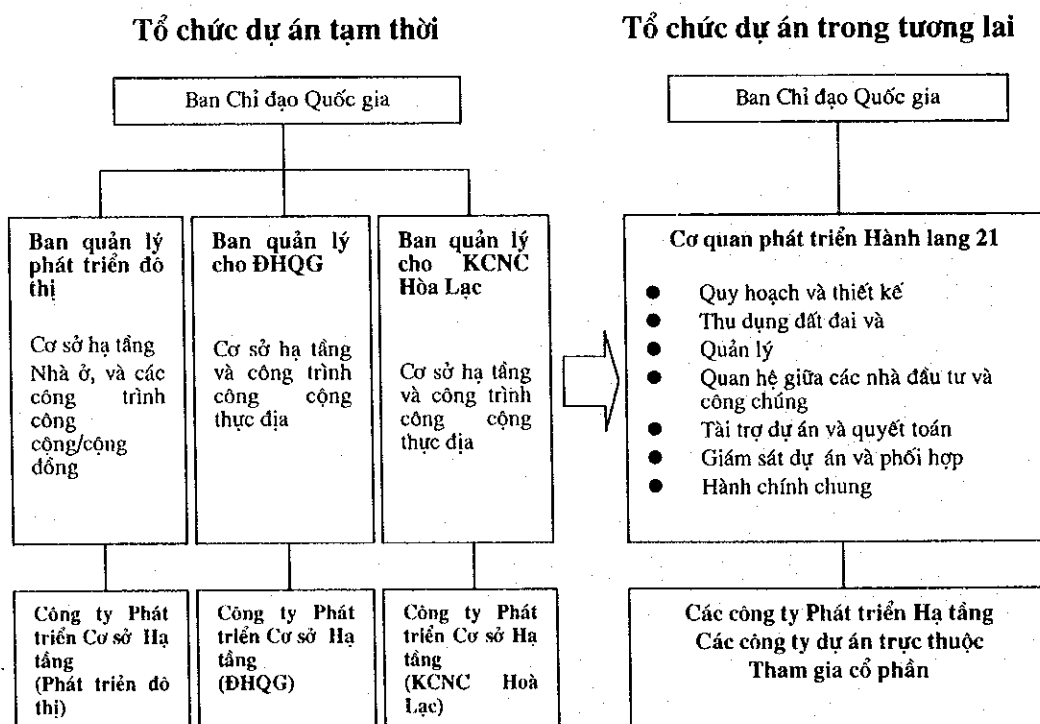
Người Việt Nam cần hiểu thấu sự Phát triển này và tự tin khi phê chuẩn việc thực hiện. Cần thu hút Việt kiều và những nhà đầu tư nước ngoài để tăng cường đủ tiền cho dự án Phát triển. Ở đây, uy tín của đất nước nói chung và của dự án Phát triển này nói riêng sẽ ảnh hưởng đến thái độ của họ.

Điều sống còn đối với những nhà đầu tư vào dự án Phát triển này là liệu có thể đủ khả năng hoàn vốn đầu tư hợp lý hay không. Cuối cùng, cơ sở hạ tầng quản lý có được xây dựng hữu hiệu và hiệu quả hay không là rất quan trọng, ảnh hưởng đến sự ủng hộ của các nhà đầu tư tiềm năng. Một cơ sở hạ tầng không hiệu quả và hữu hiệu sẽ không thu hút được nhiều nhà đầu tư ở cả trong nước lẫn ngoài nước. Do vậy, cần phải thiết lập một cơ cấu quản lý hấp dẫn, tin cậy để thu hút được đầu tư nhiều hơn.

7.3.2 Phương án cơ bản cho cấu trúc quản lý

Như đã trình bày ở trên, Việt Nam chưa từng kinh nghiệm trong việc Phát triển này. Đây có thể thực sự được gọi như một dự án tiên phong đối với đất nước. Một vài cấu trúc tổ chức cũ cần được thay thế ngay bằng những cấu trúc tổ chức mới được lập nên để thực hiện toàn bộ việc Phát triển một cách hữu hiệu và hiệu quả.

Cấu trúc quản lý sẽ được xây dựng thành hai tầng; một là cơ quan nằm trong tổ chức chính quyền trung ương và một là cơ quan chỉ duy nhất tuân theo định hướng để thực hiện dự án mà qua đó việc Phát triển sẽ được chỉ đạo để hoàn thành thành công.



Hình 7.3.1 Tổ chức dự án

Vì mỗi hạng mục được thực hiện dưới sự tài trợ khác nhau của các bộ, các trường, và các tổ chức khác về mặt lập quy hoạch, ngân sách thì sự phối hợp giữa các bộ liên quan và các tổ chức khác như ĐHQG Hà Nội và tỉnh Hà Tây là tối cần thiết. Cơ quan trực thuộc tổ chức chính quyền trung ương sẽ được chỉ đạo phối hợp này. Cơ quan này cần có một quyền lực lớn. Trong quá trình thực hiện, bộ máy phối hợp có thể giải quyết những vấn đề rắc rối có nguy cơ làm cho việc Phát triển bị thất bại. Cơ quan thuộc tổ chức chính quyền trung ương này có thể dưới hình thức **"Ban Chỉ đạo Quốc gia"**.

Các đơn vị khác chủ yếu phải tham gia vào tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng, bảo dưỡng và khai thác, giao dịch thương mại, mua bán bất động sản, cung cấp dịch vụ, tài trợ, thúc đẩy phát triển v.v. Cơ quan này phải giải quyết được những nhiệm vụ phối hợp sau.

Thứ nhất, trong quá trình thực hiện, nhịp độ xây dựng các cơ sở vật chất thích hợp phải được phối hợp với việc mua bán bất động sản, cung cấp dịch vụ, tài trợ và v.v. Cần đảm bảo tính bền vững về tài chính cho dự án Phát triển này. Nếu sự phối hợp này thất bại thì cán cân lưu chuyển tiền mặt của dự án sẽ chuyển sang thâm hụt, điều này có thể dẫn tới ngừng Phát triển nghiêm trọng.

Thứ hai, một nhiệm vụ quan trọng khác là phải thực hiện dự Phát triển với điều kiện các hạng mục phải phối hợp hài hoà với nhau. Như đã bàn đến ở phần trước, cần cân nhắc nghiêm túc xem làm thế nào để thiết lập những mối quan hệ chức năng hữu hiệu và hiệu quả giữa các yếu tố vật chất cũng như mối quan hệ giữa các yếu tố vật chất và hoạt động của con người/doanh nghiệp.

Theo những yêu cầu này, để tổ chức tốt, đơn vị được định hướng theo hai hướng khác nhau. Hướng thứ nhất là thiết lập nó trên quy mô cấp bộ như một tổ chức chính phủ độc lập mới hay một cơ quan đặc biệt thuộc một bộ hiện có. Nó sẽ có nhiệm vụ phối hợp giữa rất nhiều hạng mục độc lập do các bộ, các trường khác nhau quy hoạch và thực hiện v.v.. Cơ quan này cũng có ngân sách và biên chế riêng. Hướng thứ hai là thiết lập cơ quan này nằm ngoài tổ chức chính phủ, giao toàn quyền và uỷ nhiệm cho nó thực hiện tất cả những công việc liên quan đến việc thực hiện dự án Phát triển này.

Việc Quản lý hành chính từ lâu đã được cố gắng thu nhỏ lại và làm cho hiệu quả hơn (đơn giản hoá các cơ quan hành chính, cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước v.v.) và do vậy, hướng thứ nhất là không thống nhất với chính sách này trong khi hướng thứ hai nhấn mạnh hướng tư nhân hơn hướng trước. Bởi vậy, có lẽ hướng sau là phù hợp với nỗ lực đã được thực hiện để đơn giản hoá bản thân việc quản lý hành chính.

Trong trường hợp sau, việc xây dựng chính sách và phối hợp liên bộ sẽ do tổ chức chính phủ giải quyết (ví dụ như Ban Chỉ đạo Quốc gia) và cơ quan mới thành lập nằm ngoài cơ cấu chính phủ hiện nay sẽ ra quyết định thực hiện.

Tổ chức mới, có thể gọi là "Cơ quan Phát triển Hành lang 21 (CQPTHL21)" nên là một tổ chức nhà nước nhưng có thể có pha trộn đặc thù bán công và bán tư. Nó sẽ kết hợp cả quyền lực của chính phủ với chiến lược thị trường càng hiệu quả càng tốt. Về lâu dài sau này, CQPTHL21 sẽ được tái tổ chức thành một đơn vị bán công, có cả sự tham gia của các thành phần tư nhân chức năng cơ quan chính phủ với chính sách thị trường hiệu quả nhất có thể. Chính phủ sẽ sở hữu một lượng chứng khoán nhất định của CQPTHL21 và sẽ thực hiện kiểm soát cơ quan này chỉ thông qua các chứng khoán đó.

Phát triển Hành lang 21

7.3.3 Kế hoạch chiến lược truyền thống

Việt Nam đã có kế hoạch hai cấp cơ bản hai gồm BQL cấp tỉnh và Công ty phát triển cơ sở hạ tầng đã được quy định trong Nghị định 36/CP về các KCN, KCX và KCNC.

Nghị định này cũng có một vài quy định về chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn quản lý Nhà nước và Ủy ban Nhân dân tỉnh. Nếu dự án ở quy mô lớn thì cần phải tăng cường quản lý Nhà nước bằng cách lập một Ban Chỉ đạo như đã thấy ở một số dự án như Dự án Lọc dầu Dung Quất, KCNC Hoà Lạc và KCNC Thành phố Hồ Chí Minh (hai dự án cuối đang ở giai đoạn hình thành).

Kế hoạch truyền thống không thể đối đầu với Phát triển. Có thể nhận định rằng rất nhiều vấn đề mới sẽ nảy sinh trong đó có cả chức năng, nhiệm vụ/quyền hạn chồng chéo, quá trình ra quyết định phức tạp, thiếu sự phối hợp trong việc cấp ngân sách, quan hệ mất cân đối giữa quyền hạn và trách nhiệm, tính cứng nhắc trong hệ thống bổ nhiệm nhân sự v.v. Hệ thống truyền thống này có thể không phù hợp để vượt qua những khó khăn đã thấy trước này. kiến trước ở trên.

(1) So sánh chức năng giữa các tổ chức có liên quan

1) Quản lý Nhà nước

- (a) Xây dựng chiến lược, lập quy hoạch, kế hoạch và chính sách
- (b) Ban hành các văn bản pháp luật
- (c) Cung cấp và hướng dẫn việc hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý
- (d) Cấp, sửa đổi và thu hồi giấy phép
- (e) Quyết định bộ máy tổ chức, đào tạo và nuôi dưỡng nhân lực
- (f) Giám sát, điều tra, quản lý và giải quyết những vấn đề mới nảy sinh

2) Ủy ban Nhân dân Tỉnh

- (a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các KCN và các BQL của Tỉnh
- (b) Tham gia tiến hành lập quy hoạch chung, chỉ đạo đề ra kế hoạch thành lập KCN và phân vùng chi tiết cho KCN
- (c) Quản lý và giám sát việc thực hiện lập quy hoạch
- (d) Chịu trách nhiệm chính về kế hoạch giải phóng mặt bằng và tổ chức thực hiện, tái định cư cho người dân trong khu vực bị giải toả, phân đất bên trong và bên ngoài các KCN để xây các công trình cơ sở hạ tầng phục cho việc phát triển KCN
- (e) Cấp giấy phép thành lập doanh nghiệp Việt Nam
- (f) Kiến nghị cấp, sửa đổi, thu hồi giấy phép, kiến nghị giao quyền cho BQL KCN của tỉnh để xem xét và phê duyệt kế hoạch xuất nhập khẩu của các doanh nghiệp trong KCN
- (g) Phê duyệt các quy định về quản lý
- (h) Giới thiệu người có khả năng vào chức vụ giám đốc BQL, chỉ định các chức vụ phó Giám đốc, các Thành viên và bộ máy hỗ trợ cho BQL

- (i) Chịu trách nhiệm chính tổ chức thẩm định các thiết kế kỹ thuật của các dự án nhóm A (đầu tư nước ngoài), nhóm B và nhóm C (dự án trong nước)
- (j) Cung cấp các văn bản, tài liệu và thông tin cho BQL của tỉnh.

3) Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh:

- (a) Đề ra các quy định về quản lý
- (b) Tổ chức xây dựng kế hoạch chi tiết và quản lý thực hiện, tham gia xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng có liên quan bên ngoài KCN và các khu ở cho nhân viên
- (c) Thúc đẩy và giám sát việc xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng có liên quan bên trong và bên ngoài KCN, đảm bảo cho các công trình này được xây dựng và đưa vào sử dụng đúng thời gian và quy hoạch đã phê duyệt
- (d) Hỗ trợ huy động vốn đầu tư
- (e) Tiếp nhận các hồ sơ xin đầu tư, tổ chức thẩm định và cấp giấy phép
- (f) Giám sát và điều tra việc thực hiện các giấy phép đầu tư, các hợp đồng chế biến sản phẩm, hợp đồng cung cấp dịch vụ, hợp đồng kinh doanh và giải quyết các tranh chấp kinh tế
- (g) Phối hợp với các cơ quan thực hiện quản lý Nhà nước
- (h) Quản lý các hoạt động dịch vụ
- (i) Thống nhất với các công ty phát triển cơ sở hạ tầng KCN trong việc đưa ra khung giá tái cho thuê đất và các phí dịch vụ
- (j) Cấp, sửa đổi và thu hồi các chứng chỉ cũng như cấp, sửa đổi và thu hồi giấy phép
- (k) Được cử đại diện của mình đến dự các cuộc họp của các cơ quan Chính phủ và Ủy ban Nhân dân tỉnh để thảo luận về việc hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý
- (l) Gửi báo cáo tình hình hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý các KCN cho UBND Tỉnh, BQL các KCN Việt Nam và các cơ quan ra quyết định của Chính phủ

4) Công ty Phát triển Hạ tầng

- (a) Huy động vốn đầu tư vào KCN trên cơ sở lập quy hoạch phát triển chi tiết
- (b) Cho các doanh nghiệp thuê lại đất cùng các công trình cơ sở hạ tầng
- (c) Cho thuê hoặc bán nhà xưởng cho các doanh nghiệp KCN
- (d) Cung cấp các loại dịch vụ theo quyết định phê duyệt đầu tư hoặc giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và điều lệ công ty
- (e) Thiết lập khung giá tái cho thuê đất và các công trình cơ sở hạ tầng xây dựng trên đất đó, khung giá cho thuê hoặc bán các xưởng sản xuất và chi phí dịch vụ tư vấn trả cho BQL các KCN tỉnh
- (f) Xây dựng chi tiết và đệ trình quy hoạch tổng thể các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển trong KCN và kiến nghị xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng có liên quan bên ngoài KCN nếu cần thiết để tạo cơ sở cho các cơ quan quản lý Nhà nước xây dựng quy hoạch phát triển và giao trách nhiệm thực hiện.
- (g) Xây dựng cơ sở hạ tầng

Phát triển Hành lang 21

- (h) Bảo dưỡng các công trình cơ sở hạ tầng KCN
- (i) Đảm bảo vệ sinh công nghiệp, bảo vệ môi trường và sinh thái
- (j) Theo dõi chế độ báo cáo định kỳ và báo cáo năm lên BQL KCN Tỉnh.

7.3.4 Tổ chức Chính phủ (Ban Chỉ đạo Quốc gia-BCĐQG)

(1) Chức năng và quyền hạn

Tổ chức chính phủ này có chức năng hành chính tối thiểu nhưng lại rất quan trọng trong việc thực hiện dự án Phát triển.

1) Hình thành Quy hoạch cơ bản

Tổ chức chính phủ này có nhiệm vụ xây dựng quy hoạch cơ bản bao trùm cho các hạng mục như đặt các cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất mới, chuyển ĐHQG Hà Nội lên khu vực mới, xây dựng các khu nhà ở và phát triển KCNC Hoà Lạc và KCN Phú Cát thông qua sử dụng đất tại Hoà Lạc theo hướng cải cách.

Kế hoạch sử dụng đất này sẽ đưa ra thiết kế sử dụng khu đất xây dựng trong tương lai. Khu vực đã quy hoạch sử dụng đất được phân thành nhiều cụm, ví dụ như khu nông nghiệp (ruộng lúa, ruộng sắn và đất khác), rừng, hồ chứa nước/ao cá, KCN, khu thương mại, khu ở, khu vực công cộng và khu vực xanh.

Vấn đề cơ bản đặt ra là phải mở rộng toàn bộ đất, có phương thức và thời gian thu hồi đất phù hợp, thực hiện tốt dự án Phát triển. Ví dụ, Nhà nước và tỉnh Hà Tây sẽ đảm bảo trước khu vực sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng cơ bản.

Quá trình thu hồi đất thường phải đối mặt với những vấn đề rất khó khăn do việc tính toán thời gian quyết định và thông báo quý hoạch sử dụng đất mới gây nên. Nguyên nhân là vì việc này có thể gây nên tâm lý dẫu cơ về giá trị quyền sử dụng đất. Do vậy, không thể phán xét một cách quá thận trọng thời điểm thích hợp để thực hiện. Đề nghị nên chuẩn bị những biện pháp phòng ngừa trong khuôn khổ pháp luật mà sẽ được đề cập ở phần sau.

2) Khái quát về phối hợp chi tiết quy hoạch xây dựng

Quy hoạch Xây dựng phác thảo cho chúng ta thấy làm thế nào để phối hợp một cách chi tiết; ví dụ, cần quy định rõ cơ quan đơn vị nào trong số các bộ, chính quyền địa phương, các trường đại học hay các tổ chức khác có liên quan chịu trách nhiệm xây dựng các khu nhà và cơ sở vật chất. Phải phối hợp các cơ quan này trong mọi giai đoạn thực hiện quy hoạch.

3) Hướng dẫn về ngân sách

Hướng dẫn về ngân sách sẽ được lập trước khi có yêu cầu ngân sách và quyết toán cuối cùng liên quan đến dự án Phát triển này cuối cùng rồi cũng sẽ được giải quyết thực hiện. Lý do là vì ngân sách được yêu cầu và giải quyết chỉ trên cơ sở hướng dẫn này.

4) Các biện pháp khuyến khích và cấp phép

Việt Nam hiện đang có rất nhiều các luật lệ bởi vì sự ổn định và thống nhất xã hội sẽ nặng nề hơn khi bắt đầu quỹ đạo phát triển mới. Các quy định bao hàm nhiều lĩnh vực. Nó thường gây nên khó khăn nếu chưa có những quy định hợp lý.

Xét về đầu tư thì cơ chế phân bổ vốn hiện tại chưa hoạt động tốt để ngân suôn sẻ. Hệ thống hiện nay đòi hỏi vốn Nhà nước phải đi qua Kho bạc Nhà nước và Tổng cục Đầu tư và Phát triển trước khi được giải ngân và điều này gây nên rất nhiều chậm trễ cho luồng cấp vốn. Để đảm bảo đúng tiến độ của các dự án xây dựng, Vụ Ngân sách Nhà nước thuộc Bộ Tài chính được quyền ưu tiên phân bổ quỹ vốn cho các dự án xây dựng chủ đạo. Tuy nhiên, tiền thường hay bị tắc lại ở Kho bạc Nhà nước. Có quy định rằng Kho bạc Nhà nước không thể trao vốn nếu Tổng cục Đầu tư và Phát triển không đáp ứng được nhu cầu cần thiết.

Tổng cục Đầu tư và Phát triển đang phàn nàn về việc các nhà đầu tư và chính quyền địa phương không có khả năng trình các hồ sơ xin cấp vốn đầy đủ. Tình hình này cho thấy việc phối hợp để đảm bảo tiếp tục thực hiện đầu tư một cách trôi chảy là quan trọng như thế nào.

5) Pháp chế đặc biệt

Cần ban hành các chỉ thị để thực hiện một số các quy chế đặc biệt. Và để dự án Phát triển thành công, Chính phủ cũng cần xây dựng những quy chế mới. Những quy chế này cần phù hợp với các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, giao dịch về đất đai, thiết lập tổ chức mới, đặc biệt chú trọng đến hệ thống ngân sách chính phủ v.v.

(2) Một vài biện pháp mới kết hợp trong hệ thống ngân sách nhà nước

Dự án Phát triển này cần phải dựa vào nguồn tài trợ của Chính quyền trung ương đối với những khoản đầu tư lớn. Nhưng vì đất nước hiện nay đang thiếu trầm trọng nguồn tài chính nên yêu cầu bậc nhất là phải sử dụng những nguồn vốn này một cách hữu hiệu và hiệu quả nhất, có nghĩa là phải duy trì nguyên tắc ngân sách nghiêm ngặt.

Cuối cùng, cần định rõ một khuôn khổ cấu trúc mà theo đó phân bổ các nguồn tài chính cho dự án. Tất nhiên, điều này cũng giúp cho đất nước có những biện pháp để thu hút nhiều nguồn tài chính hơn trong tương lai, góp phần củng cố nền tảng tài chính cho dự án Phát triển.

1) Phối hợp

Một trong những vấn đề rắc rối ở đây là làm thế nào để giải quyết các dự án khác trong việc lập quy hoạch hay thực hiện. Một số dự án liên quan đến dự án Phát triển và một số khác thì lại không. Việc phân biệt liên quan hay không liên quan trên lập trường giữ nguyên tắc ngân sách nghiêm ngặt trở nên rất quan trọng. Nếu nó được giải quyết không tốt sẽ xảy ra chồng chéo trong đầu tư và do vậy dẫn đến kết quả là lãng phí những nguồn tài chính quý giá.

Phát triển Hành lang 21

2) Dự chi Ngân sách

Có nhiều cách khác nhau để dự chi ngân sách đầu tư. Cách thứ nhất là dành tất cả ngân sách vào một bộ có chức năng. Cách thứ hai là dành ngân sách cho các bộ có liên quan. Cách thứ ba là thiết lập một tài khoản trách nhiệm đặc biệt được gọi là “Tài khoản Đặc biệt cho Hành lang 21”. Xét tình hình hiện tại của đất nước thì nên làm theo cách thứ 3.

3) Ngân sách Dự trữ

Vào đầu năm, cần dành ra một mức ngân sách cụ thể dùng để đối phó với tình huống không lường trước có thể dẫn đến làm mất hiệu quả hay tạo nên khúc mắc trong quá trình thực hiện dự án Phát triển giai đoạn lập quy hoạch và xây dựng. Biện pháp này cần dựa vào việc đánh giá cho điểm cao cơ sở hạ tầng quản lý và tăng cường giá trị tín dụng. Ngân sách dự chi cho bộ nào vẫn còn là vấn đề phải quyết định.

4) Quản lý Ngân sách

Việc quản lý ngân sách hữu hiệu và hiệu quả phụ thuộc vào việc hệ thống quản lý được tổ chức tốt như thế nào. Nếu không thành lập một “tài khoản đặc biệt” thì khi bắt đầu kinh phí ngân sách sẽ không thể thấy bức tranh toàn cảnh về dự chi ngân sách cho bộ nào và tiến độ chi tiêu ngân sách để thực hiện công việc của các bên liên quan mà ở đây là các bộ hoặc CQPTHL21.

5) Dự chi ngân sách, kinh phí và đảm trách

Tất cả các nước đều đưa ra ba chức năng khác nhau là dự chi ngân sách, kinh phí và nhiệm vụ. Bản kỳ bộ nào cũng không cần phải có cả ba chức năng dự chi ngân sách, kinh phí và đảm trách. Trong một vài trường hợp, ngân sách được dự chi cho bộ này vào đầu năm tài chính lại chuyển cho bộ chi tiêu. Trong những trường hợp khác, ngân sách dự di được chi tiêu thông qua uỷ thác trách nhiệm cho nhiều đơn vị khác nhau.

(3) Cơ cấu tổ chức

Sẽ thành lập BCĐQG của Dự án Phát triển do Thủ tướng Chính phủ đứng đầu. Các bộ, chính quyền địa phương, trường ĐHQG Hà Nội, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, BQL các KCN Việt Nam, Hội đồng Thẩm định Dự án Quốc gia và các tổ chức có liên quan khác cần tham gia vào tổ chức này.

7.3.5 Cơ quan Phát triển Hành lang 21 (CQPTHL21)

CQPTHL21 đảm nhận các chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của một BQL tỉnh và Công ty Phát triển Cơ sở Hạ tầng, được quy định trong Nghị định liên quan đến công thức phát triển truyền thống. Hai tổ chức này cần hợp nhất thành CQPTHL21.

Một cơ cấu hợp lý là phải tăng cường năng lực tài chính của nó, giúp cho các nhà đầu tư và tín dụng vững tin hơn, thu hút được đầu tư nhiều hơn. Một cơ cấu quá phức tạp theo công thức phát triển truyền thống sẽ không phát huy được những ngoại cảnh thuận lợi như vậy.

Phát triển Hành lang 21

CQPTHL21 sẽ chịu trách nhiệm phối hợp các các hạng mục đã quy hoạch và cấp vốn và dưới sự cho phép của BCĐQG. Nó cũng cần có ngân sách và nhân sự riêng. Nhiệm vụ chính của cơ quan này cần tập trung vào việc tiến hành dự án Phát triển và tham gia xây dựng cơ sở hạ tầng, bảo dưỡng và khai thác, giao dịch thương mại, bán bất động sản, cung cấp dịch vụ, tài trợ, phát triển v.v...

Tuy có thể đây không phải là một tương lai trước mắt nhưng tổ chức mới này có thể có một tính chất hỗn hợp nửa Nhà nước nửa tư nhân, nó sẽ kết hợp quyền lực của chính phủ với chiến lược thị trường một cách hiệu quả hết mức. Chính phủ có thể sở hữu một số cổ phiếu của tổ chức này và thực hiện kiểm soát tổ chức mới này thông qua cổ phiếu.

Chính quyền trung ương, tỉnh Hà Tây và thành phố Hà Nội nên có cổ phiếu vì dự án Phát triển này sẽ có một ảnh hưởng sâu sắc trên quy mô nhà nước. Thành phố Hà Nội cũng sẽ được hưởng nhiều lợi ích từ dự án Phát triển này chẳng hạn như bớt tập trung các hoạt động kinh tế-xã hội hơn, do vậy mà góp phần tạo ra môi trường sống tốt hơn tại Hà Nội.

Như đã nói ở trên, dự án Phát triển không thể chỉ giải quyết được trong khuôn khổ công thức chiến lược truyền thống. Do đó, tỉnh Hà Tây không cần thiết phải gánh vác tất cả những gánh nặng như đã quy định trong Nghị định 36/CP tháng 4 năm 1997 về quy định cho các KCN, KCX và KCNC. Nếu dự án Phát triển tiến hành dựa trên công thức phát triển truyền thống thì Công ty Phát triển Cơ sở Hạ tầng sẽ được thành lập do tỉnh Hà Tây đóng góp 100% dưới dạng phân bổ quyền sử dụng đất. Thực tế trước đây cho thấy đóng góp là 100% mặc dù Nghị định không yêu cầu là 100%.

(1) Chức năng

- (a) Hình thành việc thực hiện dự án
- (b) Thu hồi quyền sử dụng đất và quản lý đất
- (c) Xây dựng cơ sở vật chất
- (d) Quản lý và khai thác
- (e) Bán bất động sản và cung cấp dịch vụ
- (f) Tài trợ (cấp vốn)
- (g) Thúc đẩy phát triển
- (h) Chức năng khác

(2) Cơ quan Phát triển Hành lang 21 nằm ngoài Cấu trúc Chính phủ hiện thời; một đơn vị cá lẻ hay nhiều đơn vị hợp nhất

Xét trong bối cảnh rộng hơn thì dự án Phát triển bao gồm bốn hạng mục: xây dựng cơ sở hạ tầng, di chuyển ĐHQG Hà Nội, phát triển KCNC Hoà Lạc, các khu nhà ở và phát triển KCN Phú Cát. Các ngành công nghiệp ở Phú Cát sẽ được hình thành trên cơ sở mối liên hệ thủ công truyền thống và các kỹ năng được đúc kết từ lâu đời cùng với các ngành vật liệu cơ bản như xi măng, thép, chế biến nhựa và các thành phần kinh doanh sẽ lớn mạnh lên. Về những ảnh hưởng trước mắt này chẳng hạn như lượng cầu và thể hệ nhân công sẽ được nhận thấy một cách đáng kể hơn ở đây.

Có hai phương án. Một là chỉ có một cơ quan chịu trách nhiệm về tất cả các hạng mục nói trên và phương án kia là cần thành lập nhiều cơ quan và mỗi cơ quan chịu trách nhiệm về một hạng mục. Phương án thứ nhất là phù hợp hơn đối với dự án Phát triển có tính đến nét đặc biệt đã nói ở trên gắn với sự Phát triển này.

Phát triển Hành lang 21

(3) Thiết lập nhiều chi nhánh hơn

Khi dự án tiến triển đều, CQPTHL21 sẽ thiết lập nhiều chi nhánh hơn. Ngoài ĐHQG Hà Nội, KCNC Hoà Lạc, KCN Phú Cát, CQPTHL21 có thể tham gia vào các công ty xây dựng nhà ở, viễn thông, giao thông, phân phối nước và một số công việc phát triển thương mại và kinh doanh qua đóng góp cổ phần hoặc đặt chi nhánh.

(4) Nguyên tắc quản lý và các Hệ thống kế toán và kiểm toán

Mỗi đơn vị đều phải cố gắng để duy trì điều kiện tài chính bền vững và đạt được kết quả thực hiện tốt. Việc tổ chức quản lý, xây dựng và thực hiện các chính sách quản lý tạo nên một cơ sở hạ tầng chung cần được chuẩn bị riêng phù hợp với các nguyên tắc quản lý. Việt Nam cần đánh giá việc thực hiện trong theo ba cơ sở; cơ sở dự án hạng mục, cơ sở đơn vị kinh doanh và cơ sở dự án.

Trong khi chuẩn bị cho những dự án này, Việt Nam cần cải thiện thực hành kế toán theo tiêu chuẩn quốc tế. Trong trường hợp dự án Phát triển này, cần thực hiện một hệ thống kế toán và kiểm toán chặt chẽ mà theo đó trợ giá nội bộ phải được công khai, qua đó có thể thấy được hình ảnh tổng quan. Tất nhiên, việc thực hiện các hạng mục dự án phi lợi nhuận mà Công ty Phát triển Hành lang 21 phải đảm nhận cũng sẽ được đánh giá trong hệ thống này.

Những cơ quan đã tham gia hoặc dự định tham gia vào CQPTHL21 đều có thể đánh giá tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của cơ quan này, qua đó cho phép các bên liên quan đánh giá rủi ro một cách dễ dàng và do vậy làm cho dự án Phát triển này trở nên hấp dẫn hơn. Tuy nhiên, Việt Nam cũng phải đối mặt với những trở ngại. Việt Nam chưa có hệ thống tài chính và kiểm toán tiêu chuẩn hoá. Các báo cáo do nhiều công ty kiểm toán thực hiện còn gây nghi ngờ cho các nhà tín dụng và đầu tư. Họ thường phàn nàn rằng họ không thể tiếp cận được thông tin về hoạt động của các doanh nghiệp và không tin tưởng vào kết quả kiểm tra của nhiều công ty kiểm toán vì những công ty này không làm việc độc lập.

(5) Mối liên hệ giữa Ban Chỉ đạo Quốc gia và Cơ quan Phát triển Hành lang 21

1) Tham gia cổ phần

Chính phủ sẽ đầu tư tiền vào CQPTHL21 và sẽ nắm 100% cổ phần khi Cơ quan này bắt đầu. Sau đó, CQPTHL21 sẽ dần dần tự tài trợ. Phần đóng góp vốn cổ phần của Chính phủ sẽ có thể thu hẹp lại. Tuy nhiên, cần xem xét vấn đề còn lại là quá trình tư nhân hoá có thể thực hiện được hay có lợi cho dự án Phát triển này hay không.

2) Hoạt động kinh doanh:

Các hoạt động kinh doanh liên quan đến dự án Phát triển được phân thành ba nhóm

- (a) Hoạt động kinh doanh của chính quyền trung ương hoặc chính quyền địa phương
- (b) Hoạt động kinh doanh của chính quyền trung ương hoặc chính quyền địa phương giao cho CQPTHL21 thực hiện
- (c) Hoạt động kinh doanh mà Chính phủ uỷ thác cho CQPTHL21.

CQPTHL21 phải tự lo tài trợ cho các hoạt động kinh doanh của mình. CQPTHL21 sẽ tăng quỹ của mình thông qua phát hành trái phiếu, vay tín dụng v.v.

Khuôn khổ cơ bản cho hoạt động kinh doanh cần được giới thiệu trong quy hoạch xây dựng, nó sẽ chỉ ra cần được tập trung vào hoạt động nào trong số ba hạng mục hoạt động kinh doanh và những cơ sở vật chất được dự kiến cho dự án Phát triển. Ban Chỉ đạo Quốc gia do Thủ tướng Chính phủ đứng đầu sẽ chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề thông qua việc phối hợp ở bất kỳ giai đoạn thực hiện Phát triển nào.

Nhiều nhà đầu tư nước ngoài đặt ra câu hỏi liệu CQPTHL21 có cơ sở hạ tầng chung tương đương để đảm bảo thực hiện dự án Phát triển lâu dài hay không. Một đánh giá lạc quan về cơ sở hạ tầng chung sẽ giúp ích cho mục đích thu hút số lượng ngày càng tăng đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, một đánh giá bất lợi sẽ đi theo một hướng khác và điều này có thể tạo nên một kịch bản xấu nhất là chấm dứt CQPTHL21 do không trả được nợ và bản thân dự án Phát triển có thể sẽ bị mắc kẹt.

3) Ngân sách:

Không thừa khi nói rằng nguồn ngân sách cần được mở rộng, tài trợ nhà nước cần được giữ ở mức độ tốt và phải giữ nguyên tắc ngân sách nghiêm ngặt.

7.4 Điều chỉnh pháp luật và thể chế

Phát triển Hành lang 21 được dự kiến kéo dài trên 20 năm và sẽ gặp những điều kiện kinh tế-xã hội mới cả có lợi và bất lợi cho quá trình thực hiện. Trong quá trình thực hiện, cần xây dựng một công thức mới và áp dụng cho dự án Phát triển.

Chắc chắn là Việt Nam đã có những bước tiến thành công đáng chú ý trong việc tiếp thu tính chất cơ chế hoạt động của nền kinh tế thị trường và hoà nhập nó vào hệ thống kinh tế truyền thống. Hiện tại, Việt Nam đang ở trong giai đoạn hình thành một nền tảng kinh tế vững chắc theo một hình mẫu mới. Tuy nhiên, có nhiều thứ cần được phát triển. Với những thành phần mới được đưa vào trong cấu trúc truyền thống, dự án Phát triển sẽ được thực hiện một cách hiệu quả và chắc chắn hơn. Sau đây là những biện pháp cơ bản cần được triển khai và áp dụng cho dự án Phát triển.

7.4.1 Thu dụng và quản lý đất đai

(1) Hệ thống trao đổi đất

Hệ thống “trao đổi đất” được thực hiện ở một số giai đoạn phù hợp trong quá trình Phát triển để tạo nên một môi trường sống và môi trường sinh lợi tốt hơn. Hệ thống này giống như “Kukaku-seri” theo tiếng Nhật hay nói chung hơn là “phương pháp điều chỉnh đất”. Hệ thống này nhằm điều chỉnh và tập hợp các mảnh đất sở hữu cá lẻ bằng cách trao đổi chúng theo tính chất quy hoạch, do vậy mà hiện thực hoá được việc sử dụng đất mong muốn. Hệ thống này có thể được áp dụng để cải tạo những cộng đồng hiện đang tồn tại mà trên nguyên tắc, những cộng đồng này

Phát triển Hành lang 21

sẽ được giữ lại. “Khu làng mạc hiện có và khu vực mở rộng” sẽ được đưa vào tham khảo trong Báo cáo này.

(2) Hệ thống uỷ thác quyền sử dụng đất

Uỷ thác đất đai là việc mà người sở hữu đất hoặc nắm quyền sử dụng đất giao tài sản của mình cho người nào đó được quyền quản lý và khai thác đất và sử dụng đất có hiệu quả kinh tế. Khi người được uỷ thác tạo được lợi nhuận, lợi nhuận này sẽ được phân chia cho những người đã uỷ thác tài sản.

Việc uỷ thác đất sẽ được hình thành thông qua hợp đồng thuê hoặc hợp đồng mua bán và do vậy công cụ uỷ thác đất sẽ được ban hành. Chừng nào mà hợp đồng uỷ thác đất còn có hiệu lực, người được uỷ thác đất được nắm quyền tài sản và sẽ trao trả lại quyền này khi kết thúc hợp đồng uỷ thác đất. Khi hợp đồng uỷ thác đất chấm dứt, người được uỷ thác không được quản lý và khai thác đất nữa.

(3) Các biện pháp phòng chống giao dịch đầu cơ thương mại về quyền sử dụng đất

Nếu những giao dịch đầu cơ thương mại về quyền sử dụng đất được quy định hợp lý, dự án Phát triển sẽ gặp những ảnh hưởng có hại như phân bố các nguồn lực kinh tế bị bóp méo, làm tăng thêm khó khăn trong việc phục hồi quyền sử dụng đất do nhu cầu tiền mặt lớn và gây nên sự phân biệt giữa những người có quyền và không có quyền sử dụng đất.

(4) Đăng ký quyền sử dụng đất

Việt Nam hiện có hệ thống đăng ký tài sản cố định và tài sản lưu động được quy định bởi Luật Đất đai mới và các nghị định liên quan. Các Ủy ban Nhân dân phải có trách nhiệm phối hợp với Sở Địa chính ở cả hai cấp địa phương và trung ương. Có ba vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất.

Thứ nhất, hệ thống này không hoạt động tốt do thiếu khả năng về nhân lực, kinh nghiệm v.v. Tiến độ đăng ký nhà ở tại Hà Nội chỉ đạt 30%.

Thứ hai, kể cả khi đăng ký đã được thực hiện thì chỉ có bên trực tiếp tham gia mới có quyền tra sổ đăng ký và bên thứ ba không được quyền, điều này gây khó khăn trong việc tạo lập thị trường bất động sản.

Thứ ba, ngoài những điều kể trên, hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở hiện tại không thống nhất gây nên những bất lợi đáng kể cho các bên.

Việc đăng ký hy vọng sẽ đóng góp to lớn cho việc xây dựng thị trường giao dịch quyền sử dụng đất hợp lý thông qua việc công bố những đặc điểm của quyền sử dụng đất đặc biệt. Với hệ thống ngày càng được cải cách hơn này, chắc chắn sẽ kéo theo việc thể chấp mà nó là thiết yếu quan trọng đối với việc tạo ra tín dụng từ các bên tư nhân có liên quan. Cuối cùng, cải cách cơ bản của hệ thống đăng ký kể cả việc thu phí tài chính của hệ thống đăng ký cần được thực hiện thông qua việc

củng cố và kích thích năng lực. Sau cùng, cần xây dựng tài khoản trách nhiệm đặt biệt trong hệ thống ngân sách quốc gia.

7.5 Chính sách phát triển nhà ở

Dự án Phát triển khu vực Hoà lạc và Xuân Mai là một dự án cấp nhà nước đầy sáng tạo trong kỷ nguyên mới của Việt nam. Kế hoạch cấp nhà trong khu vực này sẽ được thực hiện với vai trò phát triển môi trường dân cư dẫn đường, góp phần vào phát triển nền kinh tế quốc dân và phúc lợi của nhân dân. Hy vọng nó có thể đề xuất phương pháp cấp nhà ở, phương pháp xây dựng mới và nó có thể thực hiện được một cách cụ thể các chính sách và thử nghiệm mới mà có thể dẫn đến cuộc cách mạng phát triển đô thị và phát triển nhà ở của Việt nam tương lai. Và ở đây, chúng tôi xin trình bày ba mô hình là những đề xuất quan trọng như sau:

- Mô hình cộng đồng dự kiến: Tạo ra một thành phố mới thực sự đa chức năng gồm trường đại học, KCNC Hoà Lạc và các công trình văn hoá, nghệ thuật, khoa học, giáo dục và công nghiệp.
- Mô hình cấp nhà ở: Thiết lập vốn vay nhà ở bằng cách khai thác các quỹ công, quỹ tư nhân, nâng cao và củng cố tổ chức cấp nhà.
- Mô hình thiết kế nhà: Nâng cao và củng cố việc cấp nhà ở chất lượng cao nhằm mục đích cải thiện kỹ thuật xây dựng nhà ở.

(1) Hiện trạng và nhiệm vụ của chính sách nhà ở trong Khu vực Thủ đô Hà nội

Trước khi đề ra chính sách Đổi mới vào năm 1996, Chính phủ cấp nhà ở theo nhiều chính sách và chương trình khác nhau. Tuy nhiên, tất cả nhà ở đều thuộc sở hữu nhà nước. Những nhà ở này không đáp ứng được nhiều nhu cầu của người dân thậm chí cả sau khi đã áp dụng chính sách Đổi mới. Mặt khác việc cấp nhà xa lạ với nền kinh tế thị trường vì hệ thống nhà trợ cấp của Chính phủ đã bị huỷ bỏ và Tổng công ty Phát triển Nhà Quốc gia trở thành công ty tự cấp về tài chính.

Thông thường vốn xây dựng nhà ở cho các hãng xây dựng thường vay từ ngân hàng thương mại với lãi suất từ 8% - 10%, do đó việc cấp nhà cho người dân trở nên khó khăn và đắt đỏ. Việc cấp nhà ở do các công ty xây dựng tư nhân chỉ vào khoảng 5% tổng số. Mặt khác, nhà ở tự đặt hàng (self-order) chiếm từ 60% - 70% tổng cung.

Việc cấp nhà ở là trách nhiệm của Chính phủ đối với những công dân không thể có được một ngôi nhà. Số nhà ở do chính quyền địa phương xây dựng rất ít, người dân không thể nhận được nhà. Kết quả là nhà thiếu những nhà ở chất lượng cao trên thị trường.

Nhà ở tự đặt hàng - ví dụ người chủ yêu cầu trực tiếp đến người xây nhà theo nền kinh tế mà cung và cầu trở nên mất cân đối do thiếu thốn cơ sở hạ tầng, nhà ở chất lượng kém và quá đông đúc phát triển trong toàn thành phố. Diện tích sàn trên đầu người ở Thành phố Hà nội giảm từ 6m²/người năm 1954 xuống còn 4m² người năm 1994. Hơn nữa rất nhiều nhà ở hiện có trong khu vực đô thị cần phải xây lại hoặc sửa chữa.

Tổng diện tích mặt bằng nhà ở trong Thành phố Hà nội vào khoảng 70ha, đã được cấp mới từ năm 1954 đến năm 1994. Hệ số diện tích sàn giữa thành phần tư nhân

Phát triển Hành lang 21

và thành phần công cộng là 70% so với 30% trong thời kỳ này, tuy nhiên hệ số này cũng vẫn phù hợp với hiện tại. Tổng diện tích sàn đã cấp ở Thành phố Hà nội từ 1991 đến 1995 là 100 ha. Tổng diện tích sàn do thành phần công cộng của các doanh nghiệp nhà nước cấp chỉ có 20ha từ năm 1991 đến 1994, tương đương với 5ha một năm. Năm 1995 Sở nhà đất đã có kết quả dự tính du cầu nhà ở Thành phố Hà nội là 100ha/năm.

Giám đốc Sở nhà đất nói rằng rất cần thiết phải mở rộng thị trường nhà, hình thành chợ mở cho các thành phần kinh tế tự do tiếp cận để tạo điều kiện cho một thị trường nhà đất mở. Các vấn đề quan trọng là:

- Tạo ra môi trường thị trường cho những người có vốn trong nước và quốc tế tích cực đầu tư;
- Thực hiện đơn giản hoá và xác định rõ ràng việc trưng dụng đất;
- Giảm giá cho thuê đất bằng cách tính toán giá thuê đất và quyền thuê đất;
- Thiết lập các khu nhà ở và cung cấp thông tin về các khu nhà ở.

Việc phát triển thị trường nhà ở Việt nam bị sai lệch đi nhiều dưới chính sách nhà ở đối với điều kiện chưa chín muồi của thị trường nhà. Quy hoạch phát triển nhà ở là một vấn đề chính sách rất quan trọng đứng trên quan điểm ảnh hưởng lan toả đến nền kinh tế quốc dân - ví dụ, ảnh hưởng của việc đưa tài sản cá nhân vào lĩnh vực nhà ở và tạo công ăn việc làm trong lĩnh vực nhà ở.

(2) Hiện trạng và các vấn đề của bên cấp nhà ở Khu vực Thủ đô Hà

Các hình thức tổ chức và công ty xây dựng mà cấp nhà Khu vực Hà nội là:

- Tổ chức nhà ở công cộng trong mỗi tổng công ty hoặc cơ quan (ví dụ Tổng công ty phát triển nhà ở)
- Công ty cổ phần
- Công ty tư nhân
- Công ty liên doanh

Theo Sở xây dựng Hà nội thì năm 1995 trong ngành xây dựng nhà ở có 220 công ty và 72.000 người lao động. Trong ngành này có 60 doanh nghiệp nhà nước với 18.000 công nhân và 27 công ty của Sở xây dựng Hà nội với 8.000 lao động. Hơn nữa, ngoài con số thống kê của sở xây dựng còn có rất nhiều công ty xây dựng quy mô nhỏ để hỗ trợ công việc kinh doanh xây dựng cho các đối tượng tự đặt hàng.

Việc cấp nhà của tổ chức công cộng chiếm 30% đến 35%, công ty tư nhân là 5% và 65% - 60% còn lại là xây dựng tự phát.

Trong số các nhà xây dựng, một số công ty xây dựng có khả năng xây những toà nhà cao tầng. Tuy nhiên rất nhiều công ty chỉ có kỹ thuật xây những toà nhà có tầng cao trung bình hoặc thấp dưới 10 tầng.

Đối với các hãng xây dựng tư nhân thì quy mô người lao động cũng rất nhỏ: chỉ từ 10 đến 100 người và khả năng mua hàng chỉ từ 50.000 đến 1.000.000 đô la Mỹ. Năng lực và trình độ kỹ thuật cũng rất yếu kém. Công ty xây dựng thông thường chỉ cấp những nhà ở từ 2 đến 3 tầng trong thành phố. Các tổ chức xây dựng hay cá

nhân với quy mô nhỏ hỗ trợ cho nhà ở tự đặt hàng —nhà tự phát này chiếm một tỷ lệ rất lớn trong thành phần xây dựng.

Các thành phần xây dựng này chỉ có kỹ thuật và năng lực xây dựng thấp, chất lượng và khối lượng do họ cung cấp cũng yếu kém. Vì vậy, cần phải đào tạo và tăng cường năng lực kinh doanh cho thành phần xây dựng để có thể cung tạo nên được sự ổn định về nhà ở và cấp được ngôi nhà hoàn toàn thoả mãn được yêu cầu.

(3) Hiện trạng vốn vay nhà ở tại Việt Nam

1) Hiện trạng của hệ thống tài chính ở Việt Nam

Hệ thống ngân hàng ở Việt Nam nằm trong hệ thống ngân hàng trung ương cao nhất, 4 ngân hàng thương mại nhà nước, 40 ngân hàng thương mại tư nhân, 4 ngân hàng quản lý cổ phần và 24 chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Vốn chính của Vietcombank - hoạt động như một ngân hàng chuyển đổi ngoại tệ là vào khoảng 2 tỷ đô la Mỹ.

Rất nhiều tài sản của người dân được dự trữ dưới hình thức vàng và ngoại tệ và quỹ đó có tổng trị giá từ khoảng 2 tỷ đến 10 tỷ đô la Mỹ. Quỹ này ước tính có cùng quy mô với ngân sách quốc gia với 5,5 tỷ đô la Mỹ trong năm 1995 và quỹ này không lưu thông trên thị trường gây cản trở đối với việc phát triển thị trường tài chính ở Việt Nam.

Vẫn còn có sự không tin tưởng dai dẳng đối với ngân hàng nhà nước - người dân tự tích trữ vốn và có một xu hướng mạnh mẽ dùng tiền mặt để mua nhà. Tính đến giữa năm 1996, số tài khoản cá nhân trong ngân hàng chỉ có 16.000 trong cả nước. Đối với hình thức sở hữu tài sản quốc gia dưới dạng cổ phần hộ doanh nghiệp, tín dụng là 7,9% và vàng, tiền mặt và động sản chiếm 59,8% tổng số.

Hình thức sở hữu tài sản của một gia đình trung bình là như sau:

Vàng	44,0 %
Tiền mặt tính bằng đô la và đồng VN	13,7 %
Tiết kiệm trong ngân hàng	7,9 %
Tín dụng và cổ phần	4,4 %
Bất động sản	20,1 %
Lương thực	3,0 %
Động sản	2,1 %
Các hình thức khác	4,7 %

Nguồn: "Điều tra chất lượng cuộc sống ở Việt Nam năm 1994" của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Tổng công ty vốn vay nhà ở

Sử dụng được tài sản của công dân trong việc cung cấp nhà ở như nền kinh tế quốc dân là một vấn đề rất quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế quốc dân và sự phát triển của hệ thống tài chính là rất quan trọng ở Việt Nam. Trong tình trạng hiện nay, hệ thống tài chính ở Việt Nam chưa được phát triển và nâng cao.

2) Hiện trạng của vốn vay nhà ở

Có Quỹ Nhà ở Địa phương (đã được đưa vào sử dụng ở Thành phố Hồ Chí Minh và hiện nay đang được xem xét tại Hà Nội), Ngân hàng liên doanh thương mại phát triển nhà ở và ngân hàng thương mại khác như cơ quan cho vay nhà ở hiện tại. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh vốn vay nhà ở rất nhỏ bé.

Vốn vay nhà ở là tài trợ cho các công ty phát triển nhà ở làm vốn lưu động và không có một vốn vay nhà ở trực tiếp cho cá nhân trừ các trường hợp đặc biệt. Vì vậy, quỹ mua nhà có được là do tiết kiệm trong nhà, chuyển tiền từ nước ngoài, và tiền đi vay từ họ hàng/người quen, bán bất động sản v.v.

Chi trả những chi phí xây dựng nhà ở được chia thành hình thức: ứng trước và sau khi hoàn thiện. Có một trường hợp hiếm khi xảy ra là trả góp làm 10 lần. Có một trường hợp trả trước đặc biệt đối với công ty trực thuộc chính quyền địa phương với vốn vay trong thời hạn dài và lãi suất cho vay thấp. Điều kiện của vay nợ là lãi suất cho vay là 6,5-7,5%/năm (ví dụ 1-2% trợ cấp cho lãi suất thông thường là 8,5%) và trả góp từ 10 đến 20 năm với tiền trả trước là 20%.

Lý do khiến vốn vay nhà ở không được áp dụng đối với cá nhân là:

- thiếu vốn;
- khó khăn lớn trong việc ước tính/tìm hiểu họ thu nhập được bao nhiêu từ công việc thứ hai không chính thức;
- khó khăn trong việc lập ra thế chấp (có luật về thế chấp nhưng chưa phát triển một tổ chức làm về thế chấp) và
- thiếu cơ quan bảo hiểm trong hệ thống thế chấp.

Do tình trạng này trong vốn vay nhà ở, nên các công ty xây dựng tư nhân —với khả năng rất hạn chế trong việc tăng vốn, cố thu tiền xây dựng càng nhanh càng tốt tránh rủi ro trong việc trả dần. Vì vậy, nên hệ thống tài trợ nhà ở hiện thời đang trong vòng luẩn quẩn.

Cơ chế cho cá nhân vay để mua nhà với thời hạn dài và lãi suất cho vay thấp là rất quan trọng đối với nhóm thu nhập trung bình - những người có khả năng trả nợ trong hoàn cảnh và các vấn đề hiện tại. Thành phố Hồ Chí Minh có kế hoạch kinh doanh cung cấp nhà ở theo kiểu cộng tác và hợp tác với chính quyền địa phương, cơ quan tài chính và công dân

3) Định hướng về Quỹ phát triển nhà ở của Chính phủ

Hiện nay, Chính phủ đang có ý tưởng về Quỹ phát triển nhà ở nhằm đảm bảo vốn phát triển nhà. Nguyên tắc của Quỹ phát triển nhà ở như sau:

- Chính quyền địa phương thiết lập và quản lý quỹ phát triển nhà ở;
- Nguồn vốn của quỹ phát triển nhà ở dự kiến từ i) tiết kiệm cá nhân, ii) tiền ký quỹ cá nhân, iii) phần được chia trong phí cho thuê đất, iv) lợi nhuận bán nhà của nhà quốc gia, v) thu nhập từ phí cho thuê đối với nhà của nhà nước, vi) đóng góp từ công ty tư nhân, vii) đóng góp từ cá nhân, viii) vay ngân hàng và ix) đóng góp từ công ty liên doanh;

Phát triển Hành lang 21

- Chính phủ có nghĩa vụ thanh toán chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp cho việc phát triển nhà.

Ngân hàng nhà ở được giao điều hành vốn vay nhà ở. Mục đích của quỹ phát triển nhà ở là bán và cho thuê nhà và cấp tiền cho các công ty phát triển nhà bán nhà dưới hình thức trả góp. Điều kiện kinh tế là như sau:

- Phát triển nhà ở với một số công trình cơ sở hạ tầng nhất định;
- Đầu tư phát triển nhà ở cho những người có thu nhập thấp theo chính sách phúc lợi;
- Xây dựng và mua nhà cho nhóm thu nhập thấp.

Ý tưởng xây dựng phát triển nhà ở cần được xử lý cẩn thận không quá lạc quan do có cách nhìn hoài nghi giữa người Việt Nam trong việc xây dựng quỹ. Tuy nhiên, để thực thi việc cung cấp nhà một cách thận trọng, vốn cần được quay vòng trong khi cung cấp nhà và trên thị trường. Do đó, cơ chế tài chính để sử dụng bằng cách mua lại quỹ tích trữ của công dân là không thể thiếu được.

(4) Kiểm tra hệ thống nhà ở

1) Kiểm tra phương pháp cấp nhà

Cơ quan Phát triển Hành lang 21 (CQPTHL21) chuẩn bị khu vực sẽ xây nhà và chuyển khu vực này sang cho tổng công ty phát triển nhà ở nhà nước, công ty nhà đất tư nhân và các cá nhân. Người nhận được đất để ở cần cung cấp cho người có nhu cầu cuối cùng. Tuy nhiên, việc cung cấp đất để ở cần một cơ chế quản lý đất đai để theo dõi trong khoảng thời gian dài và ứng với tình hình kinh tế xã hội một cách linh hoạt.

Đối với cơ chế quản lý đất ở, các tổ chức nhà nước như CQPTHL21 ở Thành phố mới phải giải quyết nhiệm vụ này.

2) Xem xét cơ bản

Việc cung cấp nhà trong dự án phát triển của thành phố mới cần được chủ yếu xem xét ở khu vực Hoà Lạc và được chia thành 4 khu như khu vực phát triển nhà ở (khu Đồng Xuân), KCN (khu Phú Cát), KCNC (khu vực KCNC Hoà Lạc) và khu trường đại học (khu ĐHQG) tương ứng với quy hoạch sử dụng đất. Đối với việc phát triển nhà trong KCNC Hoà Lạc, một tổng công ty phát triển sát nhập với cơ quan quy hoạch khu vực sẽ chịu trách nhiệm xây dựng và cung cấp.

Một cơ quan cung cấp nhà ở trong khu vực phát triển nhà (khu Đồng Xuân) cần tiến hành phát triển nhà trong khu trường đại học và khu Phú Cát trừ khu ký túc xá.

3) Tổ chức hệ thống nhà ở

Có hai ý tưởng, gọi là Kế hoạch A và B để thành lập một cơ quan cung cấp nhà ở trong khu vực phát triển nhà ở (khu Đồng Xuân), khu Phú Cát và khu trường ĐHQG.

Kế hoạch A: Tăng cường và khai thác tổ chức hiện thời

Mọi nguồn vốn cần được chuẩn bị nhằm mở rộng việc cung cấp nhà ở trong tình hình hiện nay ở Việt Nam. Do đó, cần thành lập nhiều cơ quan cung cấp kiểu như công ty kinh doanh nhằm đáp ứng nhu cầu của người mua cuối cùng. Tuy nhiên, cần tăng cường chức năng của một tổng công ty phát triển nhà ở do nhà nước điều hành (dù là chính quyền trung ương hay chính quyền địa phương) đối với yêu cầu của một cơ quan phát triển nhà hàng đầu và hệ thống cung cấp nhà ở cho nhóm thu nhập thấp.

Hệ thống cung cấp nhà ở cần duy trì cân bằng về mặt tài chính của toàn bộ khu vực thành phố mới. Cơ chế quản lý toàn bộ và điều chỉnh kế hoạch xây dựng các công trình công cộng (ví dụ như văn hoá, nghệ thuật, khoa học, giáo dục và công nghiệp v.v) phải phù hợp với kế hoạch định cư.

Kế hoạch B: Thành lập cơ quan mới

Rất đáng phải xem xét đến việc thành lập một tổ chức mới để lập quy hoạch và thực hiện việc cấp nhà ở trong khu vực Hoà Lạc Xuân Mai. Tổ chức có thể là: i) Cơ quan cấp vùng chỉ nhằm mục đích phát triển hai quận Hoà Lạc Xuân Mai và ii) Cơ quan cấp quốc gia bao quát trên toàn quốc. ở đây đề xuất thiết lập tổ chức kiểu thứ nhất vì về sau nó có thể đưa lên quy mô kiểu thứ hai.

Một tổ chức mới, thực thi các dự án cấp quốc gia và các tổ chức khác có vai trò quan trọng trong việc dẫn đầu phát triển đô thị và nhà ở Việt Nam cần được thành lập với sự hợp tác chặt chẽ giữa chính quyền trung ương, chính quyền địa phương và giới công nghiệp.

Tuy nhiên, có thể thấy trước là thành lập tổ chức này sẽ gặp nhiều khó khăn có trong việc gây quỹ, trong việc đảm bảo đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn và trong việc điều chỉnh với các tổ chức hiện có khác. Cũng còn một vấn đề khó khăn đối với một tổ chức đơn lẻ trong việc làm cho phù hợp một cách đồng nhất đối với các nhu cầu về nhà ở - như điều kiện mua nhà của các nhóm có mức thu nhập khác nhau.

4) Lựa chọn hệ thống cung cấp nhà ở

Việc cân nhắc vừa đề cập ở trên đưa ra gợi ý rằng tổ chức cung cấp nhà ở nên suy tính kỹ lưỡng i) duy trì các kênh của nguồn vốn, ii) cung cấp mọi loại nhà dựa trên nhu cầu và điều kiện mua từ phía người sử dụng. Vì vậy, có thể đề nghị hãy chọn trách nhiệm chính của người cung ứng nhà ở i) không tự thiết lập thành một nhà cung ứng nhà ở đơn lẻ đối với mọi nhu cầu về nhà ở, ii) mà phối hợp với các đơn vị cung cấp nhà ở thích hợp.

Tuy nhiên, tổ chức này cần được thành lập cho nhóm có mức thu nhập thấp và để thực hiện phát hành trái phiếu nhà ở (sẽ đề cập sau). Nó nghiên cứu thành lập một tổ chức mới (tên gọi ý là: Công ty phát triển nhà ở thành phố mới) được xem như kiểu tổ chức lại từ tổng công ty phát triển nhà ở nhà nước. Vì vậy, Công ty phát triển nhà ở Thành phố mới cần xem xét tổ chức liên kết với công ty nước ngoài có nhiều nguồn vốn, bí quyết kinh doanh, và kỹ thuật đáp ứng được mọi nhu cầu về nhà ở của người sử dụng.

Cơ quan mới này không chỉ xem xét việc xây dựng nhà mà còn quản lý sau khi xây dựng như sắp xếp chuyển từ nhà thuê sang nhà chính chủ nhằm duy trì và nâng cao môi trường sống của thành phố mới một cách lâu dài.

(5) Thành lập tổ chức cung cấp nhà ở và phương pháp cung cấp

1) Thiết lập phương pháp cung cấp nhà ở bằng các tổ chức cung cấp nhà

Có các tổ chức cung cấp nhà ở công cộng và công ty riêng là i) tổ chức nhà ở công cộng (Ví dụ như Tổng công ty phát triển nhà ở), ii) công ty cổ phần, công ty tư nhân, công ty liên doanh.

Các tổ chức cung cấp nhà ở thuộc nhóm i), ii) hay iv) dự tính sẽ có đủ năng lực trong hoạt động kinh doanh và kỹ thuật xây dựng. Vì vậy các tổ chức này thích hợp để cung cấp nhà ở cao tầng và có tầng cao trung bình. Mặt khác, các tổ chức cung cấp nhà ở còn lại (ví dụ nhóm iii) có thể làm các dự án nhỏ xây nhà 2-3 tầng vì năng lực kinh doanh và kỹ thuật xây dựng có hạn. Tuy nhiên, trong bất kỳ trường hợp nào nâng cao trình độ và tăng cường các tổ chức nhà ở và các hãng xây dựng hiện có là vô cùng cần thiết để thúc đẩy việc cung cấp nhà ở cho thị trường.

(a) Các tổ chức nhà ở công cộng và các công ty cổ phần (khu vực phát triển nhà)

- Các tổ chức nhà ở công cộng và các công ty cổ phần nhà hiện có
- Các tổ chức công cộng và bán công hiện có thuộc nhóm tổ chức nhà ở công cộng hay công ty cổ phần chủ yếu cung cấp nhà có chủ ở cho các nhóm thu nhập cao hay trung bình.
- Công ty phát triển nhà ở Thành phố mới: công ty cổ phần

Công phát triển nhà ở Thành phố mới cung cấp các ngôi nhà cho thuê cho các nhóm có thu nhập thấp và vừa.

Công ty phát triển nhà ở Thành phố mới không những chịu trách nhiệm xây dựng nhà mới mà còn quản lý các ngôi nhà đã xây dựng.

Quỹ thành lập Công ty phát triển nhà ở Thành phố mới có vốn từ Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân Tỉnh Hà tây, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội và tiền quyền góp từ các doanh nghiệp đầu tư vào khu vực thành phố mới và vốn nước ngoài. Quỹ phát triển nhà ở, dự định do nhà nước thành lập, và Trái phiếu phát triển nhà ở Thành phố mới (sẽ nói cụ thể sau) dự tính cũng là nguồn vốn để thành lập Công ty phát triển nhà ở Thành phố mới.

Phát triển Hành lang 21

(b) Các công ty liên doanh (toàn bộ khu vực thành phố mới)

Công ty liên doanh cấp nhà ở chất lượng cao cho nhóm có thu nhập cao trong thành phố mới bằng chính khả năng của mình.

(c) Các doanh nghiệp đầu tư (Khu vực KCNC Hoà Lạc)

Các doanh nghiệp đầu tư vào khu vực KCNC Hoà Lạc xây dựng và quản lý nhà của công ty (cho thuê) cho những người lao động của họ trong khu vực phát triển nhà. Các doanh nghiệp cũng có thể xây và bán nhà cho những người lao động có thu nhập trung bình (bằng phương thức trả góp). Các doanh nghiệp đầu tư vào khu vực KCNC Hoà Lạc không đủ vốn để tự xây nhà của công ty thì hỗ trợ thành lập hiệp hội nhà ở của những người làm việc trong công ty - hoặc trong vài trường hợp các lao động của nhiều doanh nghiệp tổ chức hiệp hội nhà ở. Bằng việc thu tiền từ các doanh nghiệp và lao động, hiệp hội nhà ở điều hành các dự án về nhà ở chủ yếu bằng cách cấp vốn cho các lao động thành viên.

(d) Các cơ quan trực thuộc (Khu vực ĐHQG)

Cơ quan xây dựng trực thuộc ĐHQG có trách nhiệm cung cấp các toà nhà cho sinh viên đại học ở và nhà cho cán bộ công nhân viên của trường trên cơ sở thuê.

Tuy nhiên, các tổ chức nhà ở công cộng, các công ty cổ phần và các công ty liên doanh lo liệu những ngôi nhà có chủ ở cho các giảng viên có thu nhập cao.

(e) Hiệp hội nhà ở (khu vực phát triển nhà ở)

Hiệp hội nhà ở chịu trách nhiệm cung cấp nhà cho các thành viên của mình (những người lao động của doanh nghiệp). Để hoàn thành sứ mệnh của mình, hiệp hội nhà ở cho các thành viên vay vốn nhà ở. Nguồn tài chính chủ yếu của hiệp hội nhà ở là quỹ tiết kiệm của các thành viên, hỗ trợ tài chính từ các doanh nghiệp đầu tư, quỹ công.

(f) Cá nhân (khu vực phát triển nhà ở)

Các cá nhân có đủ vốn có thể đặt hàng với nhà thầu xây dựng tư nhân để xây nhà cho mình bằng cách tự thu xếp lo liệu sau khi nhận được quyền sở hữu khu vực xây dựng nhà đã được chuẩn bị.

2) Kiểm tra phương pháp cung cấp theo khu vực

Về phương pháp cấp nhà ở theo khu vực, chúng tôi cần nhắc đến các kiểu xây dựng và khuynh hướng (ví dụ bán hoặc cho thuê).

(a) Khu vực ĐHQG: khu vực trường đại học

Nhà ở cho các cán bộ công nhân viên, cả giảng dạy và hành chính, có thu nhập cao chủ yếu được cấp trong khu ở của khu vực ĐHQG. Có cả nhà bán theo hình thức trả góp và nhà thuê do các chủ thầu khác nhau xây dựng. Nhà ở cho cán bộ công nhân viên trường đại học có thu nhập vừa và thấp phải xây dựng ở khu vực Đồng Xuân để bán hoặc cho thuê.

(b) Khu vực KCNC Hoà Lạc

Nhà ở cho những người có thu nhập cao công tác trong KCNC Hoà Lạc kể cả người nước ngoài được xây dựng trong khu ở của KCNC Hoà Lạc. Các chủ đầu tư xây dựng nhà như các công ty liên doanh chủ yếu đảm nhiệm những nhà này. Nhà ở cho cán bộ công nhân viên bình thường (chẳng hạn như nhóm có thu nhập vừa hoặc thấp) phải xây ở khu vực Đồng Xuân.

(c) Khu vực Đồng Xuân: khu vực phát triển nhà

Tốt nhất là chuẩn bị các phương pháp nhà ở thích hợp, đáp ứng được các nhu cầu đa dạng về nhà ở và các điều kiện có được nhà ở mà các nhóm thu nhập khác nhau đều quan tâm tới. Vì vậy nên huy động các kiểu nhà xây dựng khác nhau để có thể cung cấp được các kiểu nhà ở khác nhau.

3) Kiểm tra các phương pháp cung cấp nhà ở theo mức thu nhập

Dưới đây là các phương pháp cung cấp khác nhau được điều tra theo loại nhà và mức thu nhập.

(a) Nhóm có thu nhập cao

Kiểu nhà cho nhóm có mức thu nhập cao phải là nhà bán trả góp với kiểu nhà độc lập hoặc nhà đô thị (nhà theo dãy).

Nhà độc lập nên xây dựng theo cách tự đặt hàng.

Đối với người nước ngoài trong nhóm thu nhập cao sẽ lo liệu cho họ những nhà cao tầng hoặc trung tầng và theo kiểu nhà cho thuê.

Các cơ quan xây dựng những khu nhà căn hộ cao tầng hoặc tầng cao trung bình là các công ty liên doanh và công ty cổ phần.

(b) Nhóm có thu nhập vừa

Kiểu nhà xây dựng nên là nhà căn hộ thấp tầng hoặc có tầng cao trung bình và hầu hết các nhà là để bán và một số ít để cho thuê. Các cơ quan phát triển nhà khác nhau - ví dụ như các tổ chức nhà ở công cộng, các công ty cổ phần, công ty liên doanh và các doanh nghiệp đầu tư có thể tham gia lập quy hoạch hoặc xây dựng loại nhà ở này. Đặc biệt Công ty phát triển nhà ở Thành phố mới chủ yếu cung cấp các nhà thuê và cũng có thể bán một phần. Về nhà ở tự đặt hàng, có thể chấp nhận xây dựng nhà thấp tầng hoặc xây dựng với quy mô nhỏ với ưu điểm là giá thành xây dựng thấp, phù hợp với túi tiền của mọi người.

(c) Nhóm có thu nhập thấp

Có thể xây dựng kiểu nhà ở thấp tầng hoặc có tầng cao trung bình trong giai đoạn đầu tiên và nên xét đến việc xây dựng những ngôi nhà cao tầng trong giai đoạn sau. Bởi vì chi phí xây dựng nhà cao tầng khá lớn. Các cơ quan cung cấp nhà ở cho nhóm có thu nhập thấp sẽ được tài trợ vốn với lãi suất thấp từ Quỹ phát triển nhà ở và Cơ quan phát triển nhà ở thành phố mới phải là tổ chức nòng cốt cung cấp kiểu nhà cho thuê.

Phát triển Hành lang 21

(6) Kế hoạch thúc đẩy và hỗ trợ nhà ở

1) Vấn đề cung cấp nhà ở

Không có hệ thống vay vốn nhà ở trực tiếp tài trợ đến người sử dụng cuối cùng vì hệ thống tài trợ bất động sản chưa phát triển. Tình trạng này làm cho việc cung cấp nhà ở phù hợp túi tiền của nhóm có thu nhập thấp trở nên khó khăn. Vì vậy cần phải xây dựng cơ chế tài trợ cho cơ quan cung cấp nhà ở, có được vốn xây dựng hay vốn vay nhà ở cho người sử dụng cuối cùng.

Ngoài ra, ngoại trừ một phần trong thành phần công cộng, những người phát triển nhà ở hoặc thầu xây dựng ở khu vực Hà nội có rất ít vốn, kỹ thuật và phương pháp xây dựng yếu kém. Vì lý do đó, để có thể cung cấp nhà ở chất lượng cao thì cần phải động viên và tăng cường các đơn vị cung cấp nhà ở.

2) Đề xuất hệ thống hỗ trợ cung cấp nhà ở

(a) Thiết lập hệ thống vốn vay nhà ở

a) Sự cần thiết của hệ thống vốn vay nhà ở

Để dễ dàng có được nhà ở thì cần phải làm cho người sử dụng cuối cùng có thể vay được vốn khi mua nhà. Cũng cần phải tạo nên một đường tiếp cận tốt hơn đến vốn xây dựng cho kinh doanh phát triển nhà ở.

Để đạt được mục đích này thì mở rộng cấp vốn vay nhà ở là một vấn đề quan trọng. Trong việc này thì “ai cần bao nhiêu” phải được xem xét đến. Hay nói cách khác phải thiết lập hệ thống vốn vay nhà ở trên cơ sở thấu hiểu được nhu cầu thực sự của từng mức thu nhập.

Đối với nhóm có thu nhập cao, do họ có khả năng mua nhà nên giả thiết rằng những đơn vị cung cấp nhà ở có thể kinh doanh dễ dàng mà không có khó khăn đặc biệt nào.

Mặt khác, đối với dân cư có mức thu nhập trung bình thì họ khó mà có thể mua nhà trả bằng tiền mặt mặc dù có cũng có một ít tiền tiết kiệm. Hơn nữa, những cư dân có thu nhập thấp cũng khó mà sống trong ngôi nhà với tiêu chuẩn chấp nhận được mà không nói đến khó khăn của việc mua nhà.

Tình hình nhà ở khó khăn này của những cư dân có thu nhập thấp một phần nào đó là do thiết ngân sách nhà ở công cộng. Từ khi đưa vào áp dụng chính sách đổi mới, chính sách trợ giá nhà đã bị bỏ ở Việt nam. Tuy nhiên, hỗ trợ tài trợ công cộng cho nhóm người có thu nhập thấp thì không thể thiếu được.

Hệ thống tài trợ cá nhân ở Việt nam hoạt động không tốt bởi vì bản thân hệ thống cũng kém phát triển. Khi nghĩ đến tài sản của cá nhân có vẻ như người ta tích lũy được rất nhiều tài sản ở nhà. Vì vậy, vấn đề quan trọng là làm thế nào khai thác được tài sản cá nhân tích trữ được để đưa vào hoạt động kinh doanh trên quan điểm nền kinh tế quốc dân.

Cần phải cải thiện và mở rộng chức năng của các cơ quan tài trợ nhà ở hiện có chẳng hạn như Ngân hàng thương mại cổ phần nhà Hà nội (trước là Ngân hàng phát triển nhà). Tuy nhiên, thiết lập một cơ chế mới mà có thể thu hút và sử

dùng được tài sản cá nhân tích lũy để đầu tư phát triển nhà ở cũng là một vấn đề quan trọng

b) Đề xuất cơ chế vốn vay nhà ở mới

Hiện nay, Chính phủ Việt nam đang có kế hoạch thiết lập Quỹ phát triển nhà như một cơ chế mới cho tài trợ nhà ở. Quỹ ở cấp quốc gia này đặt mục tiêu trở thành hệ thống tài trợ nhà ở toàn diện nhưng không phải để cho dự án phát triển nhà ở cụ thể.

Vì vậy, chúng tôi đề xuất hai hệ thống tài trợ nhà ở mới: cả hai đều sẽ được sử dụng trong các dự án phát triển nhà ở cụ thể mà thôi. Hai hệ thống này là trái phiếu nhà ở và hiệp hội nhà ở. Các hệ thống này có thể liên kết với Quỹ phát triển nhà ở nói trên để cho cả ba hệ thống này đều có thể hoạt động hiệu quả.

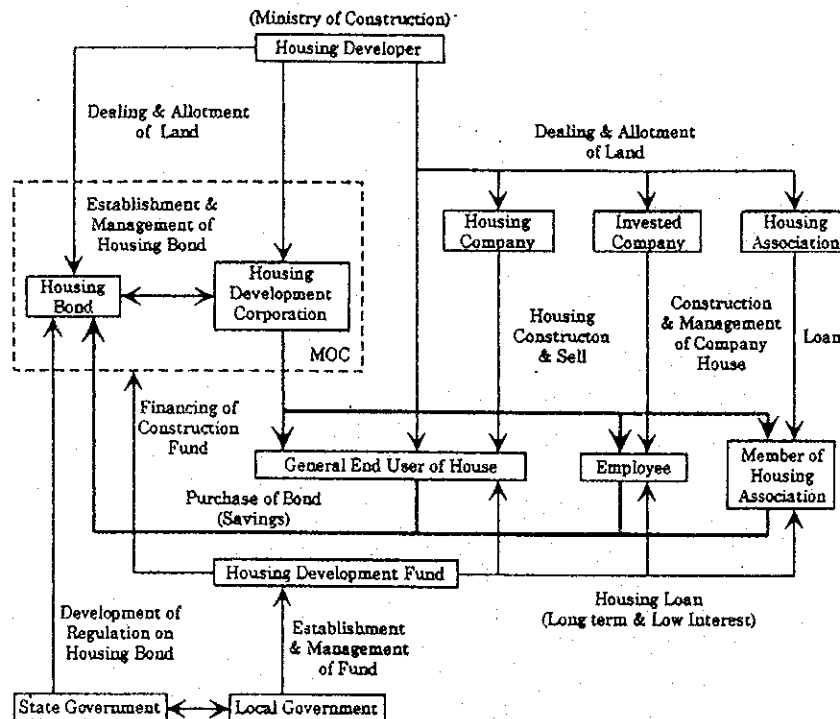
Đưa vào áp dụng trái phiếu nhà ở (hoặc quỹ dự trữ nhà ở)

Trái phiếu nhà ở của dự án Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ được phát hành cho người sử dụng cuối cùng và những người mua trái phiếu được quyền có một lô đất hoặc nhà trả góp ở khu vực dự án Hoà lạc và Xuân Mai. Các điều kiện cụ thể của chính sách này như sau:

- Tổ chức phát hành trái phiếu nhà ở sẽ là Công ty phát triển Thành phố mới như một côngty phát triển đất đai hoặc Công ty phát triển nhà Thành phố mới như một cơ quan quản lý nhà ở.
- Người mua trái phiếu về cơ bản là cá nhân. Tuy nhiên, các doanh nghiệp đầu tư hoặc hiệp hội nhà ở cũng có thể mua trái phiếu. Đất đai hoặc nhà ở được cấp như quyền sở hữu có nghĩa là: đối với doanh nghiệp đầu tư là đất hoặc nhà sử dụng để làm nhà cho công ty, đối với hiệp hội nhà ở là đất hoặc nhà ở sử dụng để chu cấp cho các thành viên của hội; và đối với các đơn vị phát triển nhà thì đất sử dụng để phát triển nhà. Để có được quyền sở hữu một mảnh đất hoặc nhà bán trả góp, người sử dụng đến cùng cần phải dành vốn thông qua việc mua trái phiếu tương đương với khoảng 1/2 hoặc 1/3 giá đất hoặc nhà dự tính sẽ được nhận. Người sử dụng đến cùng có thể mua trái phiếu trọn gói hoặc nhiều lần. Trong trường hợp mua nhiều lần người sử dụng cuối cùng cần phải trả trong thời gian liên tục 5 năm hoặc lâu hơn. Khi mua nhà thì số tiền tiết kiệm được cùng với lãi suất sẽ được sử dụng làm khoản tiền đặt trước.
- Tổ chức phát hành và người mua trái phiếu nhà ở ký hợp đồng về chuyển quyền và việc sử dụng quyền của hệ thống này. Mỗi hợp đồng phải ghi rõ lựa chọn của từng người mua giữa lô đất và nhà bán trả góp là đối tượng của quyền. Kiểu nhà cũng phải ghi rõ khi người sử dụng mua trái phiếu nhưng giá đất và/hoặc nhà cũng như vị trí không nêu cụ thể. Theo nguyên tắc, người có đất theo hệ thống này có nghĩa vụ phải bắt đầu xây nhà trong vòng hai năm.
- Người mua trái phiếu này có quyền vay vốn nhà ở dài hạn với lãi suất thấp do Quỹ phát triển nhà ở xử lý. Thời gian vay vốn từ 10 đến 15 năm. Ví dụ mức lãi suất có thể vào khoảng 4 - 5%/năm.
- Nhà nước thiết lập một tổ chức an ninh trái phiếu nhà ở để bảo vệ quyền lợi của người nắm trái phiếu. Nhà nước nên phát triển hệ thống trước bạ làm cho việc thế chấp bất động sản dễ dàng hơn nhằm mục đích bảo vệ quyền lợi của người gửi và huy động được nhiều vốn của họ hơn.

Phát triển Hành lang 21

- Khi người đã mua trái phiếu nhà ở không muốn được đất hoặc nhà nữa thì tổ chức phát hành trái phiếu phải mua lại số quỹ tiết kiệm của người đó với một số tiền lãi nhất định.
- Về mặt nguyên tắc là không được bán lại trái phiếu
- Khi phát hành trái phiếu (ví dụ 2 lần/năm) cơ quan phát hành trái phiếu quảng cáo cho tất cả công chúng được biết để thu hút được những người mua trái phiếu nhiều tiềm năng.
- Nhà nước phát triển môi trường luật pháp cho trái phiếu nhà ở bao gồm khuôn khổ luật pháp và các tổ chức điều hành.



Hình 7.5.1 Hệ thống trái phiếu nhà ở cho phát triển thành phố mới

Thành lập hiệp hội nhà ở

Các hiệp hội nhà ở, mang đặc tính hỗ trợ lẫn nhau và vì vậy có nhiều khả năng sử dụng toàn bộ quỹ tiết kiệm cá nhân, cần được thành lập làm biện pháp giúp công chúng nói chung có được nhà ở một cách dễ dàng. Hệ thống hiệp hội nhà ở được khái quát dưới đây như sau:

- Hiệp hội nhà ở do người lao động của một doanh nghiệp, của một nhóm doanh nghiệp hoặc của một cộng đồng lập nên.
- Hoạt động chính của hiệp hội nhà ở là cung cấp tài trợ nhà ở cho các thành viên của mình. Ngoài ra nếu cần thiết, thay mặt các thành viên, hiệp hội nhà ở sẽ kinh doanh trên các lĩnh vực liên quan đến nhà ở.
- Nguồn vốn là quỹ tiết kiệm của các thành viên (người lao động, hỗ trợ từ các doanh nghiệp và quỹ hỗ trợ công cộng).
- Nhà nước và chính quyền địa phương thiết lập khuôn khổ pháp lý cho hiệp hội nhà ở.

(c) Nâng cao trình độ và tăng cường những người cung cấp nhà ở

Ngoại trừ một phần các công ty thuộc thành phần nhà nước, các đơn vị phát triển nhà ở và các nhà thầu xây dựng đều có nhiều nhược điểm trong việc tăng vốn, quản lý dự án, quy hoạch và kỹ thuật xây dựng. Việc nâng cao trình độ và tăng cường các đơn vị này là không thể thiếu được để thúc đẩy cung cấp nhà ở chất lượng cao với quy mô lớn.

Trừ nhóm có thu nhập cao, việc cung cấp nhà ở nói chung là không có lãi. Vì vậy cần phải giảm các loại thuế sử dụng đất, phí trước bạ, thuế VAT và các loại thuế và phí liên quan khác để có thể cải thiện môi trường kinh doanh dẫn đến nâng cao trình độ và tăng cường năng lực trong lĩnh vực nhà ở.

Cải thiện môi trường kinh doanh

Để thúc đẩy việc cung cấp nhà ở trong thành phố mới, nhà nước và cơ quan hành chính của khu vực dự án này cần có các biện pháp khuyến khích, ví dụ như giảm các loại thuế và phí cho các đơn vị cung cấp nhà ở trong một thời gian nhất định - ví dụ là 10 năm kể từ khi bắt đầu xây dựng thành phố mới.

Đưa vào áp dụng vốn nước ngoài và thành lập liên doanh

Để tăng cường nguồn vốn và kiến thức kinh doanh trong lĩnh vực nhà ở của Việt nam, đề nghị thành lập các công ty liên doanh với phía nước ngoài có nguồn vốn dồi dào và kỹ thuật cần thiết phong phú.

Phát triển nguồn nhân lực để phát triển nhà ở

Đề nghị mời các chuyên gia nước ngoài về nhà ở sang và cử người đi đào tạo ở nước ngoài - đây là một biện pháp hữu hiệu để chuyển giao kỹ thuật, nâng cao trình độ của các chuyên gia và kỹ thuật viên về nhà ở của Việt nam.

(d) Đào tạo và tăng cường kỹ thuật xây dựng nhà ở

Kỹ thuật xây dựng nhà ở của Việt nam đã lạc hậu. Có rất ít công ty xây dựng đủ năng lực để xây nhà cao tầng. Một trong những yếu tố cản trở việc cung cấp nhà ở Việt nam là ở chỗ xây dựng tự phát lan tràn. Hình thức xây dựng vào khoảng 60-65% số lượng nhà hàng năm và hầu hết là xây nhà từ 2 - 3 tầng. Vấn đề đáng nói ở đây là hầu hết các nhà này xây dựng không phép và không được kiểm định kỹ thuật. Vì vậy, chừng nào các hoạt động không chính thức còn tiếp tục lan tràn thì dường như không có chỗ để nâng cấp kỹ thuật xây dựng nhà ở.

Trong khu vực Hà nội, chúng ta có thể dự tính được nhu cầu to lớn về phát triển nhà ở mới, xây lại hoặc cải tạo nhà cũ bởi vì dân số đổ vào rất đông. Việc nâng cao trình độ và tăng cường lĩnh vực nhà ở là vấn đề chính sách quan trọng nhất để phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Lý do là vì lĩnh vực nhà ở có thể đóng góp rất nhiều cho nhà nước bằng cách tạo ra cơ hội việc làm, ảnh hưởng lan truyền đến nền kinh tế, cải thiện phúc lợi xã hội.

Vì vậy, việc cung cấp nhà ở Hoà Lạc và Xuân Mai cần phải được xúc tiến nhằm mục đích cải thiện kỹ thuật xây dựng nhà ở và nâng cao trình độ trong

Phát triển Hành lang 21

lĩnh vực nhà ở cũng như cải thiện chất lượng nhà ở đô thị của Việt nam. Cần phải nhận thức rõ rằng việc cung cấp nhà ở thành phố mới là một dự án mẫu, dẫn đường cho việc cải thiện các chính sách cũng như kỹ thuật của nhà ở Việt nam. Các vấn đề cần thảo luận chi tiết như sau:

- Phát triển và truyền bá kỹ thuật quy hoạch đơn vị nhà ở ví dụ - phát triển nhà ở tiêu chuẩn và nhà ở rẻ tiền
- Phát triển và truyền bá hệ thống chế tạo nhà ở và các kỹ thuật xây dựng nhà ở, ví dụ - phát triển kỹ thuật xây dựng nhà căn hộ cao tầng, trung bình và phát triển nhà đúc sẵn
- Phát triển việc áp dụng ván khuôn của khuôn đúc bê tông, giàn giáo ống thép và giàn giáo chế tạo sẵn
- Phát triển và sản xuất nguyên vật liệu xây dựng, các thành phần, bộ phận của công trình nhà ở, ví dụ
 - phát triển và tiêu chuẩn hoá các sản phẩm bê tông khác nhau, khuôn cánh cửa sổ nhôm, các nguyên vật liệu nội thất và ngoại thất;
 - phát triển việc sản xuất hàng loạt các trang thiết bị nhà ở, trang thiết bị vệ sinh.
 - khuyến khích thành lập các nhà máy sản xuất nguyên vật liệu, đồ đạc, trang thiết bị nhà ở

(e) Hệ thống quản lý các toà nhà và các lô đất xây toà nhà

Quan điểm ở đây là nhằm mục đích thiết lập một thành phố kiểu mẫu cho thế kỷ 21 ở Việt nam. Vì mục đích này, những vấn đề như tạo ra một môi trường sống hấp dẫn, giữ gìn vẻ đẹp phố xá là rất quan trọng. Như vậy cơ chế kiểm tra/hướng dẫn không quá chặt chẽ nhưng hữu hiệu áp dụng cho cả các nhà xây dựng và dân cư là cần thiết để đưa vào công tác sử dụng đất cũng như xây dựng

Mặt khác, việc xây dựng một thành phố mới phải tiến hành trong một thời gian dài và các điều kiện kinh tế, xã hội cần thay đổi trong thời gian này. Như vậy, nội dung và việc áp dụng các hướng dẫn/kiểm tra phải thay đổi linh hoạt theo tình hình kinh tế xã hội.

Để đảm bảo tính linh hoạt, thì nên hình thành một tổ chức như Hội nghị Xây dựng và Sử dụng đất gồm đại diện các cơ quan liên quan đến phát triển và quản lý đô thị mới. Chức năng chủ chốt của tổ chức này là i) kiểm tra các hoạt động liên quan đến xây dựng để tình trạng bất chấp kiểm soát/hướng dẫn không xảy ra và ii) Xem xét việc kiểm tra/hướng dẫn để nó có thể theo kịp với giai đoạn phát triển thành phố mới và thay đổi tình hình kinh tế xã hội.

Các nội dung chính của kiểm tra/hướng dẫn là:

- Hệ số diện tích xây dựng, hệ số diện tích mặt bằng, chiều cao xây dựng, khoảng lùi của đường mặt tường
- Các quy định kỹ thuật về hình dáng, thiết kế, màu sắc của toà nhà
- Ngoại thất của căn nhà và thiết kế trồng cây để quản lý phong cảnh
- Xúc tiến công tác xây dựng nhà
- Mở rộng, thay đổi và xây lại nhà

7.6 Đánh giá sơ bộ dự án Phát triển

Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai là một dự án có quy mô lớn và phức tạp, đòi hỏi một thời gian thực thi dài trong nhiều hoàn cảnh hay thay đổi. Hơn nữa, ảnh hưởng đầu tư đối với các lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực và phát triển khoa học, công nghệ không tuân theo định lượng hợp lý bằng tiền do đó gây khó khăn trong việc đánh giá lợi ích kinh tế của sự phát triển một cách rõ rệt. Sự phát triển sẽ được đánh giá theo các thành phần chính mà chủ yếu được thực hiện theo phương pháp định tính.

7.6.1 Đánh giá chung dự án Phát triển

Nhìn chung, những ảnh hưởng của các dự án phát triển đô thị được xem xét chủ yếu như sau:

- (a) Ảnh hưởng (ảnh hưởng lan toả) chủ yếu trên khía cạnh kinh tế quốc dân/kinh tế khu vực;
- (b) Ảnh hưởng (ảnh hưởng lan toả) trên khía cạnh xã hội khu vực.

Những ảnh hưởng lan toả trên khía cạnh kinh tế quốc gia/khu vực gồm:

- (a) Ảnh hưởng theo cấp số nhân về nhu cầu ngày càng tăng về vật liệu xây dựng và nhân công xây dựng trong các lĩnh vực có liên quan được đưa vào đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đô thị.
- (b) Ảnh hưởng theo cấp số nhân về nhu cầu ngày càng tăng về sản xuất trong đầu tư phát triển đối với các công trình xây dựng/cơ sở vật chất như KCN, cơ sở thí nghiệm, cơ sở giáo dục, khu dân cư v.v.
- (c) Hơn nữa, các ảnh hưởng sinh lợi bình thường sau khi phát triển xong cơ sở hạ tầng/ công trình xây dựng/ cơ sở vật chất sẽ hình thành nên những hoạt động của dân định cư, hoạt động sản xuất của các KCN, hoạt động nghiên cứu của các phòng thí nghiệm, hoạt động giáo dục của các trường đại học/cao đẳng và hoạt động kinh doanh/dịch vụ của các lĩnh vực hỗ trợ kinh doanh.

Toàn bộ các hoạt động phong phú trên sẽ góp phần hỗ trợ và thúc đẩy phát triển nguồn nhân lực và phát triển khoa học và công nghệ đưa đến kết quả là kích thích hoạt động kinh tế vùng tại khu vực Hà Tây và Hà Nội và nền kinh tế quốc dân.

Trong phần trên, nếu các cảnh hưởng của nội dung thứ nhất và thứ hai là những ảnh hưởng trong quá trình thực hiện/xây dựng dự án thì những ảnh hưởng của nội dung thứ ba được gọi là ảnh hưởng bình thường có thể dự đoán trước sau khi thực hiện dự án.

Những ảnh hưởng lan toả trên khía cạnh xã hội vùng gồm:

- (a) Nâng cấp tình trạng môi trường vật chất trong khu vực có liên quan.
Việc nâng cấp tình trạng môi trường vật chất tại khu vực có liên quan được dự đoán nhờ việc phát triển/cải thiện các cơ sở vật chất công cộng như cấp nước, nước thải, đường xá, công viên và các cơ sở dịch vụ công cộng khác.
- (b) Nâng cấp chất lượng sống của dân cư trong vùng
Nâng cấp chất lượng sống của dân cư trong khu vực có liên quan được dự đoán nhờ việc phát triển/cải thiện các cơ sở vật chất công cộng trong các lĩnh vực văn hoá, giáo dục, y tế.

Phát triển Hành lang 21

(c) Thúc đẩy hiện đại hoá lối sống trong vùng

Việc thúc đẩy hiện đại hoá lối sống trong vùng được dự đoán nhờ cơ cấu xã hội của dân cư định cư với mức thu nhập cao nhờ phát triển đô thị.

Thêm vào đó, thông qua các hoạt động xây dựng của bên đối tác Việt Nam trong giai đoạn thực thi dự án, việc phát triển trình độ công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng được dự đoán trước.

Về hiệu quả theo cấp số nhân của nhu cầu ngày càng tăng và hiệu quả sản xuất, các kết quả của nghiên cứu trước do JICA thực hiện có sử dụng dữ liệu đầu vào-đầu ra của quan hệ thương mại trong ngành cho thấy tỉ lệ giá trị gia tăng so với chi phí đầu tư là khoảng 2 đến 3 lần.

Dựa vào những ảnh hưởng phát triển kinh tế-xã hội to lớn tại Việt Nam, có thể an tâm rằng việc Phát triển sẽ đem lại những hiệu quả theo cấp số nhân không dưới ba lần chi phí đầu tư.

7.6.2 Đầu tư phát triển nguồn nhân lực

Theo một số kinh nghiệm từ các nước phát triển và đang phát triển, có thể nói rằng nhìn chung yếu tố phát triển nguồn nhân lực hỗ trợ rất nhiều cho tăng trưởng kinh tế quốc dân ở các nước. Theo bản chất của sự việc, việc phát triển nguồn nhân lực cần được gieo trồng thông qua quá trình giáo dục. Do đó, nói một cách nôm na, giáo dục đóng góp vào tăng trưởng kinh tế quốc dân ở các nước thông qua phát triển nguồn nhân lực hỗ trợ tăng trưởng kinh tế.

Như đã mô tả trong phần “Định hướng Quy hoạch cơ bản”, các nước đang phát triển cần định hướng lại con đường phát triển của mình theo hướng nội lực hơn nhằm củng cố những nền tảng và khả năng kinh tế của mình. Tất nhiên, trong số các nỗ lực phát triển nội sinh thì nỗ lực phát triển nguồn nhân lực là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là trong hoàn cảnh xã hội đang thay đổi sang hệ thống theo hướng thông tin và tạo ra nhiều giá trị gia tăng về trí tuệ hơn.

Tác động của giáo dục có trong nhiều khía cạnh của xã hội. Do đó, khó có thể đo được bằng tiền những tác động của giáo dục. Vì thế, cách nghiên cứu về tác động của giáo dục hiện nay tập trung vào lợi ích của chi tiêu cho giáo dục phản ánh qua thu nhập sống của người dân (người lao động).

Lợi ích về thu nhập của người lao động bắt nguồn từ việc tăng năng suất lao động. Nói chung, năng suất lao động nâng cao của cá nhân người lao động sẽ làm tăng thu nhập quốc dân theo đầu người. Tỉ lệ lợi nhuận, một chỉ số về hiệu quả chi phí giáo dục, được xây dựng thông qua việc so sánh thu nhập sống và tổng chi phí giáo dục.

Tỉ lệ lợi nhuận trong giáo dục đại học được xây dựng thông qua so sánh thu nhập sống và chi tiêu cho giáo dục giữa những người tốt nghiệp đại học và những người tốt nghiệp cấp ba. So sánh được dựa trên so sánh giữa các nhóm thuộc cùng thế hệ. Tỉ lệ lợi nhuận trong giáo dục đại học là tỉ lệ khấu trừ giữa các giá trị hiện tại của những yếu tố sau: khoảng cách thu nhập sống giữa hai nhóm; nghĩa là (a) - (b), và chi tiêu gia tăng của người tốt nghiệp đại học (c).

- (a) Tổng các nguồn lợi mà người tốt nghiệp đại học có được trong suốt cuộc đời (theo đầu người)
- (b) Tổng các nguồn lợi mà người tốt nghiệp phổ thông trung học có được trong suốt cuộc đời (theo đầu người)
- (c) Tổng các chi phí học đại học (theo đầu người)

Theo cuốn “White Paper of People’s Life 1986” do Chính phủ Nhật Bản phát hành, tỉ lệ lợi nhuận được tính trong trường hợp đối với giáo dục đại học Nhật Bản là 11%, 8% và 9% tương ứng với các thế hệ sinh năm 1960, 1975 và 1980. Báo cáo dự đoán rằng tỉ lệ này sẽ giảm ở thế hệ trẻ với xu hướng ngày càng thu hẹp khoảng cách thu nhập giữa những người tốt nghiệp đại học và những người tốt nghiệp phổ thông trung học do việc phổ cập hoá giáo dục đại học.

Dường như tỉ lệ lợi nhuận ở Việt Nam cao hơn ở Nhật bản hiện tại vì lí do có ít người tốt nghiệp đại học ở Việt Nam.

7.6.3 Đầu tư cho Công nghiệp công nghệ cao

Hiệu quả đầu tư phát triển công nghiệp công nghệ cao tại Hoà Lạc nhìn chung được nhận định như sau:

(1) Biểu hiện trong chủ đạo đi đầu công nghiệp hoá công nghệ cao và mô hình phát triển KCNC tại Việt Nam:

Các ngành công nghiệp công nghệ cao cho năng suất lao động (giá trị gia tăng) cao hơn và một cơ cấu đa sản xuất với tiềm năng tăng trưởng lớn. Do vậy, công nghiệp hoá công nghệ cao sẽ đẩy nhanh công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước tạo nên và củng cố tính cạnh tranh công nghiệp của Việt Nam trên thị trường quốc tế trong hoàn cảnh nền kinh tế thị trường của Việt Nam đang ngày càng tiến bộ. Đầu tư phát triển công nghiệp công nghệ cao sẽ thực hiện công nghiệp hoá công nghệ cao và được biểu hiện như một hình mẫu mà các KCN sau ở Việt Nam có thể đi theo.

Đặc biệt, những tác động trực tiếp chủ yếu đến phát triển công nghiệp công nghệ cao được nhận định như sau:

- (a) Gia tăng giá trị sản lượng từ các doanh nghiệp tư nhân hoạt động trong khu vực KCNC.
- (b) Tăng việc làm từ các doanh nghiệp tư nhân trong các ngành công nghiệp công nghệ cao.

(2) Biểu hiện trong vùng miễn trừ pháp luật dành cho công nghiệp hoá công nghệ cao ở Việt Nam

Có thể dự đoán rằng ngành công nghiệp công nghệ cao sẽ đóng vai trò của một vùng miễn trừ pháp luật nhằm giải quyết một vài ách tắc về luật lệ như là thành phần cốt lõi quốc gia dẫn đầu về công nghiệp hoá công nghệ cao. Cần thiết lập một hệ thống pháp luật và tổ chức phát triển công nghiệp công nghệ cao.

Đặc biệt, những tác động/ảnh hưởng của nó được nhận định như sau:

Phát triển Hành lang 21

(a) Thiết lập hệ thống luật pháp cho việc phát triển công nghiệp công nghệ cao.

(Củng cố việc bảo vệ bằng pháp luật quyền sở hữu trí tuệ, phát triển chuyển giao công nghệ, phát triển thương mại hoá kết quả hoạt động R&D, v.v.)

(b) Thành lập tổ chức phát triển công nghiệp công nghệ cao

(Củng cố việc bảo vệ bằng pháp luật quyền sở hữu trí tuệ, phát triển chuyển giao công nghệ, phát triển thương mại hoá kết quả hoạt động R&D, v.v.)

(3) Biểu hiện trong dự án chủ đạo về phát triển khoa học, công nghệ và nguồn nhân lực ở khu vực Hà Nội và Hà Tây như một ảnh hưởng khu vực:

Thành phố Hà Nội có tiềm năng phát triển khoa học, công nghệ và nguồn nhân lực. Tuy nhiên, việc phân tán dân số và một số chức năng đô thị của thành phố Hà Nội sẽ tạo nên một sự phát triển đô thị hài hoà mà một thủ đô như vậy cần gấp rút thực hiện trong tương lai xa.

Việc phát triển KCNC trong quận Hoà Lạc nằm cách Hà Nội khoảng 30km về phía tây với hệ thống giao thông dự kiến là đường cao tốc Láng-Hoà Lạc nối giữa hai khu vực sẽ góp phần giãn phát triển đô thị của thành phố Hà Nội.

Hơn nữa, dự kiến KCNC nằm trong khu vực Hoà Lạc cũng sẽ đóng góp như một thành phần tạo nên thành phố khoa học tại Hoà Lạc cùng với các chức năng nghiên cứu và giáo dục ở trình độ cao do trường ĐHQG Hà Nội nằm ở khu bên cạnh đảm nhiệm.

Đặc biệt, các tác động/ảnh hưởng sau được nhận định như một ảnh hưởng khu vực:

(a) Giãn tập trung các hoạt động đô thị ở thành phố Hà Nội nhờ việc thành lập một thành phố vệ tinh mới.

(b) Tác động từ việc phát triển toàn bộ khu vực đối với tỉnh Hà Tây

(c) Tác động qua lại về chức năng giữa khối tư nhân (nghiên cứu và sản xuất) - trường đại học (giáo dục và nghiên cứu) - chính phủ (quản lý và nghiên cứu).

Sự hợp tác chặt chẽ trong lĩnh vực R&D giữa ba thành phần trên sẽ khẳng định chắc chắn tiến bộ trong bước tiếp theo của ngành công nghiệp công nghệ cao.

Kể cả các lợi nhuận kinh tế từ việc tăng sản lượng công nghiệp và cơ hội việc làm lẫn những lợi nhuận tài chính từ việc bán hoặc cho thuê đất công nghiệp cũng không thể nói lên tính khả thi thực tế hay tính cần thiết Phát triển.

Xét đến hiệu quả đầu tư trong các KCN công nghệ cao, tuy chỉ dựa trên giá trị gia tăng công nghiệp công nghệ cao, Nghiên cứu trước của JICA về KCNC Hoà Lạc đã chỉ ra rằng Tỷ suất nội hoàn kinh tế (EIRR) cho phát triển KCNC Hoà Lạc giai đoạn I (khoảng 800ha) là 25,9%. Và nghiên cứu được Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường xem xét lại, đưa ra giá trị EIRR là 14,3% đối với phát triển thời kỳ đầu của Giai đoạn I (200 ha đến năm 2003).

7.6.4 Phát triển nhà ở

Phát triển nhà ở tại khu vực Hoà Lạc bao gồm chủ yếu những khía cạnh sau:

- (a) Hỗ trợ cho một thành phố tự chủ,
- (b) Hoà hợp với môi trường thiên nhiên, và
- (c) Chịu tác động của việc thành lập hệ thống cung cấp nhà ở cải tiến.

(1) Một thành phố tự chủ

Việc phát triển nhà ở tại khu vực Hoà Lạc (chủ yếu là khu Đồng Xuân và một vài khu khác thuộc KCNC Hoà Lạc, Phú Cát và ĐHQG Hà Nội) nhằm cung cấp nơi cư trú tiện nghi cho những người dân định cư và làm việc trong khu vực Hoà Lạc tức là KCNC Hoà Lạc, Phú Cát và ĐHQG Hà Nội. (Trong tương lai vào thời kỳ đầu của năm 2020 sẽ cung cấp một vài cơ sở nhà ở cho những người đi lại thường xuyên từ thành phố Hà Nội). Một vài kiểu nhà ở cần được thiết kế để thoả mãn nhu cầu của những người định cư phù hợp với mức thu nhập của họ.

Xét về việc phân bổ khu vực nhà ở tại khu vực Hoà Lạc, dân định cư sẽ được lợi nhờ quãng đường đi lại rất ngắn. Việc phát triển nhà ở tại khu vực Hoà Lạc dự kiến sẽ đóng góp vào việc hiện thực hoá một thành phố tự chủ.

(2) Hoà hợp với môi trường thiên nhiên

Việc phân bổ nhà ở được thiết kế sao cho vẫn giữ được những điều kiện môi trường thiên nhiên hiện có và kết quả là bảo tồn một khu vực xanh và sông hồ rộng lớn. Do vậy, dân định cư sẽ được hưởng một môi trường thiên nhiên tốt như vậy cùng với nhà cửa tiện nghi.

Có thể kết luận là cùng với các khu vực khác của KCNC Hoà Lạc, Phú Cát và ĐHQG Hà Nội được thiết kế cũng nhằm tận dụng điều kiện môi trường thiên nhiên hiện tại, phân bổ đất khu vực Hoà Lạc có thể đảm bảo hài hoà với môi trường thiên nhiên.

(3) Hệ thống cung cấp nhà ở mới

Đối với một dự án nhà cửa lớn như dự án phát triển nhà ở khu vực Hoà Lạc, có thể nói rằng cần có một số cải cách trong hệ thống cung cấp/tổ chức của Nhà nước hay tư nhân, hệ thống tài chính cho người cung cấp hoặc người mua, v.v. Khi những cải cách như vậy được thực hiện trong việc phát triển nhà ở Hoà Lạc thì việc phát triển nhà ở trong khu vực này sẽ có thể là một dự án mẫu về nhà ở và hy vọng sẽ đóng góp vào việc thúc đẩy phát triển nhà ở tại Việt Nam.

Xét toàn bộ những khía cạnh nêu trên, việc phát triển nhà ở tại khu vực Hoà Lạc được dự báo sẽ là một dự án tiên phong cho việc thúc đẩy phát triển nhà ở tại Việt Nam.

7.6.5 Ước tính sơ bộ Tỷ suất nội hoàn kinh tế / Tỷ suất nội hoàn tài chính của Khu vực KCNC Hoà Lạc, Khu Phú Cát và Khu Đồng Xuân

Các phân tích tài chính và kinh tế cho các khu Công nghệ cao Hoà Lạc, khu Phú Cát và khu Đồng Xuân được thực hiện như là một phần của đánh giá sơ bộ Dự án Phát triển.

Phát triển Hành lang 21

Các chỉ số đánh giá được tính toán cho các khu vực trên như sau:

- | | |
|-------------------|--------|
| - Khu CNC Hoà Lạc | - EIRR |
| | - FIRR |
| - Khu Phú Cát | - EIRR |
| | - FIRR |
| - Khu Đồng Xuân | - FIRR |

Chi tiết của quá trình ước tính từng phần xem Phụ lục 7.5

(1) Khu Công nghệ cao Hoà Lạc

1) Ước tính EIRR

Để phân tích kinh tế trong phần này, các giả thiết được căn cứ vào các nghiên cứu sau đây và được xem xét lại trong Nghiên cứu này:

- Quy hoạch Tổng thể và Nghiên cứu Khả thi Dự án KCNC Hoà Lạc, Tháng 3/1998, JICA (từ đây gọi là “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây”), và
- Dự án KCNC Hoà Lạc, giới thiệu về Nghiên cứu Khả thi, tháng 4/1998, Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường, (từ đây gọi là “Nghiên cứu của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường”).

(a) Các giả thiết phân tích cơ bản

Phát triển Khu CNC Hoà lạc có những lợi ích kinh tế toàn diện như đã đề cập trước đây trong Mục 7.5.3, và trong phân tích này, giá trị gia tăng trong khu công nghiệp CNC được xử lý như là lợi ích định lượng. Giá trị gia tăng liên quan đến Khu Phần mềm không được tính đến và giá trị gia tăng về sản lượng nông nghiệp trong khu vực phát triển Khu CNC Hoà Lạc được xử lý như là lợi ích trong trường hợp “khi dự án không được thực hiện”

Như vậy là, các lợi ích được ước tính thông qua so sánh giá trị gia tăng sản lượng nông nghiệp chính hiện tại (“không có dự án”), và giá trị gia tăng của sản lượng công nghiệp (“có dự án”)

EIRR được tính dựa trên cơ sở luân chuyển tiền mặt, bao gồm:

Các chi phí kinh tế

- Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu CNC
- Chi phí xây dựng nhà máy của các nhà đầu tư tư nhân.
- Chi phí đầu tư máy móc thiết bị của các nhà đầu tư tư nhân.

Các lợi ích kinh tế

- Giá trị gia tăng về sản lượng công nghiệp CNC
- Giá trị gia tăng về sản lượng nông nghiệp (lợi ích tiêu cực)

(b) Các giả thiết về chi phí

Đã dự tính chi phí kinh tế cho các phần nói trên.

(c) Ước tính lợi ích kinh tế

Đã ước tính lợi ích kinh tế cho các phần nói trên. Đặc biệt đối với ước tính giá trị gia tăng của sản xuất công nghiệp công nghệ cao như sau:

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây”, năng suất công nghiệp CNC được ước tính theo “lượng sản phẩm ròng/số nhân công”. Và, theo “Nghiên cứu MOSTE” giá trị năng suất ròng đơn vị trên số nhân công đã được kiểm tra (xấp xỉ 50% so với “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây”) dẫn đến kết quả là giá trị đã được kiểm tra tăng thêm 104 triệu US\$ trong Giai đoạn-1/Bước 1. Giả sử rằng với phân tích này, giá trị đã kiểm tra này được áp dụng làm cơ sở cho việc ước tính trong Giai đoạn IA.

Vì vậy, trong Nghiên cứu này, loại công nghiệp CNC được phân bố trong KCNC Hoà Lạc là không chắc chắn, các giá trị tăng thêm cho phân tích này được ước tính trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất. Giả thiết theo “Nghiên cứu JICA KCNC Hoà Lạc trước đây”, tỷ lệ tăng trưởng hàng năm là 8,4% trong giai đoạn 2005 - 2010, 5,9% trong giai đoạn 2010 - 2020 và 3,3% sau 2020.

(d) EIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và lợi ích kinh tế đề cập ở trên, giá trị EIRR được ước tính là 18.2%.

2) Ước tính tỷ suất nội hoàn tài chính (FIRR)

Tương tự như trường hợp ước tính EIRR, các giả thiết để phân tích tài chính được dựa vào và tiến hành xem xét lại “Nghiên cứu JICA trước đây về KCNC Hoà Lạc” và “Nghiên cứu của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường”.

(a) Các giả thiết phân tích cơ sở

Mục đích của phân tích tài chính này nhằm đánh giá về mặt đầu tư cho các hạng mục của khu công nghiệp công nghệ cao, khu phần mềm, khu kinh doanh đô thị và khu nhà ở cao cấp (nhà riêng biệt và nhà theo hàng). Các giả thiết về chi phí

(b) Các giả thiết về chi phí

Trong phân tích tài chính, đã dự tính chi phí cho cơ sở hạ tầng, thuê đất, đền bù đất đai và chi phí di chuyển đất.

(2) Khu vực Phú Cát

1) Ước tính EIRR

(a) Giả thiết phân tích cơ sở

Do sự hạn chế về số liệu có sẵn về Khu Phú Cát, các giả thiết cho phân tích này theo như các giả thiết áp dụng trong trường hợp KCNC Hoà Lạc. Do vậy, cách thức ước tính lợi ích kinh tế dựa vào cách thức sử dụng trong trường hợp KCNC Hoà Lạc.

Tuy nhiên, khi xét đến tính chất chung của khu công nghiệp ở Khu vực Phú Cát so với khu công nghiệp ở Khu CNC Hoà Lạc, có tiến hành một số điều chỉnh như chi phí đơn vị/giá trị đơn vị.

Lợi ích được ước tính thông qua so sánh giá trị gia tăng sản lượng nông nghiệp chính hiện tại ("không có dự án"), và giá trị gia tăng sản lượng công nghiệp ("có dự án").

EIRR được tính trên cơ sở lưu chuyển tiền mặt, bao gồm:

Chi phí kinh tế

- Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu Phú Cát
- Chi phí xây dựng nhà máy của các nhà đầu tư tư nhân
- Chi phí đầu tư máy móc thiết bị của các nhà đầu tư tư nhân

Lợi ích kinh tế

- Giá trị gia tăng về sản xuất công nghiệp.
- Giá trị gia tăng về sản xuất nông nghiệp (lợi ích tiêu cực).

(b) Các giả thiết về chi phí

Đã ước tính chi phí kinh tế cho các phần nói trên.

(c) Ước tính lợi ích kinh tế

Đã ước tính lợi ích kinh tế cho các phần nói trên. Đặc biệt đối với ước tính giá trị gia tăng của sản xuất công nghiệp công nghệ cao như sau:

Bởi vì, trong Nghiên cứu này, các ngành công nghiệp phân bố ở Phú Cát chưa chắc chắn, giá trị gia tăng đối với phân tích này được ước tính trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất. Và, sau khi xem xét các tính chất khác so với KCNC Hoà Lạc, giả thiết hệ số là 50%. Cũng vậy với tỷ lệ tăng trưởng hàng năm, giả thiết giảm 2 điểm về mặt tỷ lệ phần trăm tương đương với tỷ lệ 6,4% trong giai đoạn 2005 - 2010, 3,9% trong giai đoạn 2010 - 2020 và 1,3% sau năm 2020.

(d) EIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và lợi ích kinh tế kể trên để ước tính, giá trị EIRR ước tính là được là 18,1%.

2) Ước tính FIRR

Tương tự như ước tính EIRR, các giả thiết để phân tích tài chính dựa vào các nghiên cứu “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây” và “Nghiên cứu MOSTE” và đã tiến hành một số rà soát lại.

(a) Các giả thiết phân tích cơ bản

Phân tích tài chính này nhằm mục đích đánh giá về mặt đầu tư cho các hạng mục của khu công nghiệp và khu nhà ở cao cấp (nhà riêng biệt và nhà kiểu hàng). Các hạng mục này được phân tích toàn diện trong bước quy hoạch Tổng thể. Các hạng mục khác như khu nhà ở mức trung bình và thấp được giả thiết loại trừ là đối tượng đánh giá bởi vì các hạng mục này được xem như là không sinh lợi và là phúc lợi công cộng.

(b) Các giả thiết về chi phí

Trong phân tích tài chính, chi phí được dự tính cho cơ sở hạ tầng, thuê đất, đền bù đất đai và chi phí bố trí lại đất.

(c) Ước tính doanh thu tài chính

Trong phân tích tài chính, các khoản thu cho thuê đất đối với khu công nghiệp, cho thuê đất đối với khu nhà ở cao cấp.

(d) FIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và doanh thu tài chính trên đây ước tính được FIRR là 13,7%.

(3) Khu Đồng Xuân

1) Ước tính FIRR

Các giả thiết để phân tích tài chính dựa theo giả thiết trong trường hợp của “Khu vực KCNC Hoà Lạc” và “Khu Phú Cát” trong phân tích nói trên.

(a) Các giả thiết phân tích cơ bản

Đối với trường hợp Khu Đồng Xuân, phân tích tài chính này nhằm mục đích đánh giá về mặt đầu tư đối với hạng mục khu nhà ở cao cấp (nhà riêng biệt và nhà theo lô). Và hạng mục này được phân tích trong bước Quy hoạch Tổng thể. Các hạng mục khác như khu nhà ở mức trung bình/thấp giả thiết loại trừ ra khỏi đối tượng đánh giá bởi vì các hạng mục này được xem như là các hạng mục không sinh lợi hay các công trình phúc lợi công cộng.

(b) Các giả thiết về chi phí

Trong phân tích tài chính, chi phí được dự tính cho cơ sở hạ tầng, thuê đất, đền bù đất đai và chi phí bố trí lại đất.

Phát triển Hành lang 21

(c) Ước tính doanh thu tài chính

Trong phân tích tài chính, các khoản thu cho thuê đất đối với khu công nghiệp, cho thuê đất đối với khu nhà ở cao cấp.

(d) FIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và doanh thu tài chính trên đây ước tính được FIRR là 18,1%.

(4) Tổng kết đánh giá

Kết quả của phân tích kinh tế và tài chính sơ bộ được tóm tắt dưới đây:

Bảng 7.6.1 Kết quả phân tích kinh tế và tài chính sơ bộ

	EIRR	FIRR
Khu vực KCNC Hoà Lạc	18,2%	15,5%
Khu Phú Cát	18,1%	13,7%
Khu Đồng Xuân	-	18,1%

Source: JICA Study Team

Theo “Nghiên cứu JICA trước đây về KCNC Hoà Lạc”, chi phí cơ hội vốn ở Việt Nam giả thiết là 8 - 10%. Thông tin nhận được từ ngân hàng thương mại ở Hà Nội cho thấy tỷ lệ lãi suất hiện nay của vốn vay là khoảng 13 %.

Xét đến các điều kiện nói trên, có thể nói rằng khi các Dự án khả thi về mặt kinh tế thì cần phải nỗ lực tìm vốn với chi phí tài trợ thấp về phương diện tài chính, mặc dù giá trị FIRR vượt mức tỷ lệ lãi suất.

7.7. Đánh giá sơ bộ về môi trường

(1) Nghiên cứu môi trường

Các điều kiện về môi trường thường có sức mạnh tạo nên những hạn chế và cơ hội đối với việc phát triển đô thị. Tương tự như vậy, những hoạt động cá nhân và tập thể phong phú cũng gây nhiều hậu quả lợi hại về môi trường. Nếu Dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai không được thực hiện tại khu vực dự kiến, khu vực này có thể vẫn sẽ hoang sơ như hiện nay. Việc thực hiện dự án này sẽ có cả ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp đến các khu vực xung quanh. Trong giai đoạn xây dựng, bụi lơ lửng, trầm tích, xói mòn do các hoạt động xây dựng như lấp đất, xây dựng các khu nhà và xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ là những thành phần gây ô nhiễm chính ảnh hưởng đến chất lượng không khí và nước của địa phương. Sau khi dự án được thực hiện, nhiều hoạt động phong phú xuất phát từ các khu vực này như thương mại, kinh doanh, sản xuất v.v. sẽ có ảnh hưởng quan trọng tới môi trường. Hơn thế nữa, dự án này sẽ làm tăng lưu lượng giao thông và do đó sẽ làm tăng lên nhu cầu nhà ở và dịch vụ trong khu vực này. Cảnh quan của nó sẽ thay đổi đáng kể từ chủ yếu là rừng, ruộng lúa và đất canh tác, hồ chứa nước v.v. như hiện nay sang các công trình nhân tạo như các khu nhà, xí nghiệp v.v. Ngoài các ảnh hưởng đến môi trường vật chất trong khu vực, việc thực hiện dự án có thể có những ảnh hưởng đến môi trường xã hội. Đứng trên lập trường bảo tồn môi trường, cần phải chú ý cẩn thận đến việc phòng chống ô nhiễm và các thay đổi trong cả hai giai đoạn xây dựng và hoạt động và cũng cần thiết phải nghiên cứu làm sao cho cảnh

Phát triển Hành lang 21

quan này hoà nhập được với khu vực xung quanh. Các bảng sau cho thấy những tác động qua lại quan trọng của môi trường phát triển. Trong bảng này, các khu vực có vấn đề như các vấn đề về không khí, nước v.v. được nhóm lại theo các ảnh hưởng, nguyên nhân và biện pháp quản lý. Để giảm tối thiểu và kiểm soát những ảnh hưởng đối nghịch nảy sinh từ việc thực hiện dự án, cần tiến hành các hành động cần thiết bao gồm các nội dung dưới đây:

- (a) Áp dụng các kỹ thuật xây dựng phù hợp như cắt, lấp, phun nước trên mặt đường v.v. trong quá trình xây dựng nhằm giảm bớt những hậu quả môi trường bất lợi.
- (b) Nghiên cứu động thực vật trong khu vực để xây dựng quy hoạch bảo tồn môi trường thiên nhiên như quy hoạch trồng rừng thích hợp với khu vực này.
- (c) Áp dụng các biện pháp hợp lý nhằm làm hài hoà các công trình nhân tạo với cảnh quan thiên nhiên trong khu vực.
- (d) Chuẩn bị tốt cơ sở hạ tầng phát triển cho việc bảo tồn môi trường và các biện pháp chống ô nhiễm như hệ thống cung cấp nước, hệ thống thoát nước thải và hệ thống đổ rác.
- (e) Áp dụng các biện pháp phòng chống ô nhiễm tại nguồn rác thải hơn là tại điểm ống cuối cùng của công nghệ xử lý nhằm giảm tối đa các ảnh hưởng môi trường gây ra do các hoạt động đặc biệt là các hoạt động trong khu vực công nghiệp của KCNC Hoà Lạc và khu Phú Cát.
- (f) Đánh giá Tác động Môi trường (EIA) đối với các dự án phát triển hiện nay là bắt buộc tại Việt Nam. Do đó, Chính phủ Việt Nam cần thực hiện một Đánh giá Tác động Môi trường với quy mô đầy đủ nhằm đánh giá những ảnh hưởng tiềm năng của Dự án trong chính khu vực Dự án và xung quanh khu vực Dự án trong cả hai giai đoạn xây dựng và hoạt động và nhằm đề xuất chính sách bảo tồn môi trường trong khu vực dự án.

(2) Ý tưởng về Thành phố sinh thái

Phát triển Hành lang 21 nhằm tạo nên một “thành phố vườn” hay “thành phố sinh thái” nơi mà cuộc sống đô thị thích hợp và môi trường thiên nhiên cùng tồn tại. Ý tưởng này có thể được diễn đạt theo một cách khác là “thành phố gắn gũi thiên nhiên” hay “thành phố hài hoà với môi trường”. Đối với hệ sinh thái tự nhiên, việc đi lại tương hỗ có hiệu quả và trao đổi năng lượng và vật chất với môi trường sinh thái sẽ làm cho nó bền vững và ổn định. Để xây dựng một môi trường đô thị vững chắc và phù hợp, việc xây dựng một cơ cấu đô thị được đặc trưng bởi tính đa dạng, tự hỗ trợ, ổn định và vận hành của nó là không thể thiếu được, đây là một đặc điểm của hệ sinh thái đề cập ở trên. Điều này có nghĩa là để thiết lập một môi trường đô thị thuận lợi trong hệ thống đô thị con người-môi trường thì cần phải có những hành động đẩy mạnh các chức năng của hệ sinh thái như kiểm soát chất lượng và số lượng các hoạt động đô thị, loại bỏ và kiểm soát các thành phần gây ô nhiễm tại nguồn, sử dụng có hiệu quả năng lượng và các nguồn tài nguyên, thực hiện việc thu hồi các nguồn tài nguyên từ chất thải và v.v. Điều này cũng có nghĩa là tạo lập nên một hệ thống đô thị tương tự như thực hiện một chu kỳ sinh thái hoạt động trong hệ sinh thái tự nhiên. Hơn nữa, các chính sách để xây dựng một thành

Phát triển Hành lang 21

phố sinh thái cần phải phối hợp với các ý kiến từ cả hai phía Nhà nước và tư nhân. Bản báo cáo của OECD đã nhận định về thành phố sinh thái rằng;

“Thành phố sinh thái được phân biệt bởi mức độ phối hợp giữa việc nghiên cứu và việc ra quyết định của Nhà nước cũng như tư nhân. Thành phố sinh thái chỉ đơn giản là có hiệu quả hơn trong việc tìm kiếm và thực hiện các giải pháp cho các vấn đề môi trường. Trong thành phố sinh thái, người dân cần được nhận thức về trách nhiệm địa phương và trách nhiệm toàn cầu đối với môi trường, các vấn đề môi trường phải được hỏi đến một cách liên tục, việc xem xét đến môi trường trong với một số lượng lớn các chính sách và hoạt động ngành cần được tiến hành toàn bộ và cần chú ý hơn đến việc cung cấp một chất lượng cuộc sống tốt hơn cho người dân đô thị. Mục tiêu này cần thống nhất các mục tiêu xã hội, kinh tế và môi trường để đạt tới một sự phát triển bền vững.” (*Chính sách cải tiến Phát triển Đô thị bền vững, Thành phố sinh thái. OECD, 1996*)

Xây dựng một thành phố sinh thái có nghĩa là xây dựng một thành phố phù hợp vốn có được đặc trưng bởi tính khác biệt, đa dạng, tự hỗ trợ và bền vững về cả môi trường tự nhiên và môi trường được tạo dựng nên. Dưới đây là những ý tưởng chính cần được kể đến trong việc tạo lập một hệ thống chu kỳ sinh thái đô thị hay một thành phố sinh thái.

- (a) Thiết lập quy hoạch bảo tồn môi trường trên lập trường tiến hành chu kỳ sinh thái và phát triển đô thị bền vững.
- (b) Sử dụng có hiệu quả năng lượng và nguyên liệu thành phần cơ bản cho các hoạt động hỗ trợ đô thị. Đối với mục đích này, cần thúc đẩy việc xây dựng cơ cấu một thành phố chu kỳ sinh thái thông qua việc đưa vào và hoàn thiện các chức năng của hệ sinh thái bao gồm i) cải tiến hiệu quả của việc sử dụng năng lượng và nguyên liệu, ii) sử dụng năng lượng tự nhiên, nước mưa, nước thải và các loại nước đã qua xử lý khác và nhiệt từ rác, iii) giảm lượng rác thải, iv) thu hồi các nguồn nguyên liệu từ rác thải, v) tái sử dụng nước quay vòng tại các văn phòng kinh doanh và các khu dân cư v.v.
- (c) Tích cực tái tạo môi trường trong khu vực đô thị thông qua việc bảo tồn và hoàn thiện môi trường sinh vật sống và tích cực bảo tồn tự nhiên còn được giữ lại tại khu vực đô thị bằng cách tăng diện tích xanh và các biện pháp khác.
- (d) Tích cực tham gia và các hoạt động bảo tồn môi trường nhằm cải thiện môi trường đô thị cho người dân đô thị và các công ty cho một sự phát triển đô thị bền vững. Tăng cường nhận thức, đẩy mạnh tư vấn và đóng góp tham gia có thể cải tiến được việc quản lý môi trường.
- (e) Giải quyết các vấn đề theo hướng phát triển một thành phố chu kỳ sinh thái trên quan điểm toàn diện và dự đoán với sự tham gia của một số lượng lớn những người dân và các công ty.
- (f) Lắp đặt/ xây dựng một cơ sở hạ tầng môi trường phù hợp như các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, v.v. để giải quyết các vấn đề liên quan tới môi trường.

Bảng 7.7.1 Các yếu tố ảnh hưởng đến Môi trường Đô thị

Khu vực thải rác	Hậu quả	Nguyên nhân	Lựa chọn quản lý
CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN KHÔNG KHÍ			
Ô NHIỄM KHÔNG KHÍ XUNG QUANH - cộng đồng - thành phố - vùng	- các vấn đề sức khỏe - các chi phí cho chăm sóc sức khỏe và mất đi khả năng tái sản xuất sức lao động - mất đi nơi vui chơi (thăm mỹ, văn hoá và vui chơi)	- các hoạt động xây dựng - đô thị hoá & công nghiệp hoá - tăng số lượng xe & tắc nghẽn giao thông - sử dụng các nhiên liệu gây ô nhiễm cao (khí ga và than có hàm lượng lưu huỳnh cao) - các chính sách về giá năng lượng - địa hình và khí hậu	- định giá nhiên liệu - các văn bản điều chỉnh, tiêu chuẩn và phí giải phóng - quản lý nhu cầu - quy hoạch giao thông - công nghệ phù hợp (nhiên liệu sạch, thiết bị lọc khí, FGD, ống khói cao riêng biệt, v.v.) - cải tiến quản lý và tăng cường (chất lượng môi trường và khí thải từ các ống khói nhà máy)
Ô NHIỄM KHÔNG KHÍ TRONG NHÀ - hộ gia đình - nơi làm việc	- các vấn đề sức khỏe (bệnh phổi mãn tính, nhiễm độc nghiêm trọng đường hô hấp, sinh con nhẹ cân, ung thư) - các chi phí kinh tế cho chăm sóc sức khỏe và mất khả năng tái sản xuất sức lao động)	- sử dụng nhiên liệu rẻ để nấu nướng và sưởi ấm (củi sống và than hàm có hàm lượng sulfur cao) - các khu nhà ở và nơi làm việc kém thông gió - khối thuốc lá - các hoạt động kinh doanh buôn bán tại nhà	- nhiên liệu thay thế và định giá thiết bị - chuyển đổi nhiên liệu - luật xây dựng - giáo dục toàn dân - thuế đánh vào các sản phẩm và quy trình độc hại
CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN NƯỚC			
Ô NHIỄM NƯỚC MẶT - cộng đồng - thành phố - vùng	- các vấn đề sức khỏe - chi phí kinh tế (xử lý bổ sung, cung cấp nguồn nguyên liệu mới, chi phí sức khỏe) - mùn cận ở các sông và hồ tăng - mất đi nơi vui chơi	- các hoạt động xây dựng - đô thị hoá & công nghiệp hoá - chính sách giá cả - quyền sở hữu không rõ ràng - thiếu các văn bản điều chỉnh hoặc yếu kém trong khâu tăng cường - thực hiện đổ rác thải thành phố và chất thải công nghiệp - dòng chảy đô thị - thực hiện thủy lợi	- định ra chi phí cận biên - các văn bản điều chỉnh, tiêu chuẩn, phí xin giấy phép - cải tiến quản lý và tăng cường (chất lượng môi trường và nước thải từ các nhà máy đổ ra sông) - giảm tối thiểu lượng chất thải (tiết kiệm chất thải, tái chế, thu hồi) - quản lý nhu cầu và tái sử dụng nước thải - công nghệ phù hợp - kiểm soát việc sử dụng đất - quản lý rác thải
Ô NHIỄM VÀ	giảm chất lượng nước do	các hoạt động xây dựng	định giá chi phí cận biên

Phát triển Hành lang 21

Khu vực thải rác	Hậu quả	Nguyên nhân	Lựa chọn quản lý
GIẢM NGUỒN NƯỚC NGẦM - cộng đồng - thành phố - vùng	- xâm nhập nước mặn, thấm các chất sinh hoá - ảnh hưởng tới sức khoẻ - các chi phí kinh tế (thiệt hại do lún đất, các chi phí sức khoẻ, tăng chi phí cận biên)	- đãi lọc (trữ hoá chất, tràn dầu, nước thải, vớt tro, v.v.) - các chính sách giá cả - quyền sở hữu không rõ ràng - thiếu các văn bản điều chỉnh hoặc yếu kém trong khâu tăng cường - khai thác không phù hợp - vệ sinh, thực hiện đổ rác thải thành phố và rác thải công nghiệp - quản lý nhu cầu kém	- các văn bản điều chỉnh, tiêu chuẩn, phí xin giấy phép - quản lý chất thải - appropriate technology - quản lý nhu cầu - kiểm soát việc sử dụng đất và các nguồn tài nguyên bị lấy nhiễm
Ô NHIỄM HỒ - cộng đồng - thành phố - vùng	- ảnh hưởng sức đến sức khoẻ do thức ăn bị lây nhiễm và tiếp xúc trực tiếp - mất đi các nguồn tài nguyên vui chơi giải trí và mất đi thu nhập từ du lịch - thiệt hại đến ngư nghiệp - mất đi nơi vui chơi giải trí - eutrophication	- quyền sở hữu không rõ ràng - thiếu các văn bản điều chỉnh hoặc yếu kém trong khâu tăng cường - thực hiện đổ rác thải thành phố & rác thải công nghiệp - đổ rác thải tàu bè	- các văn bản điều chỉnh, tiêu chuẩn, phí xin giấy phép - công nghệ phù hợp - quản lý bờ hồ và công nghệ phù hợp - bảo tồn - các công trình vận tải thủy - quản lý chất thải - kiểm soát việc sử dụng đất
CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI			
HUY HOẠI ĐẤT - thành phố - ngoại vi thành phố - vùng	- san lấp đất tại công trường xây dựng - thải nhanh chóng khí ga và tro từ các nhà máy - chịu mưa axit có chứa SO₂ và NOx - năng suất nông nghiệp giảm - giảm các cơ sở nguyên liệu có thể tái sử dụng (phá rừng, đất mất màu) - xói mòn và phù sa bồi lấp - mất đi nơi vui chơi - mất đi môi trường sống và các loài động thực vật	- chuẩn bị công trường xây dựng - thay đổi giá trị tương đối về sử dụng đất - phát triển đô thị không thể kiểm soát - quyền sở hữu không rõ ràng - nhiên liệu gỗ và việc định giá đất - các hoạt động hầm mỏ và khai thác - nơi đổ rác thải thành phố và chất thải công nghiệp	- tiến hành cắt và lấp cần thiết - công nghệ phù hợp (nhiên liệu sạch, thiết bị lọc khí, EP, FGD, chất đốt ít NOx, ống khói cao phù hợp, v.v.) - nhận thức giá trị sinh học trong giá đất - thiết kế các khu vực đặc biệt để quản lý - sự tham gia của địa phương - quyền sở hữu rõ ràng - định giá các nguồn tài nguyên kinh tế - kiểm soát việc sử dụng đất
MẤT ĐI TÀI SẢN	mất đi di sản	giá đất không phản ánh	nhận biết chi phí mất đi

Phát triển Hành lang 21

Khu vực thải rác	Hậu quả	Nguyên nhân	Lựa chọn quản lý
VĂN HOÁ VÀ LỊCH SỬ - cộng đồng - thành phố	- mất đi các nguồn thu nhập từ du lịch - thiệt hại đối với các toà nhà văn hoá có giá trị, các công trình, khu thiên nhiên	- giá trị xã hội - thiếu văn bản điều chỉnh và yếu kém trong khâu tăng cường - ô nhiễm không khí - thực hiện quản lý rác thải rắn - đất lún và thoát nước kém	- trong việc phát triển - các khuyến khích về thuế cho việc bảo tồn - luật vùng và luật xây dựng - kiểm soát ô nhiễm - giáo dục toàn dân
HUỖ HOẠI HỆ SINH THÁI vùng	- các chất độc hại cho sức khoẻ - các chi phí tái định cư - mất đi môi trường sống và các loài - ô nhiễm không khí, nước, đất	- không dự đoán được những ảnh hưởng trong quy hoạch và phát triển - các chính sách định giá	- nhận biết về các chi phí của việc huỷ hoại nông thôn - định giá nguồn tài nguyên - quyền sở hữu rõ ràng
CROSS-MEDIA PROBLEMS			
RÁC THẢI RẮN THÀNH PHỐ - hộ gia đình - cộng đồng - thành phố - vùng	- ảnh hưởng sức khoẻ - các chi phí ngăn thoát nước và lũ - ô nhiễm nước do lọc - ô nhiễm không khí do lấp đất và/hoặc đốt phá - mất đi chỗ vui chơi	- quản lý kém (thu gom và đổ không phù hợp, ít tài nguyên được thu hồi lại) - định giá (không thu hồi chi phí) - ảnh hưởng của bãi rác thải bên ngoài cộng đồng - định giá đầu vào	- việc thu gom và đổ được phân chia cho Nhà nước hoặc tư nhân - giảm tối đa lượng rác thải (tái chế, thu hồi, giảm nguồn rác) - các văn bản điều chỉnh, tiêu chuẩn, phí xin cấp giấy phép - phạm vi mở rộng
CHẤT THẢI ĐỘC HẠI - hộ gia đình - cộng đồng - thành phố - vùng	- nhiễm bẩn nước mặt, mặt đất, bờ hồ - ảnh hưởng đến sức khoẻ, kinh tế và nguồn tài nguyên - tích lũy chất độc trong chu kỳ lũ - giảm giá trị tài sản	- các văn bản điều chỉnh không phù hợp và/hoặc tăng cường không phù hợp - không có những khuyến khích xử lý - định giá đầu vào cho các ngành công nghiệp sản xuất rác thải - tầm nhìn thấp, không tiến thẳng, hậu quả lâu dài - kinh doanh buôn bán tại nhà phân tán và với quy mô nhỏ	- các văn bản điều chỉnh, tiêu chuẩn, phí xin cấp giấy phép - cải tiến quản lý và tăng cường - các khuyến khích xử lý và đổ rác thải - định giá đầu vào kinh tế - giảm tối thiểu lượng rác thải - xây dựng nhà máy chuyên xử lý - định giá chi phí cận biên - các khuyến khích đặc biệt đối với người xả rác ở quy mô nhỏ - tư nhân hoá việc xử lý và các lựa chọn bãi đổ
CHẤT ĐỘC HẠI DO THIÊN	ảnh hưởng sức khoẻ (chết, bị thương)	- lực lượng thiên nhiên - thất bại trên thị trường đất	giảm các áp lực về cung đất có thể sử dụng

Phát triển Hành lang 21

Khu vực thải rác	Hậu quả	Nguyên nhân	Lựa chọn quản lý
NHIÊN VÀ CON NGƯỜI GÂY NÊN • hộ gia đình • cộng đồng • thành phố • vùng	• các chi phí kinh tế (mất các sinh vật sông, tài sản, cơ sở hạ tầng) • huỷ hoại đất (lũ lụt, đất trượt, động đất) • mất đi nơi vui chơi	(thiếu các biện pháp đối với những người chiếm dụng đất, áp lực cung giả tạo) • các chính sách đất đai (miễn thuế, đất có nguy cơ cao không được bảo vệ hoặc tăng cường bảo vệ) • thực hiện xây dựng kềm	• các ưu đãi thích hợp (giả, thuế, thời hạn, tài chính nhà ở) • kiểm soát việc sử dụng đất • nâng cao hiểu biết về các nguy cơ và phương án
VỆ SINH KHÔNG PHÙ HỢP • hộ gia đình • cộng đồng • thành phố	• ảnh hưởng sức khoẻ (tiêu chảy, ký sinh, tỉ lệ trẻ sơ sinh chết cao, suy dinh dưỡng) • các chi phí kinh tế có liên quan • eutrophication • mất đi nơi vui chơi	• công nghệ không phù hợp • định giá (không thu hồi chi phí) • quản lý kém (thiếu công tác vận hành và duy trì, không hợp tác đầu tư) • giáo dục vệ sinh chưa phù hợp	• các lựa chọn vệ sinh khi nhằm trả tiền tự nguyện • các biện pháp cộng đồng • thu hồi chi phí • giáo dục vệ sinh
THOÁT NƯỚC KHÔNG PHÙ HỢP • cộng đồng • thành phố	• hậu quả về sức khoẻ • thiệt hại tài sản • tai nạn • giảm tính sinh lợi đô thị (đóng cửa kinh doanh, hệ thống giao thông)	• giáo dục vệ sinh chưa phù hợp • tăng dòng chảy đô thị do phi thấm thấu hoá và phá rừng đầu nguồn • sử dụng đất thấp	• duy trì quản lý cộng đồng • đầu tư chiến lược vào thoát nước • kiểm soát việc sử dụng đất & tự do hoá thị trường • quản lý chất thải rắn

Nguồn: UNDP/UNCHS/Ngân hàng Thế giới, Đánh giá nhanh về Môi trường đô thị, Tập. 1.