

Phát triển Hành lang 21

Thứ ba, cần phải chú ý rằng mỗi một bộ phận có một mức độ riêng trong việc thu hồi vốn đầu tư và dự án hy vọng sẽ thu hồi vốn đầu tư chậm hơn so với các dự án trên cơ sở thương mại trước đây. Đặc điểm này sẽ làm cho mối liên hệ giữa các bộ phận trở nên khó khăn hơn và tạo ra một xu hướng tan rã nếu không có sự phối kết hợp phù hợp và công thức phát triển có cấu trúc bền vững.

7.1.5. Chương trình nghị sự chủ chốt tập trung vào sự thành công của dự án.

Trong rất nhiều chương trình nghị sự, có 3 chương trình nghị sự cơ bản; chiếm dụng đất, huy động nguồn tài chính, quản lý cơ sở hạ tầng và khung pháp lý cho sự phát triển.

(1) Chiếm dụng đất:

Cơ quan chính quyền địa phương chịu trách nhiệm các khu vực nơi mà dự án lựa chọn sẽ tiến hành các trách nhiệm bồi thường và tái định cư.

Họ sẽ thiết lập một uỷ ban đặc biệt bao gồm các cơ quan chính quyền địa phương liên quan. Theo đó họ sẽ quyết định thành phần bồi thường và tái định cư nào sẽ là phù hợp và liệu mức độ nào là phù hợp, liên quan tới hồ sơ chính thức về sự chiếm giữ quyền sử dụng đất, ranh giới đất đai vv... Đáng tiếc thay các hồ sơ chính thức như bản đồ địa chính, chứng từ đăng ký đất đai còn để lại nhiều vấn đề.

Tỉnh Hà Tây phải hướng dẫn các cơ quan hành chính cấp dưới lập kế hoạch bồi thường và tái định cư (bao gồm kế hoạch xây dựng một khu vực mới cho việc tái định cư) và đệ trình kế hoạch đó lên UBND tỉnh Hà Tây để thông qua.

FCC cấp tỉnh được thiết lập với sự chỉ đạo của UBND tỉnh Hà Tây. Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND tỉnh Hà Tây sẽ là Chủ tịch của uỷ ban này (tham khảo X13, X14).

Nhưng nếu một dự án được xác định tại một khu vực rộng hơn, nó có mức độ ảnh hưởng rộng lớn với qui mô cả nước, thiết nghĩ đó sẽ là một dự án quốc gia. Chính phủ sẽ chịu trách nhiệm về sự án và phải chịu sự phân chia gánh nặng về tài chính một cách hợp lý.

Các thủ tục của dự án bao trùm một khu vực rộng phải được hoàn tất vì thế dường như là vẫn còn chỗ trống để thực hiện.

(2) Huy động nguồn tài chính

Dự án cần các nguồn tài chính với qui mô lớn được huy động từ các nguồn đa dạng và phải được thiết lập với nguồn tài chính ổn định và thích hợp.

(3) Cơ sở hạ tầng quản lý.

Cơ sở hạ tầng quản lý đòi hỏi phải có cơ cấu tốt. Xét về sự phát triển thành công dự án, việc phối hợp chắc chắn là một trong những yếu tố quan trọng của cơ sở hạ tầng quản lý. Việc phối hợp chặt chẽ là cần thiết trong tất cả các giai đoạn khác nhau, ví dụ như lập kế hoạch, lập chương trình, lập ngân sách, thực hiện, vận hành bảo dưỡng, sắp xếp và xúc tiến.

(4) Khung pháp lý cho sự phát triển của dự án.

Khung pháp lý cho sự phát triển cần bao trùm quyền sử dụng đất, giao dịch thương mại quyền sử dụng đất và chiến lược khu vực dự án phát triển cụ thể...

6. Lĩnh vực đầu tư mong đợi

Với hy vọng thu hồi nhiều hơn vốn đầu tư cho dự án, các doanh nghiệp tư nhân sẽ tiến hành đầu tư. Hy vọng này có được từ sự đánh giá khả năng thu hút này sinh do môi trường đô thị đổi mới. Nếu không có nó không khuyến khích các hoạt động của các doanh nghiệp tư nhân.

Để tạo ra những môi trường này việc đầu tư vốn phải được thực hiện, trước hết là có sự chỉ đạo của các cơ quan chính phủ và các tổ chức xã hội liên quan. Với các hoạt động theo hướng dẫn của chính phủ, các doanh nghiệp tư nhân sẽ được khuyến khích tham gia vào dự án và huy động nguồn vốn của họ.

Sự đầu tư vốn của xã hội bao gồm sự chiếm dụng đất, cung cấp cơ sở hạ tầng bên ngoài cũng như bên trong liên quan đến trung tâm thành phố mới, trường đại học quốc gia Việt Nam và các viện liên quan, khu dân cư và khu công nghiệp Phú Cát liên quan trực tiếp tới việc thiết lập các ngành công nghiệp dựa trên kỹ năng và tay nghề thủ công truyền thống; các ngành có xu hướng cung cấp vật liệu xây dựng nhà ở và công trình xây dựng, các ngành dịch vụ liên quan đến dự án.

Cơ sở hạ tầng bên trong bao gồm các khu vực lớn và đường phố lớn.

Hơn nữa cần chú ý rằng có hai loại cơ sở hạ tầng; cơ sở hạ tầng không mang lại lợi nhuận và cơ sở hạ tầng mang lại lợi nhuận. Việc phân loại này phù thuộc vào một số yếu tố đề cập trong mục “2) Chia sẻ chi phí đầu tư”. Cơ sở hạ tầng không mang lại lợi nhuận

sẽ do các tổ chức chính phủ đảm nhiệm và cơ sở hạ tầng có mang lại lợi nhuận sẽ do các doanh nghiệp kinh doanh thực hiện.

(1) Chiếm dụng đất.

Chiếm dụng đất là một nhân tố cấp bách trong sự phát triển của dự án. Về lâu dài, người dân đã thêm vào cuộc sống của họ qua các hoạt động kinh tế trong các lĩnh vực như nông nghiệp, sản xuất, dịch vụ. Dự án sẽ thực hiện một sự thay đổi mạnh mẽ trong cuộc sống truyền thống của họ.

Theo thực trạng này, nếu kế hoạch mua bán bắt buộc phải thực hiện, để dễ dàng cho quá trình chuyển giao, phải tiến hành bồi thường và các biện pháp liên quan. Đất nước đã có kế hoạch hợp pháp để thực hiện công việc này. Việc chiếm dụng đất theo kiểu cưỡng chế bao gồm việc bồi thường, tái định cư và xử lý mặt bằng.

Nếu như không xử lý một cách hợp lý, chi phí cơ hội sẽ rất lớn do sự trì hoãn và quá trình lưu chuyển tiền tệ sẽ bị thất thoát, trong một số trường hợp sẽ mang lại ảnh hưởng xấu cho dự án. Bởi vì có thể có sự đánh giá rằng dự án phụ thuộc về tài chính quá nặng nề vào vốn vay và vượt quá số lãi xuất phải thực hiện để đảm bảo có được khu vực đất mong muốn. Để tiến hành dự án này một cách có hiệu quả, việc chiếm dụng đất cho dự án phải thuận lợi và không có trở ngại hay vấn đề gì gây ra do thói làm việc quan liêu trong việc xử lý các vấn đề, coi thường quyền lợi hợp pháp và các biện pháp đề bù không thỏa đáng.

Các biện pháp tiến hành phải đưa ra một số thuận lợi cho những người từ bỏ quyền sử dụng đất dai của họ để di chuyển tới một nơi khác để sống. Những biện pháp này cần thiết lập để hỗ trợ cho cuộc sống của họ vì thế họ sẽ sẵn sàng thích nghi với môi trường mới hoặc ưu tiên cho họ được mua đất khi một phần dự án đã được hoàn thành.

Ngoài kiểu chiếm dụng đất theo phương pháp cưỡng chế, biện pháp khuyến khích công chúng cũng được áp dụng tuy nhiên hiện tại Việt nam chưa có biện pháp này. Hiện tại có hai biện pháp, một nhằm khuyến khích sự trao đổi các lô đất giữa các bên liên quan. Trái ngược với phương pháp chiếm dụng đất cưỡng chế nhằm tạo ra những kết quả khả quan trong thời gian ngắn, việc trao đổi các lô đất cần có một thời gian dài với biện pháp từ từ dựa trên việc xây dựng liên ứng giữa các bên liên quan.

Có hai cách chiếm dụng đất lựa chọn. Cách thứ nhất đó là chính phủ hoặc các cơ quan thực thi sẽ chiếm dụng đất và cách khác là chiếm dụng đất thông qua tổ chức

các hợp tác xã dưới quyền chủ động của công chúng. Hai cách này phải được thực hiện dựa trên cơ sở pháp lý.

Hy vọng là kế hoạch này sẽ được giới thiệu trong tương lai gần ở Việt Nam. Tất nhiên một khung pháp lý mới sẽ được thiết lập.

Đó sẽ là một hệ thống đáng tin cậy mà Việt Nam chưa có. Hy vọng rằng nó sẽ được giới thiệu dưới dạng một khung pháp lý.

Các vấn đề khác liên quan tới việc chiếm dụng đất cũng được chú ý. Đó là các vấn đề sau.

1) Ngăn chặn mua bán đầu cơ quyền sử dụng đất.

Về tự nhiên, những người không chỉ sống trong khu vực dự án này mà sống cả ở ngoài khu vực dự án chắc chắn sẽ hiểu về khả năng tăng giá trị của khu vực dự án nhờ sự thay đổi và đổi mới của khu vực. Trong quan hệ này hy vọng đầu cơ sẽ phổ biến khắp quốc gia cũng như trong khu vực và trong các vùng lân cận. Kết quả là chi phí bồi thường sẽ tăng với một tỷ lệ lạm phát, nó sẽ trở thành một trở ngại đáng kể cho sự thực hiện thành công dự án. Một số biện pháp nghiêm ngặt nhằm ngăn chặn sự đầu cơ sẽ được huy động. Sẽ tốt hơn nếu như có một khung pháp lý. (tham khảo X29).

2) Chiếm dụng đất theo thứ tự ưu tiên

Trong giai đoạn đầu của dự án, việc sử dụng đất được xác định cụ thể: diện tích và vị trí. Sử dụng át qui hoạch đã được phân loại chi tiết như dưới đây.

Ưu tiên cao nhất thuộc về đất dai được đầu tư bằng vốn xã hội của các tổ chức chính phủ. Dựa trên việc sử dụng đất đã được qui hoạch, một phần đất dai là thích hợp cho việc hình thành nguồn vốn này.

Trước hết cơ quan chức năng chiếm dụng lô đất này bằng cách chiếm dụng cưỡng chế. Hoạt động của cơ quan chức năng là rất cần thiết dẫn tới sự thành công của dự án. Đó là cách thể hiện dự định hoàn thành dự án của các cơ quan chính phủ nhằm vượt qua các khó khăn. Theo cách khác, thừa nhận chức năng thu hút để hấp dẫn các nhà đầu tư tham gia vào dự án này và nhằm đạt được thái độ hỗ trợ của người dân.

Phát triển Hành lang 21

Trong trường hợp tiếp cận bằng phương pháp cưỡng chế, có hai cách lựa chọn: mua bán thanh toán bằng tiền mặt và cung cấp diện tích thay thế cho việc tái định cư. Lựa chọn phương pháp nào phụ thuộc vào một số nhân tố. Nếu có một vấn đề trong việc thu nguồn tiền mặt với số lượng lớn, việc phát hành trái phiếu thanh toán chậm sẽ làm giảm gánh nặng về nhu cầu tiền mặt.

Liên quan tới cơ sở hạ tầng và các cơ sở kỹ thuật khác, hệ thống trao đổi đất cần được áp dụng một cách triệt để. Trong tiến trình của dự án, toàn bộ khu vực của dự án sẽ được chuyển đổi thành một khu vực sản xuất hoặc môi trường sống tốt hơn với các giá trị tăng thêm.

(2) Cơ sở hạ tầng và cơ sở kỹ thuật liên quan.

1) Các cơ sở hạ tầng và cơ sở kỹ thuật liên quan khác nhau

Cơ sở hạ tầng được phân loại dựa trên 2 yếu tố: thu hồi vốn đầu tư và quyền lợi.

(a) Cơ sở hạ tầng thông thường có sẵn ở trong khu vực dự án, cơ sở hạ tầng khác và cơ sở kỹ thuật không mang lại lợi nhuận — cơ sở hạ tầng nội bộ

Công trình ngầm, giao thông (đường, giao thông công cộng), cung cấp nước, chất thải vệ sinh, hệ thống thoát nước, xử lý chất thải rắn, cung cấp điện, hệ thống gas, thông tin, công nghiệp xử lý chất thải, công viên, cây xanh, sân bay, hồ chứa nước, ao, bờ sông.

(b) Cơ sở hạ tầng ngoài vùng dự án- cơ sở hạ tầng bên ngoài

Giao thông (đường), cung cấp nước, chất thải vệ sinh, hệ thống thoát nước, xử lý chất thải rắn, cung cấp điện, hệ thống gas, thông tin.

(c) Trung tâm thành phố mới.

(d) Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

Khu Nghiên cứu và triển khai, khu trung tâm khu CNC, khu vực KCNC , khu kinh doanh/đô thị, khu nhà ở cao cấp, thị xã mới.

(e) Trường đại học Quốc gia Việt Nam.

Ký túc xá, các Khoa, Viện nghiên cứu, Trung tâm Trường đại học.

- (f) Tổ hợp nhà
- (g) Khu vực công nghiệp mới liên quan tới phát triển kỹ năng thủ công.

2) Chia sẻ chi phí đầu tư

(a) Một vài vấn đề về lý thuyết

Tổ chức nào cơ quan chính phủ hay doanh nghiệp tư nhân sẽ gánh chịu trách nhiệm cung cấp cơ sở hạ tầng được xác định về các tính chất tự nhiên, chức năng và các yếu tố khác?

Để nhìn nhận một cách dễ dàng hơn, bạn có thể đưa ra một số ví dụ như sau: đường bộ, đường sắt, cảng, viễn thông, hệ thống thoát nước, hệ thống điều khiển lũ, khai hoang, cung cấp nước, cung cấp điện, nhà ở, trường học, bệnh viện, chất thải vệ sinh, quản lý chất thải, v.v...Chúng khác nhau về mặt đặc điểm vật chất.

Nhưng bạn cần phải thận trọng hơn trong việc phân loại cơ sở hạ tầng. Ví dụ về mặt đường xá, có rất nhiều loại đường: đường quốc gia, đường khu vực, đường cái, đường thứ cấp...Mỗi loại đường được thiết kế để phát huy mọi chức năng phù hợp đáp ứng cho những nhu cầu đa dạng của nền kinh tế xã hội đối với cá nhân, gia đình, hoặc doanh nghiệp.

Sự phân chia có thể được thực hiện dựa trên các định mức khác. Thí dụ như: kích thước. Theo quan điểm này bạn sẽ có vô số các loại đường.

Bạn phải tìm một câu trả lời về sự phân chia chi phí đầu tư liên quan tới từng loại đường riêng rẽ.

Để trả lời cho câu hỏi trên bạn phải đưa ra sự xem xét một cách nghiêm túc hai mặt của một vấn đề giữa cung và cầu.

Trong giai đoạn đầu của sự phát triển kinh tế, các khả năng như kỹ năng, kinh nghiệm, công nghệ, nhân lực, vật liệu, thiết bị, thông tin và tài chính phải được tập trung trong các tổ chức của chính phủ, còn các doanh nghiệp là rất yếu. Nhìn chung khi nền kinh tế phát triển, một đất nước có nhiều doanh nghiệp tư nhân thiết yếu đáp ứng cho các nhu cầu các loại với năng suất và hiệu quả tăng lên. Có thể thừa nhận rằng vào giai đoạn sau các doanh nghiệp sẽ đạt hiệu quả hơn là các tổ chức chính phủ.

Phát triển Hành lang 21

Hiện tại ta phải thừa nhận các doanh nghiệp vẫn có quyền lực quan trọng ở đất nước.

Trở lại về nhu cầu, các điểm sau đây sẽ được đưa ra được tính toán. Trước hết, đó là người hưởng lợi và số lượng lợi nhuận liệu có xác định được hay không. Thứ hai đó là người hưởng lợi có khả năng chia sẻ gánh nặng về tài chính là bao nhiêu. Như trước đây nếu như người hưởng lợi và số lượng lợi nhuận xác định, được hàng hoá hoặc dịch vụ được phân loại như là hàng hoá và dịch vụ tư nhân, học được phân loại là hàng hoá và dịch vụ xã hội. Trong trường hợp người hưởng lợi không xác định được thì được coi là hàng hoá và dịch vụ riêng biệt và trong trường hợp số lượng lợi nhuận không được xác định thì được coi là không thích hợp. Để đơn giản hoá, các trường hợp khác xen giữa sẽ được bỏ qua trong thời gian hiện tại.

Thông thường có thể thừa nhận rằng rất nhiều loại hàng hoá và dịch vụ được xem là hàng hoá và dịch vụ tư nhân khi các phương pháp nhận dạng xác định kỹ thuật và xã hội phát triển. Ví dụ: hàng hoá và dịch vụ công cộng là kết quả của sự thất bại thị trường. Chúng được các cơ quan chính phủ cung cấp.

Về vấn đề sau, nó không còn có ý nghĩa mạnh mẽ nếu một người hưởng lợi hoặc số lượng lợi nhuận được xác định. Khả năng thanh toán không có xu hướng là một yếu tố quyết định trong việc xác định tổ chức cung cấp thích hợp, doanh nghiệp hay cơ quan chính phủ. Đó là do thực tế còn có khoảng trống trong việc bao cấp của chính phủ trong trường hợp khả năng thanh toán thấp về phía người hưởng lợi. Vì thế cần chú ý rằng vấn đề về thực thể cung cấp là hoàn toàn khác biệt đối với tổ chức cung cấp tài chính.

Về mặt lựa chọn một thực thể cung cấp hay biện pháp về tài chính, mỗi cơ sở hạ tầng được cung cấp bao nhiêu không xác định được trong một giai đoạn tuyệt đối mà nó phụ thuộc vào sự thay đổi của các yếu tố kinh tế xã hội. Ví dụ như : thu nhập, thiết lập quan hệ kinh doanh, sự phát triển công nghệ, sự hoàn thiện của các tổ chức. Mỗi quan hệ của nó hầu như liên quan với nhau. (tham khảo Y8).

Hiện tại, thực trạng của Việt nam về cung cấp cơ sở hạ tầng hầu như phụ thuộc vào các tổ chức chính phủ do thu nhập thấp, việc thiết lập quan hệ kinh doanh ở mức độ thấp cả về chất lượng lẫn số lượng, công nghệ thấp và các cơ quan xây dựng chưa được hoàn thiện. Tuy nhiên có trường hợp ngoại lệ mà các doanh nghiệp tư nhân đã thực hiện được công việc kinh doanh. Kể từ khi ban hành chính sách đổi mới, Việt nam đã chấp nhận đầu tư nước ngoài tiến hành cung cấp cơ sở hạ tầng dưới dạng BOT, BOO v.v...Bí quyết kinh doanh của họ bao gồm các lĩnh vực khác nhau kể cả lĩnh vực tài chính, đã đóng góp rất to lớn cho việc thực hiện chính sách đổi mới.

Trong suốt thời gian dự án kéo dài hơn 20 năm, các tổ chức trong nước sẽ đóng vai trò khuếch trương trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng, do đất nước thực hiện những thay đổi lớn mang lại thuận lợi cho các doanh nghiệp tư nhân.

Có thể hiểu rằng thậm chí khi cung cấp cơ sở hạ tầng cùng loại vào giai đoạn đầu, chính phủ nắm vai trò chủ đạo và trong giai đoạn sau các doanh nghiệp tư nhân sẽ thay thế.

Chính vì thế việc phân chia chi phí đầu tư giữa hai bên sẽ được xem xét ngay với mục đích thực hiện sao cho đạt hiệu quả cao nhất trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng.

Việc phân chia chi phí đầu tư hiện dưới đây là một sự dự đoán trước trong tương lai và cần được xem xét trong tương lai.

(b) Phân loại

Làm thế nào để cơ sở hạ tầng được thiết lập dưới dạng các biện pháp tài chính lựa chọn và các tổ chức thực hiện liên quan đến dự án sẽ phụ thuộc vào các đặc điểm của cơ sở hạ tầng được phân loại như dưới đây.

7.1.7. Chiến lược phát triển.

Không thể phủ nhận rằng phải đưa ra chính sách ưu đãi đối với sự phát triển của dự án với các điểm đề cập ở trên và từng bộ phận phải được phát triển một cách hài hoà với các bộ phận khác và dự án phải được thực hiện một cách tổng thể.

Dự án bao gồm 4 hạng mục chính: trường Đại học quốc gia Việt Nam, khu công nghiệp công nghệ cao Hoà Lạc, khu công nghiệp Phú Cát và tổ hợp dân cư với quy mô lớn. Cho đến nay, nhà nước đã chấp thuận các chính sách phát triển kinh tế ưu đãi. Có thể nói đó là việc thiết lập khu vực công nghiệp, khu chế xuất và khu vực công nghệ cao. Trong khuôn khổ của chiến lược phát triển này, có rất nhiều sự khuyến khích thúc đẩy phát triển như thuế với tỉ lệ ưu đãi, giảm thuế lợi tức và miễn thuế.

Trong những năm gần đây khu công nghiệp đã đóng góp to lớn cho sự phát triển của nền kinh tế về các mặt công ăn việc làm, sản xuất, thu ngân sách...

Nhằm vào dự án này, nhà nước có thể huy động chính sách ưu đãi đối với khu công nghiệp công nghệ cao Hoà Lạc và khu công nghiệp Phú Cát. Khu công nghiệp Phú Cát đã được chỉ định là một khu công nghiệp. Khu vực công nghiệp công nghệ cao Hoà Lạc mới đang được xem xét đề nghị là khu công nghệ cao. Các cơ sở khuyến khích đã được

Phát triển Hành lang 21

chuẩn bị kỹ cho những bộ phận này. Sự khuyến khích tập trung vào thuế, trợ cấp xã hội, thể chế hoá các tổ chức và pháp lý hoá đích hỗ trợ chúng.

Tuy nhiên trường đại học quốc gia Việt Nam và tổ hợp dân cư không được thừa hưởng chế độ ưu đãi trong khung pháp lý hiện tại. Chính sách duy nhất có thể là chế độ ưu đãi về ngân sách nhà nước, tuy nhiên có một trở ngại lớn cần phải vượt qua, nhà nước hiện tại có nguồn tài chính còn rất yếu.

Thậm chí một số vấn đề đã được bộc lộ trong hệ thống khu công nghiệp trong trường hợp các dự án với quy mô lớn hoặc dự án có rất nhiều bộ phận. Kinh nghiệm trong quá khứ cho thấy một số vấn đề ví dụ như có quá nhiều cơ cấu ra quyết định phức tạp.

Như đã đề cập ở trên dự án có các đặc điểm là quy mô lớn, nhiều bộ phận, sự khác biệt lớn trong việc thu hồi vốn đầu tư giữa các bộ phận. Mặc dù các đặc điểm đặc thù này với dự án, này, nó phải tự phát triển như là một đơn vị kinh tế với mối liên kết hữu cơ giữa các bộ phận. Nó sẽ bị phê phán khi một số bộ phận được hưởng chế độ ưu đãi và một số bộ phận lại không được hưởng, xấu hổ nữa, những bộ phận sau có khả năng lợi nhuận thấp hơn.

Theo tình trạng này, có 4 trường hợp lựa chọn để giải quyết tình trạng này.

Trước hết, Phú Cát là một KCN, KCNC Hoà Lạc là Khu CNC và không có chế độ ưu đãi đối với hai hạng mục khác.

Thứ hai, Phú Cát là một vùng công nghiệp, KCNC Hoà Lạc là khu vực công nghệ cao và một số hình thức ưu đãi đối với 2 hạng mục khác. Các phương pháp ưu đãi sẵn có nằm trong ngân sách quốc gia. Bất cứ khung tổ chức đặc biệt nào còn duy trì được sẽ được thiết lập.

Hai sự lựa chọn này có vấn đề trong việc phối kết hợp giữa cấu trúc và tổ chức. Phú Cát là khu công nghiệp, KCNC Hoà Lạc là khu công nghệ cao đã thiết lập hệ thống tổ chức theo khung hình pháp lý hiện tại. (tham chiếu X15, X16). Vấn đề ở đây là làm thế nào để phối kết hợp hệ thống phối hợp đã được thiết lập và hệ thống phối hợp mới được thiết lập của hai bộ phận này. Trong trường hợp này kết cấu của tổ chức sẽ rất phức tạp để có thể hoạt động tốt. Người ta nghi ngờ rằng toàn bộ hệ thống khó có thể hoạt động tốt.

Thứ ba, dự án cần được cung cấp chế độ ưu đãi theo cơ cấu pháp lý mới. Trong trường hợp này việc coi Phú Cát là một khu vực công nghiệp và KCNC Hoà Lạc là khu công nghệ cao sẽ trở thành một vấn đề thời sự. Các bộ phận này đã chỉ định sẽ được coi là khu công nghiệp và khu công nghệ cao. Sẽ gặp rất nhiều khó khăn một khi thay đổi lại quyết

định đã được thành lập. Thậm chí nếu các quyết định trước đây đã được xoá bỏ thì sẽ còn tồn tại một số vấn đề như hệ thống phối hợp một yếu tố cần thiết dẫn tới sự thành công của dự án. Nó cần được tổ chức kết cấu lại.

Cuối cùng, dựa vào các quyết định trước đây liên quan tới Phú Cát, KCNC Hoà Lạc, khung pháp lý mới sẽ được thiết lập.

Kế hoạch tổ chức hiện tại dường như là chưa được ăn khớp.

Các chiến lược phát triển lựa chọn tạo ra các kết cấu tổ chức và cơ cấu ngân sách khác nhau.

Các tiêu chuẩn chính của việc phối hợp và tổ chức có kết cấu tốt như sau: Nhanh chóng ra quyết định, bổ nhiệm cán bộ hợp lý, lập ngân sách, cân đối thích hợp giữa trách nhiệm và quyền hạn, đánh giá hiệu quả hoạt động.

7.1.8. Các biện pháp chiến lược đáp ứng chương trình nghị sự chính

Dự án được lập kế hoạch với thời hạn hơn 20 năm và sẽ đương đầu với các điều kiện kinh tế xã hội mới cả về mặt tích cực và phi tích cực trong việc thực hiện dự án. Trong quá trình thực hiện, một công thức mới đóng góp cho dự án sẽ được phát triển và áp dụng vào dự án. Tất nhiên Nhà nước đã có được sự tiến bộ đáng kể trong việc hiểu thấu bản chất hoạt động của cơ cấu nền kinh tế thị trường hòa nhập vào hệ thống kinh tế truyền thống. Hiện tại Nhà nước đã và đang trong thời kỳ hình thành một cơ sở kinh tế vững chắc. Tuy nhiên còn nhiều vấn đề cần phải được phát triển. Với công thức mới được đưa vào cấu trúc truyền thống, dự án sẽ được thực hiện một cách hiệu quả hơn theo một phương pháp vững chắc hơn.

Dưới đây là các biện pháp cụ thể cần được phát triển và áp dụng xét về mặt phát triển của dự án này. Tất nhiên, các kết quả có thể áp dụng cho các phạm vi hoạt động khác.

Thật là quá nóng vội để đi đến kết luận rằng nếu như không có biện pháp này thì dự án không thể tiến hành được, vì thế có thể nói đó không phải là những điều kiện cấp thiết đối với việc triển khai và thực hiện dự án.

(1) Chiếm dụng đất theo yêu cầu-mức chất lượng

1) Hệ thống trao đổi đất.

Phát triển Hành lang 21

Đối với một số giai đoạn được coi là phù hợp trong quá trình thực hiện dự án, biện pháp trao đổi đất được áp dụng nhằm tạo ra các môi trường sống và sản xuất tốt hơn.

2) Biện pháp uỷ thác quyền sử dụng đất

Vấn đề uỷ thác đất có nghĩa là những người sử dụng đất hoặc nắm giữ quyền sử dụng đất sẽ uỷ thác giao phó tài sản của họ cho một người nào đó được quyền quản lý sử dụng đất và biết sử dụng đất một cách có hiệu quả kinh tế. Khi người được uỷ thác biết cách sử dụng đất biến thành lợi nhuận, lợi nhuận đó sẽ được chia cho những người có tài sản uỷ thác.

Việc uỷ thác sử dụng đất sẽ được lập bằng hợp đồng thuê mướn hoặc hợp đồng mua bán. Qua đó cách thức uỷ thác đất được ghi trong văn kiện.

Hợp đồng uỷ thác đất càng lâu, người được uỷ thác có quyền sử dụng những quyền lợi về tài sản mà sẽ được trả lại vào lúc chấm dứt hợp đồng uỷ thác. Người được uỷ thác không còn được quản lý hay sử dụng đất nữa khi hợp đồng uỷ thác đã chấm dứt.

3) Các biện pháp ngăn ngừa đối với những công việc thương mại có tính chất đầu cơ về quyền sử dụng đất.

Nếu các việc thương mại có tính chất đầu cơ về quyền sử dụng đất là tự do, kết quả sẽ mang tính tiêu cực, làm biến dạng việc phân phối các nguồn lực kinh tế, gây nhiều khó khăn về việc phục hồi quyền sử dụng đất bởi vì nhu cầu tiền mặt đang tăng lên, sự bất bình đẳng đang tăng lên trong số những người có và không có quyền sử dụng đất.

4) Đăng ký quyền sử dụng đất

Nhà nước có hệ thống đăng ký đất chuyển nhượng và không thể chuyển nhượng được ban hành trong Luật đất đai mới và các nghị định có liên quan. Các UBND phải thực hiện nhiệm vụ phối hợp với Sở Địa chính địa phương và Tổng cục địa chính.

Có 3 vấn đề liên quan tới việc đăng ký. Thứ nhất, bởi vì thiếu khả năng về nhân lực, kinh nghiệm v.v... Hệ thống không hoạt động tốt. Tỉ lệ đăng ký nhà đất ở Hà Nội được ước tính chỉ là 30%. Thứ hai, Thậm chí nếu đăng ký được thực hiện, chỉ có các

bộ phận trực tiếp được phép xem xét số đăng ký. Đối tượng thứ ba bị loại bỏ. Điều kiện được rút ra từ "Luật bảo đảm bí mật quốc gia 1991". Thứ ba, ngoài những điều đã nói, hệ thống hiện tại về đăng ký nhà ở và quyền sử dụng đất không phải là hệ thống thống nhất, nó tạo ra một sự bất tiện cho các bên liên quan.

Việc đăng ký được hy vọng sẽ đóng góp lớn vào việc tạo ra thị trường giao dịch về quyền sử dụng đất thông qua các đặc điểm đặc trưng của quyền sử dụng đất. Đối với hệ thống này, cần phải đổi mới hơn nữa, kỹ quỹ với các doanh nghiệp tư nhân liên quan là yếu tố tối quan trọng tạo ra nguồn tín dụng chắc chắn sẽ ra đời.

Đối với việc cải tiến đáng kể trong cung cách làm việc của hệ thống đăng ký, lệ phí thu được trong việc quản lý hệ thống đăng ký cần được thực hiện theo chu kỳ hệ thống và đầu tư vào việc tăng cường khả năng của nó đồng thời thúc đẩy khuyến khích cung cấp cán bộ điều hành. Về mặt này, tài khoản thực hiện đặc biệt cần được thiết lập bằng hệ thống ngân sách quốc gia.

(2) Huy động nguồn tài chính.

Sự đa dạng hóa các nguồn tài chính là cần thiết trong việc huy động các nguồn tài chính. Nó sẽ dẫn đến sự ổn định. Để thực hiện công việc này có 2 cách

Cách thứ nhất là chuyển nguồn tài chính từ nước ngoài tới nguồn tài chính trong nước do đó nó sẽ làm giảm đi những ảnh hưởng sinh ra do dao động trong kinh doanh của nền kinh tế quốc tế. Về khía cạnh này chính sách phát triển được thành lập chủ yếu là đầu tư trực tiếp nước ngoài đều phải được thông qua.

Cách thứ hai là mở rộng và đi sâu vào hệ thống tái sử dụng các nguồn tài chính, hy vọng là sẽ có sự cân đối về chu kỳ kinh doanh của nền kinh tế nội địa. Các cố gắng sớm nhất theo hướng này đã được tiến hành trong vài năm gần đây. Sự thừa nhận ở mọi tầng lớp dân chúng đã được thiết lập mà việc hoạt động của hệ thống tái sử dụng các nguồn tài chính cũng được xem quan trọng như việc sản xuất hàng hoá và dịch vụ, mặc dù nhìn chung xu hướng trước đây ít được nghĩ đến. Đối với mục đích phát triển vững chắc và ổn định nền kinh tế, cả hai đều không thể thiếu được.

Hệ thống quay vòng nguồn tài chính bao gồm 2 phần trong phân loại tổng quát. Trước hết là nguồn tài chính công cộng có thể nói đến như thuế và các nguồn phúc lợi xã hội khác. Thứ hai là các nguồn tài chính và số vốn đầu tư có liên quan.

1) Thu ngân sách.

Phát triển Hành lang 21

Ở Việt nam, các thông tin về ngân sách không thực hiện công khai. Trong tương lai, một nghị định mới sẽ công khai, cho phép truyền thông Ngân sách nhà nước theo đòi hỏi của các nhà tài trợ nước ngoài yêu cầu cần có sự rõ ràng hơn. Dù sao đi nữa, hiện tại cần phải xét đến các nguồn khác. Theo IBRD, mức thu đạt tới 53370 tỉ Việt Nam đồng chiếm 23,9% tổng thu nhập quốc nội năm 1995. Tỷ lệ này có xu hướng tăng (tham khảo Y1).

(a) Thu từ thuế

Hiện tại, nhà nước còn nhiều hệ thống thuế phức tạp hơn trước. Nó có hơn 10 loại thuế, đó là thuế giấy phép kinh doanh, thuế doanh thu, thuế đối với hàng tiêu dùng đặc biệt, thuế xuất nhập khẩu, thuế lợi tức, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế nhà và sở hữu đất, thuế thu nhập cá nhân, thuế các nguồn lợi tự nhiên, thuế đầu tư nước ngoài trực tiếp.

Tất cả các loại thuế này ban hành đầu năm 1990. Cho đến cuối năm 1980 hệ thống thuế còn rất đơn giản. Hơn nữa đối với thuế nông nghiệp, 2 loại thuế tách rời được áp dụng cho các hoạt động phi nông nghiệp: Một là các doanh nghiệp nhà nước và phần còn lại là dành cho khối tư doanh. Những thay đổi trên đây đã phản ánh sự thay đổi về cấu trúc của nền kinh tế trong những năm 90.

Tuy nhiên các nguồn tài chính sẵn có thông qua hệ thống thuế hiện tại thì không đủ đáp ứng với nhu cầu ngày càng tăng mức độ chi phí xã hội bao gồm đầu tư và chi phí lưu động. Một vấn đề đặc biệt quan trọng cần chú ý đó là mặc dù tiếp tục đổi mới, thuế doanh thu còn quá phụ thuộc vào 3 nguồn sau: Doanh nghiệp nhà nước; ngoại thương và liên doanh. 3 nguồn này chiếm tới 70% trong năm 1995 và 1996.

Hiện tại, công cuộc đổi mới nũa đã được lập kế hoạch và đang tiếp tục thực hiện.

Một trong những biện pháp đổi mới quan trọng là loại bỏ sự chồng chéo trong thuế doanh thu khi thực hiện thuế giá trị gia tăng. Luật về thuế giá trị gia tăng đã được Quốc hội ban hành vào tháng 5/1997 và sẽ có hiệu lực từ 1/1/1999.

Bên cạnh thuế giá trị gia tăng thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ thay thế cho thuế lợi tức. Tương tự như thuế giá trị gia tăng nó chỉ áp dụng cho các doanh nghiệp tư nhân lớn và các công ty. Thuế thu nhập cá nhân sẽ được áp dụng đối với các doanh nghiệp như nhân nhỏ.

Các loại thuế áp dụng cho các tài sản được thừa kế hoặc tài sản cố định nhất thiết phải được mở rộng.

Nhà nước sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống thuế hoà hợp hơn dựa trên cơ sở thuế như thu nhập, tài sản, giao dịch, thương mại trong tương lai. Tăng cường việc thu thuế và tăng cường sự tin tưởng vào hệ thống thuế cũng là một vấn đề không kém phần quan trọng.

(b) Thu từ các nguồn xã hội khác

Đối với những nguồn thu khác, nhà nước đã đưa ra một cách thức phù hợp để đóng góp vào ngân sách nhà nước như các nguồn thu chính từ các doanh nghiệp của thành phố và các cá nhân ở trong cũng như ngoài nước. Không chỉ các cơ quan chính phủ ở trung ương mà các cơ quan chức năng địa phương có thể khả năng nhận sự đóng góp. Đặc biệt Tỉnh có quyền khuyến khích họ đóng góp các quỹ dưới những điều kiện đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua.

Tất nhiên các nguồn tài chính do đó được huy động cần phải được đầu tư để tạo thành vốn xã hội.

(c) Phân phối thu nhập xã hội trong các cơ quan Chính phủ ở các cấp

Có một vấn đề khác là làm thế nào để các cơ quan quyền lực địa phương ở mọi cấp có thể thiết lập được nguồn tài chính. Có 2 nguồn tài chính chủ yếu cho các cơ quan chính quyền địa phương: Các nguồn tài chính độc lập và các nguồn chuyển nhượng từ cơ quan quyền lực trung ương theo Luật ngân sách Nhà nước 1994 (tham khảo X15). Hiện tại các phần chủ yếu của nguồn thu là từ Chính quyền Trung ương. Trong một số trường hợp các cơ quan chính quyền địa phương thực hiện các dự án đặc biệt đối với những khu vực của địa phương và bằng vốn của địa phương sẽ tốt hơn. Bước đầu mong muốn được giàu hơn. Cuối cùng tạo ra một khu vực có môi trường sống và sản xuất tốt hơn. Các cơ quan chức năng địa phương hy vọng có nhiều phương tiện bằng vốn của họ. Xét về mặt này thuế kế hoạch của thành phố được xem là ứng cử viên hàng đầu.

2) Tài chính và vốn.

Ước tính rằng số tiền nhàn rỗi trong nước và sự chuyển ngân hàng năm lên tới 2 tỉ USD và 1 tỉ USD tương ứng.

Phát triển Hành lang 21

Cho đến gần đây một phần do tình trạng yếu kém của hệ thống ngân hàng, nhà nước không có khả năng huy động các nguồn quý báu này. Đầu hiệu rõ ràng nhất của nó đó là tài sản tiền gửi ngân hàng 1995 mới chỉ là 16% tổng thu nhập quốc nội (GDP) cùng mức với năm 1991. Niềm tin của dân chúng với hệ thống ngân hàng vẫn duy trì ở mức thấp.

Tuy nhiên nhà nước đã bắt đầu bước vào một cách thức mới trong vấn đề tài chính và vốn. Nhiều điều kiện tiền đề giờ đây đã được thỏa mãn dưới dạng thiết lập một hệ thống tiền gửi ngân hàng, các công cụ tài chính được thể hiện bằng việc phát hành trái phiếu kho bạc và các thị trường như thị trường trao đổi ngoại tệ và thị trường chứng khoán.

(d) Đa dạng hóa các mô hình tổ chức tín dụng

Trước hết cần phải chú ý rằng Việt nam đã có rất nhiều loại tổ chức tín dụng. Ngày nay Việt nam đã có vài công ty cho thuê. Chính phủ đã ban hành quyết định số 64/CP ngày 10/1995 về các quy định tạm thời đối với sự hình thành và hoạt động của các công ty cho thuê tài chính. Việc thuê tài chính được cho là cung cấp một mức độ an toàn và thuận tiện hơn cho tất cả các bên. Các khoản vay dài hạn đã chứng minh là một sự đầu tư rủi ro vì khả năng bị mất lớn và môi trường pháp lý thì lung lay. Các công ty cho thuê làm chủ tài sản như sản xuất máy móc, ô tô, máy tính, và thiết bị xây dựng được sử dụng trong giai đoạn cho thuê và nó cũng có thể lấy lại nếu như người vay không tuân theo cam kết giữa hai bên mà không dựa vào sự thế chấp hay bảo lãnh do bên thứ 3 cung cấp. Cho thuê tài chính là một thông lệ tiêu chuẩn ở nhiều nước nơi mà nó đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển kinh tế. Đối với Việt nam các thể chế liên quan tới việc ký quỹ thường không được thiết lập tốt vì thế việc cho thuê rất có hiệu quả trong việc huy động các nguồn tài chính.

Thứ hai, nhà nước trông đợi vào công nghiệp bảo hiểm các quỹ đầu tư. Mục đích là nhằm huy động vốn nhàn rỗi và tiết kiệm thông qua bảo hiểm xã hội. Hầu như gần đây Việt nam đã chứng kiến sự thiết lập các công ty bảo hiểm 100% vốn nước ngoài. Hơn nữa thành lập thí điểm một hoặc hai công ty bảo hiểm với 100% vốn nước ngoài sẽ được thông qua. Điều này phù hợp với chính sách đa dạng hóa các công ty bảo hiểm nhằm thu hút vốn đầu tư từ các tổ chức kinh tế bao gồm đường sắt, hàng không, đường thuỷ, công nghiệp dầu khí và thiết lập các công ty đầu tư, quỹ đầu tư với mục đích sử dụng vốn nhàn rỗi từ các công ty bảo hiểm.

Cuối cùng, Bưu Điện sẽ mở tài khoản tiết kiệm. Việc huy động vốn thông qua mạng lưới Bưu Điện nhằm mục đích thu gom số tiền không sử dụng trong nhân

dân để sử dụng vào các chương trình đầu tư của chính phủ vì có nhiều người có một khoản tiền nhỏ hoặc họ sống xa các ngân hàng và giữ tiền ở nhà. Các dịch vụ bưu điện có thuận lợi với mạng lưới hơn 3000 trạm vươn tới tất cả các vùng xa xôi rộng khắp đất nước. Những người gửi tiền có thể rút tiền ở bất cứ trạm bưu điện nào, các trạm bưu điện này hoạt động 19h/ngày. Các dịch vụ này, hạn chế đối với các cá nhân thay vào đó là các doanh nghiệp, sẽ bắt đầu hoạt động vào cuối năm . Tiền huy động được sẽ được chuyển cho Chính phủ Trung ương để đầu tư trong nước.

(e) Cơ cấu lại các tổ chức tín dụng

Hệ thống ngân hàng từ lâu đã bộc lộ khả năng yếu kém trong việc quản lý, khung pháp lý còn nghèo nàn. Việc cơ cấu lại các ngân hàng thương mại do nhà nước quản lý và ngân hàng cổ phần được khuyến khích. Có quá nhiều ngân hàng so với quy mô nền kinh tế. Hiện nay Việt nam có 85 ngân hàng, 6 ngân hàng trong số này là do nhà nước quản lý, 51 ngân hàng thương mại cổ phần, 4 ngân hàng liên doanh và 24 ngân hàng nước ngoài đặt tại Việt nam. Nhà nước cần tiến hành cải tổ với quy mô lớn về hệ thống ngân hàng. Bao gồm việc giảm số lượng các ngân hàng. Việc đổi mới nhằm mục đích đảm bảo sự phát triển vững chắc của xã hội và sự đóng góp của nó đối với nhiệm vụ chuyển đổi nền kinh tế. Về khía cạnh này, luật tổ chức tín dụng, một đạo luật toàn diện hơn thay thế cho quy định của ngân hàng, các công ty hợp tác tín dụng và tài chính tháng 5 năm 1990, có hiệu lực vào tháng 10 năm 1998. Chắc chắn đạo luật mới sẽ làm ổn định các chính sách tín dụng mà nhà nước thông qua để phát triển chức năng tín dụng và thị trường tiền tệ trong tương lai. Các tổ chức tín dụng cấu thành các ngân hàng và các tổ chức tín dụng phi ngân hàng. Các tổ chức tín dụng phi ngân hàng bao gồm các công ty tài chính và các công ty cho thuê vốn và các tổ chức tín dụng khác.

Các tổ chức tín dụng của nhà nước hy vọng là sẽ có các chức năng trung gian và các chức năng tín dụng với thời hạn dài lâu.

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

Trước năm 1998 hệ thống ngân hàng bao gồm Ngân hàng nhà nước Việt Nam (gồm ngân hàng Trung ương và ngân hàng Thương mại chính), và ngân hàng Ngoại thương (VCB) và ngân hàng đầu tư xây dựng, những ngân hàng này thực thi ngân sách chính của chính phủ.

Sau khi tổ chức lại vào tháng 7 năm 1988, chức năng ngân hàng Trung ương của Ngân hàng Nhà nước đã được củng cố và vai trò ngân hàng Thương mại của nó

Phát triển Hành lang 21

được phân công cho 2 ngân hàng mới được thiết lập, Ngân hàng Nông nghiệp Việt nam và Ngân hàng Công thương Việt nam, phục vụ cho đối tượng như là tên của nó, tương ứng với thành phần nông nghiệp và công thương.

Tháng 3 năm 1989, Ngân hàng Nhà nước thực hiện các chức năng quản lý duy trì các ngân hàng thương mại. Từ năm 1988, đặc biệt là năm 1992 Việt nam đã chuyển sang hệ thống đa dạng hoá trong đó các ngân hàng do Nhà nước quản lý, ngân hàng cổ phần, ngân hàng liên doanh và nước ngoài cung cấp các dịch vụ cho các đối tượng khách hàng rộng hơn.

Từ tháng 12 năm 1995, ngoài 4 ngân hàng thương mại do nhà nước quản lý, có 52 ngân hàng cổ phần, 23 chi nhánh ngân hàng nước ngoài, 4 chi nhánh ngân hàng liên doanh và 62 chi nhánh ngân hàng nước ngoài với các văn phòng đại diện, còn có thêm 68 quỹ hợp tác tín dụng và khoảng 900 quỹ tín dụng của nhân dân.

Ngoài những điều nói trên, Việt nam hiện nay còn có các tổ chức tín dụng với các mục đích đặc biệt sau, các tổ chức tín dụng chính thức và không chính thức, tổ chức ngân hàng nông thôn, các chương trình xoá đói giảm nghèo, các tổ chức quần chúng, các tổ chức nhiều bên và phi chính phủ quốc tế.

Việt nam chưa có thể chế tín dụng qui định về nhà ở. Người ta trông chờ vào sự hình thành một tổ chức tài chính mới hướng tới sự phát triển của nhà ở.

(g) Những công cụ tài chính

Có rất nhiều công cụ tài chính thông dụng đối với các cá nhân. Ở Việt nam, việc thương lượng giao dịch được dựa trên cơ sở thanh toán bằng tiền mặt là phổ biến nhất. Trong thời gian của quá trình tạo vốn, các thay đổi rõ rệt phải được thực hiện bắt đầu là hệ thống ngân hàng. Tiền mặt không thể được sử dụng cho việc giao dịch với số lượng lớn như hiện nay. Nên tạo ra càng nhiều điều kiện cho mọi công việc kinh doanh để thay thế tiền mặt bằng loại tiền khác chẳng hạn như trao đổi, bằng trái phiếu và trái phiếu kho bạc càng tốt. Điều quan trọng để tạo ra nhiều loại công cụ tín dụng mà có thể được chuyển đổi và trao đổi giữa cá nhân và công ty.

Năm 1991, chính phủ đã phát động việc bán trái phiếu đầu tiên ở Hải Phòng. Kể từ đó thị trường trái phiếu đã phát triển rõ ràng mặc dù hiện nay vẫn còn chưa rộng rãi.

Trong những năm gần đây, kho bạc đã có thành công trong việc phát hành trái phiếu. Người mua trái phiếu chủ yếu là ngân hàng Vietcombank. Thay vì cho vay, ngân hàng đã mua nhiều hối phiếu của kho bạc với thời hạn 1 năm.

Năm 1996, chính phủ chỉ tăng 759 triệu USD trong việc bán lẻ trái phiếu và thị trường trái phiếu kho bạc, tăng 20 triệu USD. Nhưng vẫn còn chặng đường dài để đi trước khi kho bạc tiến gần đến việc đáp ứng mục tiêu nâng đến 20 tỷ USD từ các nguồn trong nước để cấp vốn cho những dự án cơ sở vào năm 2000.

(h) Phát hành bán trái phiếu

Hiện nay kho bạc đang bán trái phiếu lẻ cho các cá nhân. Nó có một mạng lưới rộng lớn các chi nhánh bán trái phiếu trực tiếp cho người dân với mệnh giá 100.000đ hay khoảng 9\$.

Nỗ lực bán trái phiếu là một phần thu được của chính phủ trong việc huy động tiền trong nước mà hiện nay được là một nguồn tài chính cần có cho các dự án chủ yếu chẳng hạn như Đường quốc lộ Bắc - Nam mới và nhà máy lọc dầu Dung Quất mới. Dự tính là có ít nhất 2 tỷ đô la do người dân ngoài hệ thống ngân hàng nắm giữ.

(i) Trái phiếu bằng đô la

Quỹ đầu tư và xây dựng nhà ở đô thị Thành phố Hồ Chí Minh đang dự định phát hành trái phiếu bằng đồng đô la trên thị trường quốc tế để tăng lên hơn 8 triệu USD nhằm nâng cấp đường quốc lộ trong thành phố và hệ thống cung cấp nước. Những dự án này cần phải được ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

(j) Thiết lập thị trường

Việt nam đang trong quá trình thiết lập một khung tài chính và tư bản hoá trực tiếp, gọi là thị trường trao đổi chứng khoán. Thị trường liên kết với các thực thể kinh doanh như các nhà sản xuất đang cố gắng phát triển nhà máy và trang thiết bị, với các nhà đầu tư có các nguồn tài chính tiết kiệm nhàn rỗi đang tìm kiếm các dự án hứa hẹn hiệu quả cao và ít rủi ro.

Nghị định 48 về mua bán chứng khoán và thị trường trao đổi chứng khoán tháng 7 năm 1998 sẽ mở đường cho việc thành lập các trung tâm trao đổi chứng khoán trong nước.

Phát triển Hành lang 21

Vì các xí nghiệp quốc doanh sẽ được khuyến khích cổ phần hóa phân tài sản của mình. Thị trường tiền tệ mới sẽ tạo điều kiện cho những nỗ lực về tư bản hóa của chính phủ.

Vào giai đoạn khởi đầu thành lập thị trường chứng khoán sẽ bắt đầu trên quy mô nhỏ, có thể nói rằng các cổ phần có số lượng và khối lượng nhỏ do các hạn chế các hàng hoá. Việc tư bản hóa các xí nghiệp Nhà nước đang tiến triển một cách chậm rãi, trong khi phần lớn các Công ty liên doanh trong nước và nước ngoài vẫn còn nhỏ và không phát hành cổ phiếu. Các bên liên quan hơi lo lắng về sự thiếu tiềm năng chứng khoán để giao dịch. Trái phiếu và hối phiếu sẽ trở thành hình thức trao đổi chính đồi nghịch với cổ phiếu. Lý do là mức độ rủi ro của chúng sẽ thấp hơn đối với cổ phiếu của Công ty.

Tuy nhiên, khi thị trường trao đổi chứng khoán càng trở lên được chấp nhận trong toàn bộ hệ thống quay vòng các nguồn tài chính, thị trường này sẽ góp phần tạo ra nhiều vốn cho các doanh nghiệp đang rất cần tiền và hàng hoá để trao đổi trên thị trường sẽ được đa dạng hoá, không chỉ cổ phiếu của các xí nghiệp quốc doanh được cổ phần hoá mà cả trái phiếu hối phiếu của những năm khác đã đến hạn đều do chính phủ, các nhà chức trách thuộc cấp tỉnh, các ngân hàng thương mại, các công ty nhà nước phát hành. Dĩ nhiên, số lượng và khối lượng sẽ có qui mô tương ứng.

(k) Tài sản thế chấp (TSTC)

Môi trường kinh doanh trong đó TSTC được thừa nhận là có vai trò chủ đạo đối với giao dịch thương mại trong nền kinh tế thị trường hiện nay đang dần thay đổi. Hiện nay Việt Nam có 4 loại hình TSTC làm cơ sở đảm bảo cho việc cung cấp vốn cho các hệ thống tài chính chính thức và không chính thức đó là : bất động sản (nhà cửa, cao ốc, tàu thuyền và các bất động sản có trên một diện tích đất), quyền sử dụng đất, tài sản cầm cố lưu động (đồ vật) của riêng từng cá nhân, tiền mặt và cam kết bảo lãnh của bên thứ ba. Trên thực tế thì 2 loại hình bất động sản và ký quỹ tiền mặt được ưa dùng hơn do tính an toàn của chúng. Đồ thế chấp của cá nhân thường không được áp dụng trong hệ thống ngân hàng chính thức. Cam kết bảo lãnh của bên thứ ba khi áp dụng vào thực tế trong hệ thống tài chính trên diện rộng chỉ được chấp nhận nếu nó được đảm bảo bằng TSTC và đồ cầm cố.

Tài sản thế chấp đóng một vai trò đặc biệt quan trọng trong việc đảm bảo lãi suất của các doanh nghiệp bằng cách giảm rủi ro trong giao dịch thương mại và thúc đẩy nó hoạt động. Nhờ đó, Việt Nam sẽ có được một nền kinh tế thị trường năng động hơn. Tuy nhiên Việt Nam hiện nay vẫn đang vấp phải 2 vấn đề lớn liên

quan đến TSTC. Một là, hệ thống thực thi và chuyển đổi TSTC nhanh chóng và rõ ràng vẫn chưa có.

Hai là, vấn đề cơ bản hơn chính là hệ thống đăng ký chưa được thiết lập, đặc biệt là hoạt động của hệ thống này không được tốt do sự yếu kém và chưa nhận thức rõ được tầm quan trọng của việc đăng ký. Mục đích của đăng ký là nhằm công khai hoá quyền sở hữu cũng như các bên liên quan trực tiếp đến nó, việc này sẽ tạo ra một môi trường để bất cứ bên nào cũng có thể thực hiện giao dịch hàng hoá và dịch vụ với bất cứ vấn đề nào có liên quan đến thẩm định giá trị hợp lý và đầy đủ. Gần đây, nhằm tiến hành các quy định luật TSTC và đồ thế chấp để tạo những điều kiện ưu đãi cho các doanh nghiệp Nhà nước (DNNN) có thể vay vốn sản xuất và kinh doanh và để đảm bảo tính an toàn vốn cho vay của các công ty tài chính, Chính phủ đã ban hành văn bản hướng dẫn cách thức thực hiện cho riêng lĩnh vực này. Bởi vì đây là một kiểu của quá trình phát triển từng phần cho nên việc tiến hành cải tiến tổng thể và chi tiết trong hoạt động của hệ thống đăng ký là rất cần thiết.

Ba là, do ảnh hưởng của Luật đất đai mới năm 1993 nên tâm lý miến cưỡng tiến hành chuyển đổi quyền sử dụng đất đã làm cho việc thanh quyết toán TSTC trở nên rất khó khăn, và đây cũng chính là một trở ngại lớn đối với việc phát triển của các giao dịch thực thi hơn về quyền sử dụng đất. Đối với những ngân hàng muốn mở rộng việc kinh doanh của mình Luật hiện hành về quyền sử dụng đất là một vấn đề nghiêm túc đáng quan tâm. Do đó đòi hỏi phải có một khung pháp lý chặt chẽ nhằm giảm bớt những vướng mắc các doanh nghiệp gặp phải trong việc kinh doanh của mình.

(1) Thị trường bán buôn

Nhằm duy trì tỷ lệ tăng trưởng kinh tế cao trong những năm tới, Việt Nam phải thiết lập và phát triển cơ sở hạ tầng tiền tệ, tín dụng và tài chính để thu hút đầu tư.

Trong khi thị trường bán lẻ đã phát triển và đang hoạt động tốt thì một thị trường bán buôn trái phiếu vẫn còn nằm ngoài tầm với của Chính phủ. Trong những năm qua, Việt Nam chỉ chú trọng đến việc phát triển một thị trường bán lẻ mà quên đi thị trường bán buôn. Việc phát hành trái phiếu kho bạc mới chỉ được bắt đầu vào năm 1995 với việc phát hành không thường xuyên các trái phiếu có giá trị 12 tháng; trong năm 1996, chỉ có 2% trong tổng số dự trữ nợ vào khoảng 759 triệu là khoản thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Thị trường dành cho trái phiếu kho bạc vẫn còn nhiều hạn chế do không có một thị trường cấp hai - hầu hết khách hàng là các ngân hàng và các công ty bảo hiểm Việt Nam nắm giữ các trái phiếu này cho đến tận kỳ hạn thanh toán. Chủ trương phát hành hạn chế các trái phiếu kho bạc ở mức thấp nhất cũng không khuyến khích phát triển thị trường. Việc tham gia của các ngân hàng nước ngoài vào những quỹ dự trữ bằng tiền đồng Việt Nam cũng bị hạn chế do những quy định giới hạn mức tiền gửi họ có thể nắm giữ. Hơn nữa, sự nghèo nàn về thông tin cũng là những vấn đề cần phải bàn tới. Vì các công ty tài chính không thể biết trước lịch hoạt động của kỳ phát hành trái phiếu sắp tới, vì thế họ cũng không lên được một kế hoạch cụ thể nào cho hoạt động này. Cũng cần phải tham khảo những nhà thầu nhiều hơn nữa.

Sự phát triển của nền kinh tế thị trường có định hướng với tỷ lệ tăng trưởng cao cần phải tạo ra và tích luỹ vốn. Có nghĩa là thúc đẩy phát triển được một mạng lưới của những cơ cấu tiền tệ - tài chính trung gian nằm ngoài phạm vi hạn hẹp của các ngân hàng thương mại. Hiện nay, trong nước vẫn chưa có những cơ cấu tài chính trung gian nào như thế.

Các nước phát triển trên thế giới có hàng chục mạng lưới kiểu này và hàng trăm chi nhánh hoạt động với những điều kiện ưu tiên cho vốn đầu tư. Những mạng lưới này chiếm phần lớn nguồn vốn và một số lượng rất lớn các phiếu hẹn trả tiền có thể trao đổi hàng ngày. Nói cách khác, các cơ cấu trung gian này vừa đóng vai trò là người mua phiếu hẹn trả tiền có hiệu quả nhất và cũng là người bán chúng có hoạt động trên hầu khắp các lĩnh vực kinh doanh trong một nền kinh tế thị trường.

Một yêu cầu cấp thiết đặt ra cho thời gian sắp tới là làm sao để thiết lập và mở rộng các công ty tài chính trung gian hoạt động độc lập với các ngân hàng thương mại bao gồm cả cơ cấu kiểu các thị trường vốn khu vực. Kết quả đạt được sẽ là một lượng tiền tệ dồi dào trên tất cả mọi lĩnh vực có thể lên tới nhiều tỷ đồng, ví dụ như các khoản hỗ trợ tài chính cho xây dựng cơ sở hạ tầng. Rõ ràng rằng các cam kết bảo lãnh cho dự trữ tài chính tư nhân và doanh nghiệp sẽ được chuyển nhượng dễ dàng và cởi mở hơn thông qua cơ cấu các thị trường vốn ở nhiều khu vực và trên nhiều lĩnh vực kinh doanh khác nhau.

Sự hình thành của các thị trường cấp hai luôn là một nhu cầu cần thiết. Tuy nhiên, chỉ khi việc hạn chế rủi ro được quan tâm đúng mức thì việc hỗ trợ có hiệu quả các thành phần liên quan tới dự trữ vốn mới được tiến hành tốt. Hoạt động này sẽ đặt việc thu hút vốn vào quỹ đạo của những điều khoản sửa đổi nghiêm ngặt.

(m) Vốn vay ngoại tệ từ các tập đoàn tài chính lớn

Các khoản vốn vay trong số này gồm có 30 triệu USD của Citibank cho Tổng công ty Than Việt Nam (Vinacoal), 15 triệu USD của ANZ Bank cho Hàng hàng không Việt Nam (Vietnam Airlines), 30 triệu USD của ABN-AMRO cho Tổng Công ty Bưu chính Viễn thông Việt Nam đầu tư xây dựng một hệ thống cáp ngầm chạy dưới biển và 30 triệu USD của Bank of America cho Ngân hàng Thương mại Hàng hải (một ngân hàng liên doanh có quy mô tương đối nhỏ), đây là khoản hỗ trợ không bình thường nhất của Bank of America cho một công ty loại này. Khoản đầu tư được tiến hành về phía Bộ Giao thông Vận tải mà muốn dùng lượng vốn này để đầu tư xây dựng ba dự án lớn : Nâng cấp Quốc lộ 51 từ TP HCM đi Vũng Tàu, nâng cấp Quốc lộ 41 nối Ban Mê Thuật và Bình Dương, và một đường nối đường vành đai tại Láng (Hà Nội) với đô thị mới tại Hoà Lạc. Lệ phí thu được từ các tuyến đường này sẽ dùng để hoàn lại khoản vốn vay của Ngân hàng Thương mại Hàng hải dưới sự bảo lãnh của Ngân hàng Nhà nước. Đây là khoản vay nước ngoài đầu tiên dành cho phát triển cơ sở hạ tầng. Trước đây, các dự án loại này đều do ngân sách Nhà nước chi trả.

Một số vấn đề kỹ thuật còn tồn tại cần phải được giải quyết dứt điểm trước khi nhận được các khoản vay bởi vì các quy định chồng chéo và không ăn khớp về các thủ tục bảo lãnh và tài khoản trung gian.

Nhưng sự cẩn thiết phải thu hút được các khoản vay ngoại tệ từ các ngân hàng nước ngoài cũng gấp phải một số vấn đề về phía hệ thống ngân hàng. Cho đến nay mới chỉ có hai trường hợp trong số các khoản vay do ngân hàng thương mại thực hiện là có hiệu quả. Một đầu tư vào khách sạn Hà Nội và một đầu tư vào Nhà máy dệt 8-3; hai khoản hỗ trợ này do Ngân hàng Vietincombank và Vietcombank đảm nhiệm.

Ngân hàng Nhà nước hiện nay đang lập những quy định mới cho phép các ngân hàng thương mại hỗ trợ vốn bằng ngoại tệ. Có hai thành phần cơ bản là nền tảng cho việc hỗ trợ vốn này thành công là sự rõ ràng và tin cậy của hệ thống. Cả hai thành phần này vào thời điểm hiện nay vẫn chưa được thực sự quan tâm.

(n) Thiết lập thị trường và hỗ trợ tài chính quốc tế

Các công ty tài chính tư nhân và nhà nước cần phải mở rộng hơn giới hạn là các ngân hàng thương mại đơn thuần mà là trở thành một kiểu thị trường vốn hoạt động trong từng thành phần kinh tế tách biệt, và sau này có thể trở thành một bộ

Phát triển Hành lang 21

phận của thị trường chứng khoán quốc gia. Kế hoạch cho bước này cần tính đến công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ, công nghiệp hoá chất và nhựa, công nghiệp vừa và nhỏ, các khu vực có tiềm năng và các trung tâm tài chính chủ yếu như HCM, Hà Nội, Đà Nẵng. Quá trình tích luỹ vốn thông qua việc xây dựng một "cơ sở hạ tầng" về tài chính có nhiều giai đoạn. Các ngân hàng (khu vực ngân hàng) sẽ đưa ra những chiến lược huy động vốn mới như trái phiếu nhà nước, và trái phiếu doanh nghiệp.

Trái phiếu kho bạc Nhà nước đã được phát hành nhiều lần trên thị trường trong nước mang lại hàng nghìn tỉ đồng. Mặc dù thu nhập từ những trái phiếu này vào khoảng vài chục triệu đô la trên tổng số nhưng vẫn chỉ là một con số rất nhỏ nếu muốn thực hiện được quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Đối với vấn đề xây dựng một cơ sở hạ tầng tài chính, yêu cầu cấp thiết hiện nay là phát hành trái phiếu trên thị trường tài chính thế giới. Những người gốc Việt (Việt Kiều) sẽ được khuyến khích đầu tư vào đây. Tuy nhiên, để bước vào thị trường tài chính thế giới, trước hết cơ sở hạ tầng tiền tệ-tài chính hiện nay của Việt Nam phải là một cơ cấu có trình độ chuyên môn cao và hoàn toàn tự do. Muốn thế cần phải có một thị trường vốn tự do nằm trong một nền kinh tế tiền tệ hoá với tất cả các phương tiện quản lý tiền tệ cần thiết. Sự góp mặt của một nền kinh tế tiền tệ vào cộng đồng tài chính thế giới cần thông qua một cơ quan quốc tế chuyên về lĩnh vực này.

Vấn đề một quốc gia muốn tham gia vào các tổ chức tài chính thế giới chủ yếu xoay quanh việc thẩm định của thị trường quốc tế về tính tin cậy trong khả năng trả nợ của quốc gia đó. Một tỷ lệ khá ổn định sẽ cho phép một quốc gia phát hành trái phiếu, đặc biệt là các trái phiếu trung và dài hạn để thu hút được các nguồn vốn vay từ thị trường vốn thế giới.

Trong việc kinh doanh này có thể nhờ đến một trong rất nhiều các công ty cổ phần chuyên nghiệp hiện có và với sự hỗ trợ của công ty này, một quốc gia có thể tham gia vào thị trường tài chính thế giới và sẽ vay được hàng tỉ đô la. Việc vay vốn của các tổ chức tài chính trên thế giới không phải là một điều đáng lo lắng nếu số vốn đó được đầu tư hữu ích nhằm tăng cường năng lực sản xuất và thúc đẩy tăng trưởng. Thu hút các nguồn vốn là một nhu cầu cấp thiết giúp cho thị trường của quốc gia đó tăng khả năng cạnh tranh với các thị trường trong khu vực và trên thế giới với mục đích đạt được ngày càng nhiều thị phần trong lĩnh vực xuất khẩu hàng hoá, dịch vụ và tín dụng. Đây không hoàn toàn là một vấn đề xa lạ khi một quốc gia tiến hành công nghiệp hoá theo hướng kể trên. Đặc biệt phương pháp đó chính là tạo vốn thông qua việc xây dựng và phát triển một cơ sở hạ tầng tài chính và ngân hàng vững chắc. Đồng thời, các công ty tài chính, tín

dụng, ngân hàng của quốc gia cần phải duy trì tính tin cậy của mình đối với các nhà đầu tư và các tổ chức tài chính quốc tế trên thế giới.

3) Những biện pháp tức thời để huy động các nguồn tài chính trong nước

Trong thời gian ngắn, Chính phủ cần phải quan tâm đến các nguồn tài chính trong nước như doanh thu từ việc bán các biệt thự Nhà nước quản lý, cổ phần hóa các DN NN, tận dụng nguồn đất không được sử dụng tối hiện đang thuộc quyền quản lý của Đại học Quốc gia.

(a) Bán biệt thự

Chính phủ đã ban hành Nghị định 61/CP về mua bán nhà đất dưới sự quản lý của Nhà nước. Nghị định này là một phần trong kế hoạch hành động của Chính phủ để tư nhân hóa nhà thuộc quyền sở hữu của Nhà nước ở các khu vực nội thành. Quá trình này sẽ tạo nên nhiều điều kiện ưu đãi cho người nhằm sử dụng các biệt thự có hiệu quả. Nguồn tiền thu được từ việc kinh doanh này sẽ đầu tư vào xây dựng các khu nhà mới và các dự án cơ sở hạ tầng.

(b) Cổ phần hóa

Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định 44/CP thay thế cho Nghị định 28/CP về tiêu chuẩn và quy định điều hành quá trình chuyển đổi các DN NN thành các công ty cổ phần.

Nghị định mới này quy định rõ từ nay các DN NN có thể bán cổ phần của họ cho các cá nhân và tổ chức nước ngoài. Quy định pháp lý có tính đột phá này sẽ tạo đà cho các nguồn vốn nước ngoài đổ vào nền kinh tế đang thiếu vốn trầm trọng này và khi đó Việt Nam sẽ có thể thu hút không chỉ vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) mà còn cả các nguồn đầu tư nước ngoài theo danh mục.

Nghị định này đã nới rộng số lượng các DN NN trong danh sách không những được phép cổ phần hóa mà còn có thể thay đổi loại hình quyền sở hữu và hiện nay chỉ còn lại một số ít các DN NN trong danh sách không được phép tiến hành cổ phần hóa như các doanh nghiệp có hình thức kinh doanh một số ngành mang tính độc quyền như sản xuất vật liệu nổ, in tiền và các doanh nghiệp quản lý những mạng lưới viễn thông cấp quốc gia và quốc tế. Theo Nghị định mới này, Chính phủ sẽ vẫn giữ quyền quản lý cổ phần trong các doanh nghiệp có liên quan đến việc sản xuất kinh doanh 13 mặt hàng quan trọng bao gồm các dịch vụ ích

Phát triển Hành lang 21

lợi công cộng, khai thác các chất khoáng quý hiếm, kỹ thuật khai thác dầu, sản xuất phân bón và thuốc, sản xuất năng lượng, bảo trì hàng không, bưu chính viễn thông, đường sắt, giao thông đường thuỷ và đường hàng không, in và xuất bản sách báo cũng như ngành sản xuất rượu, bia, thuốc lá, dầu, chất dót với quy mô lớn...

Nghị định mới này cũng mở rộng các loại hình cổ phần hoá và từ đây bắt cứ một DN nào không thuộc vào 13 ngành sản xuất hàng hoá và dịch vụ kể trên có thể được bán toàn bộ cho các cổ đông.

Tình trạng chung hiện nay của hầu hết các DN là rõ ràng là rất bi đát và đáng báo động. Trong số 5800 DN chỉ có 1301 DN, chiếm 37% trên tổng số, được coi là hoạt động có hiệu quả mặc dù tiêu chuẩn tối thiểu để xếp hạng cũng chỉ dừng ở mức duy trì vốn kinh doanh của Nhà nước, trả nợ, thuế cộng với một chút lãi. Cũng trong số 5800 DN hiện nay có 1634 DN, chiếm 46,4% là hoạt động không hiệu quả với tổng số tiền nợ 81 triệu đô la, 588 DN (16,6%) đang trong tình trạng phải chịu một khoản nợ tổng số lên tới 126 triệu đô la. Từ khi hoạt động cho đến nay, số 588 DN này đã làm "tiêu tan" tới 75% trong tổng số vốn kinh doanh do Nhà nước hỗ trợ cho họ dưới hình thức vốn pháp định. Nguyên nhân của sự yếu kém và hoạt động không hiệu quả của các DN này là do công nghệ cũ kỹ lạc hậu, thiếu cả vốn lưu động lẫn vốn pháp định nhưng nguyên nhân quan trọng hơn cả chính là hệ thống quản lý.

Để đẩy mạnh hơn nữa tiến trình của kế hoạch đổi mới, vào tháng 4/1998, Chính phủ đã ban hành văn bản quy định tất cả các DN phải chia thành ba nhóm ; nhóm thứ nhất là những doanh nghiệp hoàn toàn do Nhà nước quản lý (100% vốn ngân sách), nhóm thứ hai là những doanh nghiệp hoặc là phải cổ phần hoá, tư nhân hoá hoặc cung cống lại và nhóm thứ ba là những doanh nghiệp hoặc là phải giải thể, cho thuê hoặc bán lại.

Các DN nợ trên tổng số 12 tỉ đô la Mỹ, trong đó có 4,5 tỉ là nợ phải thu hồi và 6,6 tỉ là nợ phải trả. Sự nghiêm trọng của vấn đề nợ nần hiện nay và trên thực tế các DN này vẫn cứ tiếp tục kéo dài nợ đọng đã và đang gây ảnh hưởng xấu đến cả kế hoạch cổ phần hoá và chương trình cải tổ các DN. Theo ước tính thì có 3380 DN hiện nay vẫn được quản lý theo tính chất địa phương, chỉ có 1768 vẫn do Nhà nước quản lý, số còn lại đều được cổ phần hoá, bán thanh lý, cho thuê hoặc giải thể.

4) Các phương pháp lâu dài trong huy động các nguồn tài chính

Về lâu dài, để tăng cường tính vững chắc của thuế, đầu tư và cổ phần hoá, Việt Nam cần phải thiết lập một cơ cấu đặc biệt để hỗ trợ cho việc huy động các nguồn tài chính trong nước. Như các loại thuế, thuế tài sản, thuế qui hoạch đô thị được các chính quyền địa phương trông chờ là nguồn tài chính có sẵn. Tạo điều kiện tài chính và vốn nên hướng vào việc đa dạng hoá các công cụ tài chính (trái phiếu, hối phiếu, thương phiếu) cung cấp chức năng bảo lãnh, tài chính dự án, tài chính công ty, cho vay.

(3) Cơ sở hạ tầng quản lý.

1) Đặc điểm của dự án

Như đã đề cập ở trên, dự án bao gồm việc thiết lập cơ sở hạ tầng, xây dựng mới Khu CN CNC Hoà lạc, di chuyển trường Đại học quốc gia và các viện liên quan, xây dựng khu nhà ở quy mô lớn và Khu công nghiệp Phú cát theo hướng thiết lập các ngành công nghiệp trên cơ sở các ngành thủ công và kỹ năng truyền thống tồn tại lâu đời, các ngành công nghiệp vật liệu xây dựng, và các ngành công nghiệp dịch vụ liên quan đến dự án. Mỗi công việc có chiều hướng phát triển theo nhịp điệu của nó mà không chú ý đến các công việc khác. Như vậy, sự phối hợp là quan trọng hàng đầu. Về mặt này, cần phải chú ý đến những điểm sau.

(a) Phối hợp

Trước hết, mỗi công việc có một đặc điểm riêng, nếu thiếu sự phối hợp sẽ có nghĩa là làm hỏng toàn bộ dự án. Sự phối hợp giữa các công việc là rất quan trọng. Xét đến thực tế là mỗi công việc được thực hiện dưới sự tài trợ của một bộ có thẩm quyền, trường đại học và các tổ chức khác về mặt qui hoạch và ngân sách, sự phối hợp trong giai đoạn đầu phải được thực hiện ở các cấp tài trợ. Thậm chí nếu sự phối hợp được thực hiện tốt ngay từ đầu, nó vẫn khó tránh khỏi các vấn đề rắc rối cản trở dự án hoạt động trôi chảy trong giai đoạn thực thi.

Thứ hai, vì một phần của dự án sẽ hoàn thành trong giai đoạn thực thi, các công việc mới cũng như các công việc xây dựng cần thiết trong tương lai sẽ nảy sinh. Chúng bao gồm các giao dịch thương mại; bán đất đai, cung cấp các dịch vụ, tài chính, xúc tiến và các công việc khác. Tốc độ thích hợp của việc xây dựng các cơ sở kỹ thuật khác nhau phải phù hợp với chúng. Mặt khác, cần đổi lưu chuyển tiền tệ của dự án chuyển sang thâm hụt trong rất nhiều trường hợp sẽ dẫn đến sự trì hoãn dự án, xup đỡ dự án hay lãng phí khối lượng lớn nguồn tài chính quý báu. Việt nam đã trải qua tình trạng này trong quá trình phát triển cá khu công nghiệp mặc dù các nhà đầu tư nước ngoài đã gánh chịu gánh nặng tài chính này chức

Phát triển Hành lang 21

không phải phía Việt nam. Để các tài sản mới có giá trị gia tăng bao gồm cả đất, mới được đầu tư, cơ sở hạ tầng và nhà cửa xây dựng tiếp tục duy trì hoặc tăng thêm giá trị của chúng trong tương lai, việc bảo dưỡng và vận hành cũng không thể thiếu được.

Như vậy, phối hợp giữa xây dựng, giao dịch thương mại và bảo dưỡng và vận hành là một trong những yếu tố quan trọng nhất để dự án thành công.

Cuối cùng, khó khăn hơn là dự án không chỉ có nhu cầu phối hợp trong bản thân nó mà còn có nhu cầu làm nổi bật dự án. Nó có nghĩa là các bộ phận phải được biến đổi thành một thực thể hoàn toàn mới như nho được làm thành rượu. Yêu cầu tối thiểu là mỗi công trình bộ phận phải hài hoà hữu cơ với các công trình khác. Nhằm mục đích hiểu rõ điều này, cần phải đưa ra các xem xét kỹ lưỡng về cách thiết lập các mối quan hệ chức năng giữa các bộ phận vật chất và mối quan hệ giữa các bộ phận vật chất với các hoạt động của con người và các thực thể kinh doanh mà sẽ góp phần vào việc nâng cao môi trường sống và tạo ra một vùng sản xuất. Nó phải để cập nghiêm túc rằng quan hệ chức năng giữa các bộ phận vật chất với các hoạt động của con người và của các thực thể kinh doanh trong khu vực dự án và các vùng đối ứng bên ngoài khu vực ranh giới cũng quan trọng như các quan hệ trong khu vực dự án. Giả sử tình huống bạn đang ở ngoài khu ranh giới, bỗng nhiên, bạn bị cảm hưởng thụ môi trường sống và điều kiện sản suất tốt hơn. Không khó khăn gì để hiểu một vài ví dụ dưới đây. Tình huống này hoàn toàn không chấp nhận được với những ai có liên quan.

Yêu cầu của dự án về mặt này là cái mà Việt nam chưa trải qua. Tất nhiên, cả chiến lược phát triển KCN và KCX không xây dựng chúng. Chiến lược khu công nghệ cao được hoạch định để thực hiện với qui mô nhỏ hơn và theo cách ít nhay cảm hơn dự án, kết quả còn phải được xem xét.

Hạ tầng quản lý được thiết lập phải đối phó với những nhiệm vụ này trong việc phối hợp nhằm đạt được thành công của dự án. Việc tiến hành các sửa đổi nên thực hiện cho các chiến lược truyền thông (KCN, KCX và KCNC) là hoàn toàn có thể.

(b) Hạ tầng quản lý và thái độ của nhà đầu tư

Cũng cần phải chú ý rằng hạ tầng quản lý sẽ ảnh hưởng tới thái độ của nhà đầu tư đến dự án. Trong trường hợp này, các nhà đầu tư là người Việt nam là những người chịu thuế hoặc miễn thuế nước mình, Việt kiều và các nhà đầu tư nước ngoài. Dự án này sẽ tiến hành trong một thời gian dài và sẽ tiêu tốn rất nhiều tiền

và nhu cầu tiền tệ cho việc hỗ trợ dự án có thể vượt quá các nguồn thu của chính phủ. Người dân Việt nam phải hiểu rõ về dự án và phải hài lòng phê duyệt dự án này. Cần huy động Việt kiều và các nhà đầu tư nước ngoài nhằm tăng đủ lượng tiền cho dự án. Về mặt này, thái độ của họ ảnh hưởng tới khoản tín dụng cho đất nước và cho dự án.

Điều sống còn với các nhà đầu tư vào dự án là liệu dự án có đủ khả năng thu hồi kết quả đầu tư, cái mà đóng góp vào sự phát triển kinh tế của vùng, khu vực và cả nước như đã đề cập trước đây. Về mặt này, hạ tầng quản lý có hiệu quả và hiệu quả là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến các nhà đầu tư. Không hiệu quả và hạ tầng không hiệu quả sẽ mất đi sự hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Như vậy, hạ tầng quản lý phải cơ cấu để đủ hấp dẫn đầu tư nhiều hơn.

2) Tiếp cận cơ bản tới hạ tầng quản lý

Như đã đề cập ở trên, trước đây Việt nam chưa có dự án loại này. Có thể nói rằng đây là dự mở đường cho Việt nam. Cơ cấu tổ chức cũ cấp bách phải được thay thế bằng cơ cấu mới mà sáng tạo đến nỗi thực thi dự án ngày càng hiệu quả.

Hạ tầng quản lý sẽ được thiết lập trên hai cơ sở: một cơ quan thuộc Chính quyền trung ương và một cơ quan khác chủ yếu định hướng thực hiện, bằng cách đó dự án dự án sẽ tiến hớn hoàn thành tốt đẹp.

Bởi vì mỗi công việc được thực hiện dưới sự bảo trợ của một bộ, một trường đại học, hay các tổ chức khác có thẩm quyền về mặt qui hoạch và ngân sách, sự phối hợp giữa các bộ có liên quan và các tổ chức hữu quan khác chẳng hạn như Trường đại học Quốc gia và Tỉnh Hà tây là quan trọng hàng đầu. Cơ quan thuộc tổ chức Chính quyền Trung ương nhằm tới sự phối hợp này. Phải cho đơn vị này quyền lực mạnh. Trong một vài trường hợp trong giai đoạn thực hiện, sự phối hợp bao trùm các vấn đề rắc rối gây ra sự đổ vỡ hoàn toàn của dự án trừ phi được phối hợp ở mức quyền lực cao.

Đơn vị khác chủ yếu liên đến việc thực hiện về mặt xây dựng cơ sở hạ tầng, bảo dưỡng và vận hành, các giao dịch thương mại, bán đất đai, cung cấp dịch vụ, tài chính và các công việc khác. Đơn vị này được yêu cầu có các nhiệm vụ phối hợp sau. Thứ nhất là trong quá trình thực hiện, tốc độ xây dựng các cơ sở kỹ thuật thích hợp phải đáp ứng với việc bán đất đai cung cấp dịch vụ, tài chính và các việc khác. Sự phối hợp loại này có xu hướng không được chú ý nhiều lắm. Mặt khác, cần đổi lưu chuyển tiền tệ của dự án sẽ dịch chuyển thâm hụt trong rất nhiều trường hợp dẫn tới sự trì hoãn nghiêm trọng dự án, đổ vỡ dự án hay lãng phí lớn nguồn tài chính quý

Phát triển Hành lang 21

giá. Thứ hai, công việc quan trọng khác là thực thi dự án, các điều kiện được giữ trong đó mỗi bộ phận phải hài hòa hữu cơ với các bộ phận khác. Nhằm mục đích nhận thức rõ điều kiện này, phải xem xét sự phối hợp nghiêm túc cách thiết lập mối quan hệ chức năng chặt chẽ giữa các bộ phận vật chất và các mối quan hệ giữa các bộ phận vật chất với các hoạt động của con người và các thực thể kinh doanh.

Về các yêu cầu này, cơ quan này được cơ cấu tốt theo hai hướng khác nhau.

Nó sẽ được thành lập ở mức bộ như là một tổ chức chính phủ độc lập mới hoặc một thể thức gắn liền với bộ hiện có. Cả hai sẽ được thiết lập trong phạm vi cơ cấu chính phủ. Chúng sẽ chịu trách nhiệm phối hợp các công việc độc lập khác nhau do các bộ, trường đại học và các tổ chức khác hoạch định và thực thi. Chúng sẽ có nhân viên và ngân quỹ riêng.

Việc quản lý này đã cố gắng thu nhỏ và hiệu quả hơn (xắp xếp có hiệu quả các cơ quan hành chính, cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước,...)

Nỗ lực này phải được chú ý nhiều hơn. Xu hướng sau mang nhiều tính chất tư nhân hơn xu hướng trước. Như vậy, xu hướng sau dường như phù hợp với nỗ lực các cơ quan hành chính tiến hàng để gọn nhẹ bản thân chúng.

Trong trường hợp sau, một số nhiệm vụ sẽ do các cơ quan chính phủ đảm nhận và một số khác sẽ do các cơ quan mới hình thành ngoài cơ cấu chính phủ thực hiện. Các tổ chức mới này có thể có tính chất pha trộn giữa nhà nước và tư nhân. Nó sẽ kết nối quyền lực chính phủ với chiến lược thị trường càng hiệu quả càng tốt. Chính phủ chỉ sở hữu một số cổ phần của các tổ chức này và sử dụng chung để kiểm soát tổ chức mới chỉ thông qua cổ phiếu của chính phủ.

(c) Phương pháp chiến lược truyền thống

Việt nam có phương pháp hai tầng cơ bản bao gồm Hội đồng quản lý tỉnh và Công ty phát triển hạ tầng được ban hành theo NGHỊ ĐỊNH VỀ QUI CHẾ KHU CÔNG NGHIỆP, KHU CHẾ XUẤT VÀ KHU CÔNG NGHỆ CAO. Nghị định này cũng ban hành một số điều về Quản lý Nhà nước và chức năng, nhiệm vụ và quyền lực của Uỷ ban Nhân dân tỉnh. Trong trường hợp dự án có qui mô lớn, Quản lý Nhà nước sẽ được tăng cường bằng cách thành lập các Ban chỉ đạo được ghi nhận ở các dự án như Dự án lọc dầu Dung Quất, Khu Công nghiệp Công nghệ cao Hoà Lạc và Khu Công nghiệp công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh mà hai dự án sau đang trong giai đoạn hình thành.

Phương pháp truyền thống không thể đáp ứng cho dự án này. Một số vấn đề mới như sự chồng chéo chức năng, nhiệm vụ và quyền lực, có quá nhiều các quyết định phức tạp trong quá trình thực hiện, thiếu sự phối hợp về ngân sách, quan hệ mất cân đối giữa quyền lực và trách nhiệm, và quá cứng nhắc trong hệ thống bổ nhiệm nhân sự sẽ nảy sinh trong phương pháp truyền thống do đặc thù của dự án.

(d) So sánh chức năng giữa các tổ chức hữu quan

a) Quản lý Nhà nước

- soạn thảo chiến lược, qui hoạch, kế hoạch và chính sách
- ban hành các văn bản pháp lý
- hướng dẫn hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý
- cấp, điều chỉnh và thu hồi giấy phép
- quyết định bộ máy tổ chức, đào tạo và nuôi dưỡng nhân sự
- giám sát, kiểm soát và giải quyết các vấn đề mới nảy sinh

b) Uỷ ban nhân dân tỉnh

- thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với KCN và các Hội đồng quản lý tỉnh
- tham dự vào việc soạn thảo các qui hoạch toàn diện, định hướng vạch ra kế hoạch thành lập KCN và lập chi tiết vùng của KCN
- kiểm soát và giám sát thực hiện kế hoạch
- chịu trách nhiệm chính về kế hoạch giải phóng mặt bằng và tổ chức thực hiện, tái định cư dân trong vùng bị giải phóng, phân bố đất bên trong và đất bên ngoài KCN cho việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ cho việc phát triển KCN
- cấp giấy phép thành lập các doanh nghiệp Việt nam
- đề xuất cấp giấy phép, điều chỉnh và rút giấy phép, đề xuất thẩm quyền cho Hội đồng quản lý KCN xem xét và phê duyệt kế hoạch xuất nhập khẩu của các doanh nghiệp trong KCN
- phê duyệt qui chế quản lý
- đề xuất nhân sự thích hợp cho vị trí chủ tịch Hội đồng quản lý, quyết định các vị trí phó chủ tịch và các thành viên và bộ máy hỗ trợ Hội đồng.
- Chịu trách nhiệm chính về việc tổ chức đánh giá các thiết kế kỹ thuật của các dự án nhóm A (đầu tư nước ngoài), nhóm B và nhóm C (các dự án trong nước)
- Cung cấp văn bản, tư liệu và thông tin cho Hội đồng quản lý

Phát triển Hành lang 21

c) Hội đồng quản lý Khu Công nghiệp tỉnh

- soạn thảo qui chế quản lý
- tổ chức biên soạn kế hoạch chi tiết và quản lý việc thực hiện, tham dự vào việc triển khai các công trình hạ tầng có liên quan ngoài KCN và khu nhà cho nhân viên.
- chỉ đạo và giám sát việc xây dựng các công trình hạ tầng có liên quan bên trong và bên ngoài KCN đảm bảo rằng chúng được xây dựng và đi vào hoạt động theo kế hoạch đã duyệt và đúng tiến độ.
- hỗ trợ việc huy động đầu tư
- nhận các đơn xin đầu tư, tổ chức thẩm định và cấp giấy phép
- giám sát và kiểm soát việc thực thi giấy phép đầu tư, hợp đồng chế biến sản phẩm, hợp đồng cung cấp dịch vụ hợp đồng thương mại, giải quyết tranh chấp.
- phối hợp với các cơ quan thực hiện quản lý Nhà nước
- quản lý các hoạt động dịch vụ
- thoả thuận với các công ty phát triển hạ tầng KCN về việc đặt mức giá thuê lại đất và các phí dịch vụ
- cấp, điều chỉnh và rút giấy chứng nhận, cấp, điều chỉnh và rút giấy phép
- được mời cử đại diện tham dự các cuộc họp của các cơ quan chính quyền và Ủy ban Nhân dân để thảo luận về việc hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý
- gửi báo cáo về tình hình hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý các KCN cho Ủy ban Nhân dân tỉnh, Hội đồng quản lý KCN Việt nam và các cơ quan chính quyền liên quan.

d) Công ty phát triển hạ tầng

- huy động đầu tư vào KCN trên cơ sở qui hoạch phát triển chi tiết
- cho các doanh nghiệp thuê lại đất cùng với các công trình hạ tầng
- bán hoặc cho các doanh nghiệp thuê các xưởng
- cung cấp các dịch vụ khác nhau theo quyết định đầu tư được phê duyệt hoặc giấy phép đầu tư, giấy phép kinh doanh và điều lệ công ty

- đặt giá cho thuê lại đất với các công trình hạ tầng được xây dựng trên đó, giá cho thuê nhà xưởng và các phí dịch vụ sau khi tham khảo Hội đồng quản lý Khu CN tỉnh
- soạn thảo và đề trình qui hoạch tổng thể về phát triển các công trình hạ tầng trong KCN và đề xuất các công trình hạ tầng liên quan cần thiết phát triển bên ngoài KCN soa cho các cơ quan quản lý nhà nước có thể có cơ sở để soạn thảo kế hoạch phát triển và chỉ định các trách nhiệm thực hiện.
- xây dựng cơ sở hạ tầng
- đảm nhiệm bảo dưỡng các công trình hạ tầng
- đảm bảo vệ sinh công nghiệp và bảo vệ môi trường và sinh thái
- theo dõi chế độ báo cáo định kỳ và hàng năm cho Hội đồng quản lý KCN Tỉnh

e) Ban chỉ đạo Nhà nước về Dự án Lọc dầu Dung Quất

- giám sát và nhắc nhở các nhà đầu tư tuân theo định hướng của Bộ Chính trị và Quyết định 514/Ttg ngày 10/07/1997 của Thủ tướng chính phủ
- chịu trách nhiệm ban đầu và phối hợp với các bộ, các ngành và các địa phương trong việc hỗ trợ Thủ tướng giải quyết ngay lập tức các vấn đề liên ngành trong công cuộc thực thi dự án
- đề xuất với Thủ tướng các chính sách khuyến khích đầu tư và các biện pháp cần thiết chủ yếu để đảm bảo phối hợp và thực hiện có hiệu quả dự án đúng tiến độ

Như vậy, phương pháp định hướng cho dự án này phải xác định rõ đặc điểm gọn nhẹ hơn, đơn giản hơn, sâu sắc hơn, cân đối hơn trong việc phân chia quyền lực và trách nhiệm, khuyến khích hơn, đánh giá định hướng kết quả hơn, như vậy phải nhận thức rõ quản lý có hiệu quả và hiệu quả hơn với tỷ lệ cao hơn và thích hợp hơn.

Phát triển Hành lang 21

Về mặt này, dường như có khả năng lớn rằng hệ thống quản lý các doanh nghiệp Nhà nước sẽ không được áp dụng cho việc thực hiện dự án này. Việt nam phải có một hạ tầng quản lý hoàn toàn mới khác hẳn hạ tầng quản lý gắn liền với các doanh nghiệp Nhà nước. Để thực hiện thành công dự án, có hai thay đổi cơ bản được chấp nhận trong phương pháp truyền thống. Thứ nhất, chức năng, quyền lực và trách nhiệm của Hội đồng quản lý và Công ty Phát triển hạ tầng tỉnh phải được xem lại và hai cơ quan phải hợp nhất vào. Thứ hai, Ban chỉ đạo phải có khả năng về ngân sách và điều phối ngân sách.

Về các mặt này, một điểm nữa cần phải làm rõ; cơ cấu tốt hơn, nguồn tín dụng dồi dào hơn, sẽ tạo ra khả năng tài chính tăng lên nhiều hơn với cơ cấu quá phức tạp theo công thức phát triển truyền thống sẽ không thích ứng và thu hút các nhà đầu tư hoặc người cho vay với số lượng lớn thông qua việc mua sắm lu bù các trái phiếu và cổ phiếu.

3) Tổ chức chính phủ (Ban Chỉ đạo theo phương pháp truyền thống)

Tổ chức chính phủ đã giảm thiểu các chức năng hàng chính trong việc thực hiện dự án. Các chức năng đó như sau:

(a) Thành lập qui hoạch cơ bản

Tổ chức chính phủ được sẽ thiết lập qui hoạch cơ bản bao trùm các công việc khác nhau như lắp đặt cơ sở vật chất mới, chuyển trường đại học Quốc gia Việt nam đến địa điểm mới, xây dựng khu nhà ở, thiết lập Khu Công nghiệp CNC Hòa lạc và Khu công nghiệp Phú Cát, sử dụng đất theo cách thức mới.

Qui hoạch sử dụng đất này phải thiết kế trước cho việc sử dụng các địa điểm trong tương lai. Các địa điểm trong kẽ hoạch sử dụng đất được phân loại thành vài nhóm, chẳng hạn nông nghiệp (cánh đồng lúa, cánh đồng ngô, các vị trí khác), rừng, hồ/ao cá, khu công nghiệp, khu thương mại, khu dân cư, khu công cộng và khu cây xanh

Các câu hỏi cơ bản phải nhắm vào các phân loại trên; các câu hỏi này hỏi về tổng diện tích đất, cách thức và thời gian thích hợp để trưng dụng đất theo thứ tự thực hiện dự án này.

Ví dụ như, Nhà nước và tỉnh Hà Tây sẽ phải xác định đầu tiên vị trí nơi các cơ sở hạ tầng cơ bản được xây dựng.

Nhân tiện, bạn sẽ đối mặt với vấn đề rất khó về định đoạt thời gian thuận tiện cho việc quyết định và loan báo về qui hoạch sử dụng đất mới. Đó là vì các hành động kiểu này có thể dẫn đến việc nảy sinh các hi vọng đầu cơ về giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy, bạn không thể quá cẩn thận trong việc phán đoán ngay lập tức loại hành động này. Các biện pháp phòng ngừa được chuẩn bị đối phó theo khuôn khổ pháp lý được đề cập sau.

(b) Phác thảo sự phối hợp chi tiết trong qui hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng vạch ra phác thảo cách điều phối chi tiết bản thân nó; chẳng hạn như, nó định rõ thực thể tổ chức nào phải chịu trách nhiệm xây dựng các nhà xưởng và cơ sở vật chất khác nhau, các bộ có thẩm quyền, chính quyền địa phương, các trường đại học hay các cơ quan hữu quan khác. Cần có sự phối hợp giữa các cơ quan này trong bất kỳ giai đoạn thực hiện dự án nào.

(c) Chỉ đạo ngân sách

Phải hình thành nguyên tắc chỉ đạo ngân sách trước khi có các yêu cầu về ngân sách và các quyết định cuối cùng liên quan đến dự án này. Bởi vì ngân sách chỉ được quyết định trên cơ sở các nguyên tắc này.

(d) Các qui định và dự án khuyến khích

Việt nam có rất nhiều pháp luật điều chỉnh do sự ép về ổn định và hội nhập của một xã hội kinh tế-xã hội trong giai đoạn đầu trên con đường phát triển mới. Các pháp luật điều chỉnh này trên các lĩnh vực khác nhau. Trong số đó, các qui định và dự án khuyến khích rất phổ biến. Chúng sẽ làm nảy sinh tình hình khó khăn nhiều lần.

Về mặt đầu tư, cơ chế phân phối ngân sách hiện nay không hoạt động tốt trong việc giải ngân. Hệ thống hiện hành mà đòi hỏi vốn Ngân sách phải qua Kho bạc nhà nước và Tổng cục Đầu tư và Phát triển (TCĐTPT) trước khi đến tay các nhà đầu tư đã làm trì hoãn sự lưu thông của ngân sách.

Để đảm bảo tiến độ thời gian của dự án xây dựng, Vụ Ngân sách Nhà nước thuộc Bộ tài chính đã dành ưu tiên phân phối vốn cho các dự án xây dựng trọng điểm. Nhưng tiền hay bị tắc nghẽn ở Kho bạc Nhà nước. Một lượng lớn tiền nằm nhàn rỗi ở Kho bạc Nhà nước. Có quy định rằng Kho bạc Nhà nước không thể giải phóng vốn nếu Tổng cục Đầu tư và Phát triển không đồng ý đáp ứng nhu cầu vốn yêu cầu. Tổng cục Đầu tư và Phát triển qui trách nhiệm cho các nhà đầu tư và các cơ quan có thẩm quyền địa phương về thiếu khả năng đê trình đầy đủ các văn bản xin cấp vốn.

Phát triển Hành lang 21

Tình trạng này cho thấy tầm quan trọng của việc phối hợp cho quá trình đầu tư dự án thành công.

(e) Pháp chế đặc biệt

Phải ban hành các chỉ thị để áp dụng một nhóm các pháp chế đặc biệt vào thực tế. Và cũng để phát triển dự án này, chính phủ cần vạch ra một pháp chế mới giải quyết vấn đề các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, các giao dịch về bất động sản, thiết lập một tổ chức mới, đưa tài khoảng thực hiện đặc biệt vào hệ thống ngân sách chính phủ và các việc khác. Các hoạt động quản lý nhìn chung sẽ cần đến rất nhiều các pháp chế này không chỉ cho dự án này.

Các vấn đề mà tôi liệt kê ở trên sẽ tồn tại nhiều thời gian và tiền của. Bạn phải thấy chúng được tiến hành trước khi hoàn thành dự án này. Biến đổi thực hiện một số công việc có thể cần thiết để đáp ứng nhu cầu hoàn thành dự án. Chúng sẽ được thực hiện dễ dàng hơn nếu chúng được hậu thuẫn bằng các pháp chế đặc biệt.

Dự án phải phụ thuộc về tài chính vào Chính quyền Trung ương về phần lớn chi phí đầu tư. Do đất nước bị khan hiếm nghiêm trọng về các nguồn tài chính được huy động, yêu cầu cuối cùng là chúng phải được sử dụng có hiệu quả nhất, tức là, giữ cho giảm ngân sách đúng đắn.

Nhằm mục đích này, phải thiết lập khung cơ cấu theo đó các nguồn tài chính được phân bổ cho dự án được xác định tại bất kỳ lúc nào, trước đây hay hiện nay, theo bất cứ bên nào chẳng hạn như người nộp thuế hay nhà đầu tư. Chắc chắn rằng nó sẽ giúp Việt nam có các biện pháp thu hút các nguồn tài chính nhiều hơn nữa trong tương lai, góp phần vào việc cung cấp cơ sở tài chính của dự án. Cải cách khuôn khổ này thành công sẽ làm cho các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài tin tưởng vào trạng thái tài chính vững chắc của đất nước, tỷ lệ rủi ro của nước này giảm và nhân ra sự hấp dẫn tăng thêm của dự án. Về mặt này, một vài điểm quan trọng cần được làm rõ.

a) Phối hợp

Một trong những vấn đề rắc rối là làm sao quy hoạch hay thực hiện các dự án khác. Một vài dự án có liên quan đến dự án này và một số không liên quan. Theo quan điểm duy trì việc giảm ngân sách đúng đắn thì để chuyển các dự án có liên quan từ các dự án không quan là một vấn đề cực kỳ quan trọng. Nếu việc chuyển giao kém, sự chồng chéo này sinh thì sẽ dẫn đến sự lãng phí nguồn tài chính quá giá. Bởi vì các

bộ bảo trợ cho các dự án này nên sự phối hợp ở cấp cao hơn sẽ có hiệu quả và không thể thiếu được.

b) Dành riêng ngân sách

Có nhiều cách lựa chọn dành riêng ngân sách đầu tư. Một là để dành toàn bộ ngân sách cho một bộ có thẩm quyền. Cách khác là dành ngân sách cho các bộ có liên quan.

c) Ngân sách dự trữ

d) Quản lý ngân sách

e) Dành ngân sách, kinh phí và thực hiện

f) Các qui định, dự án khuyến khích

(f) Cơ cấu

Hội đồng thường trực dự án được thành lập do Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo, các bộ có thẩm quyền, chính quyền địa phương, Trường Đại học quốc gia Việt nam và các tổ chức hữu quan sẽ tham dự trong Hội đồng này.

4) Một cơ quan mới thành lập ngoài cơ cấu chính phủ hiện tại - Tổng Công ty Dự án Phát triển hàng lang 21. (TCT PT HL21)

TCT PT HL 21 có chức năng, quyền lực và trách nhiệm của Hội đồng quản lý tỉnh và Công ty Phát triển hạ tầng được ban hành theo Nghị định gắn liền với công thức phát triển truyền thống. Hai cơ quan truyền thống sẽ được sáp nhập vào TCT PT HL21.

Cơ cấu tốt hơn sẽ tăng cường khả năng tài chính làm cho các nhà đầu tư và người cho vay cảm thấy an toàn hơn sẽ thu hút nhiều vốn đầu tư hơn. Cơ cấu quá phức tạp theo công thức phát triển truyền thống sẽ không tạo được môi trường thuận lợi này.

Theo thẩm quyền của Ban Chỉ đạo, phải có trách nhiệm phối hợp giữa các bộ phận độc lập khác nhau đã được qui hoạch và ngân sách phân bổ. Nó cũng phải có ngân sách và nhân viên riêng.

Phát triển Hành lang 21

Các nhiệm vụ chính phải được tập trung vào việc thực hiện dự án và phải liên quan đến xây dựng cơ sở hạ tầng, bảo dưỡng và vận hành, các giao dịch thương mại; bán đất, cung cấp dịch vụ, tài chính, xúc tiến và các công việc khác.

Tổ chức mới này có thể mang tính phối hợp nửa Nhà nước nửa tư nhân; nó sẽ phối hợp quyền lực của Nhà nước và chiến lược thị trường một cách có hiệu quả nhất. Chính phủ sẽ sở hữu một số cổ phần của tổ chức này và áp đặt sự kiểm soát toàn bộ tổ chức mới thông qua cổ phiếu của mình.

Chính phủ Trung ương, Tỉnh Hà tây và thành phố Hà nội nên có các cổ phần bởi vì dự án sẽ có những ảnh hưởng sâu sắc trên qui mô quốc gia. Thành phố Hà nội cũng sẽ được hưởng các lợi ích do dự án tạo ra; đó là giảm sự tập trung các hoạt động kinh tế xã hội, do vậy, góp phần tạo ra môi trường sống tốt hơn ở Hà nội.

Như đã đề cập trước đây, dự án không thể điều khiển được bằng công thức chiến lược truyền thống. Do vậy, tỉnh Hà tây không cần thiết phải gánh vác tất cả các gánh nặng ban hành theo Nghị định 36/CP tháng 4/1997 về qui chế khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao. Nếu như dự án tiến hành dựa theo công thức truyền thống, phải thiết lập Công ty Phát triển hạ tầng tỉnh Hà tây góp 100% vốn theo hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Các kinh nghiệm trước đây đã thừa nhận tỷ lệ 100% vốn góp mặc dù tỷ lệ 100% này không qui định trong Nghị định.

Vì cơ quan mới thành lập nằm ngoài cơ cấu chính phủ hiện tại nên nó cần kết hợp chức năng, quyền lực và nhiệm vụ của Hội đồng quản lý và Công ty Phát triển hạ tầng tỉnh. Nó có tên là Tổng Công ty Dự án Phát triển Hành lang 21. (TCT PT HL21)

(a) Chức năng

- Hệ thống hoá việc thực hiện dự án
- Trung dụng quyền sử dụng đất và quản lý đất
- Xây dựng các cơ sở kỹ thuật
- Quản lý và vận hành
- Bán đất và cung cấp các dịch vụ
- Tài chính (ngân sách)
- Xúc tiến

(b) TCT PT HL21 ngoài cơ cấu chính phủ hiện tại; một đơn vị hay nhiều đơn vị

Dự án bao gồm bốn hạng mục trong phác thảo sơ lược; đó là lắp đặt cơ sở hạ tầng, xác định vị trí mới cho Khu Công nghiệp Công nghệ cao Hoà Lạc, di chuyển Đại

học quốc gia Việt nam và các liên có liên quan, tổ hợp nhà ở qui mô lớn và thiết lập Khu công nghiệp Phú cát nơi các ngành công nghiệp được hình thành từ các ngành nghề thủ công và kỹ năng truyền thống được nuôi dưỡng từ lâu đời, và các ngành công nghiệp vật liệu cơ bản như xi măng, thép, chế biến nhựa, làm gạch, vật liệu làm nhà. Trong KCN Phú cát, các dịch vụ cung cấp cho các hộ gia đình sẽ phát triển. Về mặt này, các ảnh hưởng ngắn hạn như sự nảy sinh nhu cầu và việc làm sẽ được thể hiện rõ rệt hơn ở đây.

Có hai phương án lựa chọn. Một phương án là chỉ có một cơ quan có thẩm quyền tiến hành tất cả các hạng mục trên. Phương án kia là nhiều cơ quan có thẩm quyền được thành lập mà mỗi cơ quan chịu trách nhiệm về một hạng mục.

Phương án một thích hợp hơn với dự án khi tính đến đặc điểm đặc thù gắn liền với dự án đã được đề cập ở trên. Trong trường hợp này, các vấn đề vẫn còn phải làm rõ các vấn đề nghiêm trọng. Một trong số các vấn đề đó là Dự án Khu CNC Hòa Lạc và Dự án KCN Phú Cát đã có tiến triển hơn. Chúng đang ở quanh khúc ngoặt. Do đó, cơ cấu tổ chức đang trong quá trình hình thành mặc dù nó vẫn còn sơ sài. Nếu như tiến trình là không thể đảo ngược, một vài biến số sẽ phải được bộc lộ rõ như sau;

Phát triển Hành lang 21

(c) Thành lập nhiều các công ty trực thuộc hơn

Vì dự án có tiến triển dần dần, TCT PTHL 21 sẽ thành lập ngày càng nhiều các công ty trực thuộc.

(d) Nguyên tắc quản lý và hệ thống kế toán và kiểm toán

Mỗi thực thể phải nỗ lực để duy trì tình trạng tài chính vững chắc và có hiệu quả tốt. Tổ chức quản lý, hoạch định và thực hiện chính sách quản lý thiết lập lên cơ sở hạ tầng có tổ chức phải được chuẩn bị kỹ lưỡng phù hợp với các nguyên tắc quản lý.

Nhà nước phải thực hiện đánh giá hiệu quả trên ba cơ sở; cơ sở dự án bộ phận, cơ sở thực thể kinh doanh và cơ sở dự án.

Để chuẩn bị, Việt nam cần phải nâng cấp thông lệ kế toán của mình theo tiêu chuẩn quốc tế. Với trường hợp dự án, cần tiến hành hệ thống kế toán và kiểm toán tổng hợp, theo đó thương mại qua lại và bao cấp nội bộ phải được đưa ra công khai qua đó cho thấy bức tranh toàn cảnh. Tất nhiên, hiệu quả của các hạng mục dự án không sinh lợi mà TCT HL21 tham dự vào cũng sẽ được đánh giá bằng hệ thống này.

Về mặt này, Việt nam có một trở ngại lớn trong việc công khai hoá bởi các tiêu chuẩn này; Đó là Thông tư về bảo toàn bí mật Nhà nước ban hành năm 1991. Mặc dù các qui định mới về công khai tài chính đang được soạn thảo, việc ban hành các qui định công khai tài chính sẽ vi phạm luật nếu thông tư này không được điều chỉnh. Các qui định dự thảo bao gồm các qui định liên quan đến công khai tài chính về Ngân sách Nhà nướccs mọi cấp, các doanh nghiệp Nhà nước và các qui hoạt động bằng nguồn vốn công đồng.

Vận dụng các nguyên tắc kê toán và kiểm toán quốc tế, những người đã tham dự hay dự định tham gia vào TCT HL21 sẽ có thể đánh giá tình trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của nó và dựa vào đó ccs bên hữu quan có thể đánh giá rủi ro dễ dàng, do vậy sẽ làm cho dự án hấp dẫn hơn.

Nhưng Việt nam cũng phải đương đầu với những trở ngại. Việt nam chưa có hệ thống kế toán và kiểm toán tiêu chuẩn hoá, do vậy các báo cáo do nhiều công ty kiểm toán lập bị các nhà đầu tư và người cho vay xem xét nghi ngờ.

Họ thường than phiền rằng họ không thể đánh giá các thông tin về hoạt động kinh doanh và không dựa vào các kết quả kiểm tra của các công ty kiểm toán khác nhau bởi vì các công ty này không hoạt động độc lập.

(e) Quan hệ giữa các cơ quan nhà nước và cơ quan mới thiết lập ngoài cơ cấu chính phủ hiện tại

a) Góp vốn

Chính phủ sẽ đầu tư tiền vào TCT PT HL21 và sẽ nắm 100% vốn vào thời điểm ban đầu thành lập của TCT này. Sau đó TCT này sẽ dần dần tự trang trải cho mình. Cổ phần của Chính phủ đăng ký trong vốn số có thể giảm dần theo giai đoạn.

b) Hoạt động kinh doanh

Các hoạt động kinh doanh liên quan đến dự án này được phân loại thành ba nhóm.

- các hoạt động kinh doanh thuộc Chính quyền trung ương hay địa phương;
- Các hoạt động kinh doanh chính quyền trung ương hay địa phương uỷ nhiệm cho TCT HL 21 thực hiện;
- Các hoạt động kinh doanh khác thuộc thẩm quyền của TCT HL21

TCT PT HL21 phải tự trang trải để tiến hành các hoạt động kinh doanh của mình. Nó sẽ tăng ngân quỹ thông qua phát hành trái phiếu hay cổ phiếu hoặc các biện pháp tín dụng khác.

Khuôn khổ cơ sở cho các hoạt động kinh doanh phải được trình bày trong kế hoạch xây dựng chỉ đạo ba loại hoạt động kể trên. Các cơ sở vật chất khác nhau đó được qui hoạch cho dự án này nên có trong kế hoạch xây dựng. Ban chỉ đạo do Thủ tướng đứng đầu sẽ chịu trách nhiệm soạn thảo các vấn đề này thông qua sự phối hợp trong mọi giai đoạn thực hiện dự án này.

Các nhà đầu tư nước ngoài rất quan tâm đến câu hỏi liệu TCT PTHL21 có cơ sở hạ tầng có tổ chức đủ để đảm bảo thực hiện dự án hay về lâu dài. Các đánh giá tích cực về cơ sở hạ tầng có tổ chức sẽ phục vụ mục đích thu hút sự tăng lên về số lượng đầu tư nước ngoài. Nhưng đánh giá tiêu cực lại đi theo cách khác và sẽ cho ra kịch bản xấu nhất trong đó TCT sẽ đi đến kết cục thất bại và dự án sẽ tự xụp đổ.

c) Ngân sách

Không phải là quá nhiều khi nói rằng phải mở rộng các nguồn ngân sách, rằng tài chính công cộng được giữ trong trạng thái tốt và phải chấm dứt dự suy giảm ngân sách.

(4) Khung pháp lý cho sự phát triển của dự án

1) Đăng ký quyền sử dụng đất

Khung pháp lý của hệ thống đăng ký đã được thiết lập. Luật đất đai mới năm 1993 và các nghị định có liên quan đã tạo ra cơ sở pháp lý. Nhưng hệ thống này không hoạt động tốt. Tỷ lệ đăng ký rất thấp và các ích lợi của hệ thống chưa được nhận rõ; sự đảm bảo về tình trạng bồi hoàn cho bên hoàn tất việc đăng ký và đảm bảo giao dịch thương mại.

Đảm bảo tình trạng bồi hoàn cho các bên hoàn tất việc đăng ký có nghĩa là khi một bên đã đăng ký quyền sử dụng đất thì không một ai có thể chiếm giữ quyền sử dụng đất nữa. Về mặt đảm bảo các giao dịch, bắt buộc một bên đang cố bán hàng hoá cho một bên khác biết rằng bên kia có đủ phương tiện chi trả hay không. Đây là tình trạng chung của nền kinh tế thị trường. Nếu như bên bán có thể kiểm tra bên mua có quyền sử dụng đất đã đăng ký, có nghĩa là bên mua có khả năng thanh toán thông qua quyền sử dụng đất như là tài sản thế chấp, nó có thể thương mại với bên mua mà không phải lo lắng gì. Như vậy, hệ thống đăng ký vận hành tốt góp phần làm trơn tru và mở rộng các giao dịch thương mại, có thể nói, là cột trụ chính của sự phát triển kinh tế. Tất nhiên quá trình này sẽ làm cho quyền sử dụng đất có giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thế chấp tỷ lệ cao hơn góp phần vào sự phát triển của nền kinh tế thị trường.

Để cải cách hệ thống, cần xây dựng trong hệ thống các chính sách khuyến khích. Hiện nay, phải nộp phí đăng ký. Nếu như các thu nhập từ phí được tái sử dụng cho hệ thống để nhằm tăng cường hiệu quả của nó bằng cách taungan đội ngũ nhân viên, đầu tư nhiều hơn vào điều kiện vật chất, hệ thống sẽ làm việc hiệu quả hơn. Về mặt này, đề xuất thành lập một tài khoản đặc biệt trong khuôn khổ hệ thống ngân sách quốc gia.

2) Khả năng chuyển nhượng

Về nguyên tắc, các cá nhân và các hộ gia đình được quyền tự do chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký hợp lệ. Tuy nhiên, về quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất của các tổ chức trong nước có nhiều loại hơn.

Các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không phải nộp thuế sử dụng đất phải ngừng lại việc giao lại, chuyển nhượng hay cho thuê quyền sử dụng đất. Họ có quyền thế chấp quyền sử dụng đất kèm theo tài sản sở hữu của họ tại các ngân hàng Việt Nam để vay vốn sản xuất và kinh doanh.

Trong trường hợp các cơ quan trong nước được Nhà nước giao quyền sử dụng đất và là đối tượng nộp thuế sử dụng đất sẽ có quyền dưới đây; chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bán nhà ở trên đất đó cho các công dân Việt nam; chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo cơ sở hạ tầng đã xây dựng trên đó cho các công dân Việt nam để làm nhà ở, cho thuê quyền sử dụng đất kèm theo cơ sở hạ tầng đã xây dựng trên đó và thế chấp giá trị quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Việt nam để vay vốn để phát triển sản xuất kinh doanh.

Các cơ quan trong nước được Nhà nước cho thuê đất không được phép giao đất lại, chuyển nhượng, cho thuê lại đất ngoại trừ các trường hợp được pháp luật quy định và sẽ có quyền thế chấp trong thời hạn được thuê giá trị quyền sử dụng đất kèm theo các tài sản sở hữu của họ trên đất đó tại các ngân hàng Việt nam để vay vốn để phát triển sản xuất kinh doanh. Thanh toán thế chấp khác nhau phụ thuộc vào loại hình doanh nghiệp kinh doanh.

Quyền sử dụng đất phải chuyển nhượng được trên cơ sở thoả thuận trực tiếp của các bên. Vai trò của nhà nước chỉ ở khâu đăng ký, căn cứ vào sự khao báo của các bên và thu thuế chuyển nhượng thích hợp. Khả năng chuyển nhượng phải được mở rộng cho những người nhận thế chấp uyền sử dụng đất.

3) Giá đất

Phải theo dõi một số ý kiến tiêu cực trong việc lập giá đất. Chính quyền trung ương đã đặt khung giá quyền sử dụng đất theo từng loại đất. Trên cơ sở các khung giá này, Ủy ban nhân dân tỉnh lập giá đất căn cứ vào điều kiện đặc thù của tỉnh mình. Khung giá này là cơ sở cho việc tính toán thuế và phí, quyết định cho thuê, xác định giá trị đất và đền bù thiệt hại xảy ra khi đất bị trưng dụng.

Chính quyền trung ương quyết định việc cho thuê đất áp dụng cho các tổ chức trong nước và các hình thức đầu tư nước ngoài khác (liên doanh, xí nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên của hợp đồng hợp tác kinh doanh). Với các tổ chức trong nước, các ngành công nghiệp khác nhau áp dụng mức cho thuê khác nhau (chẳng hạn như công nghiệp nặng và công nghiệp nhẹ). Tất nhiên, các mức cho thuê khác nhau giữa các tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài. Tiềm độ xác định trước được lập một cách chi tiết và dựa vào các điều kiện phi kinh tế không kể tới giá trị thị trường sẽ không tạo ra sự phân phối có hiệu quả đất đai sẵn có giữa những người sử dụng.

Hơn thế nữa, giá cả được lập thấp hơn giá trị thị trường sẽ tất dẫn đến giá tăng nhu cầu về nhiều loại đất; nó sẽ quay trở lại tạo điều kiện làm méo mó quá trình phân phối đất. Xa hơn, do lập mức giá dưới mức giá trị thị trường chính phủ sẽ bỏ mất một lượng đáng

Phát triển Hành lang 21

kể thu nhập tiềm năng. Giá trị thị trường của đất đai có thể thiết lập trên cơ sở kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất của chính phủ và giá cả chuyển nhượng do các bên tư nhân báo cáo. Để đơn giản hóa, chính phủ có thể mở rộng việc sử dụng giá trị của những khoảnh đất cho những loại đất tương tự thay cho việc đánh giá cụ thể.

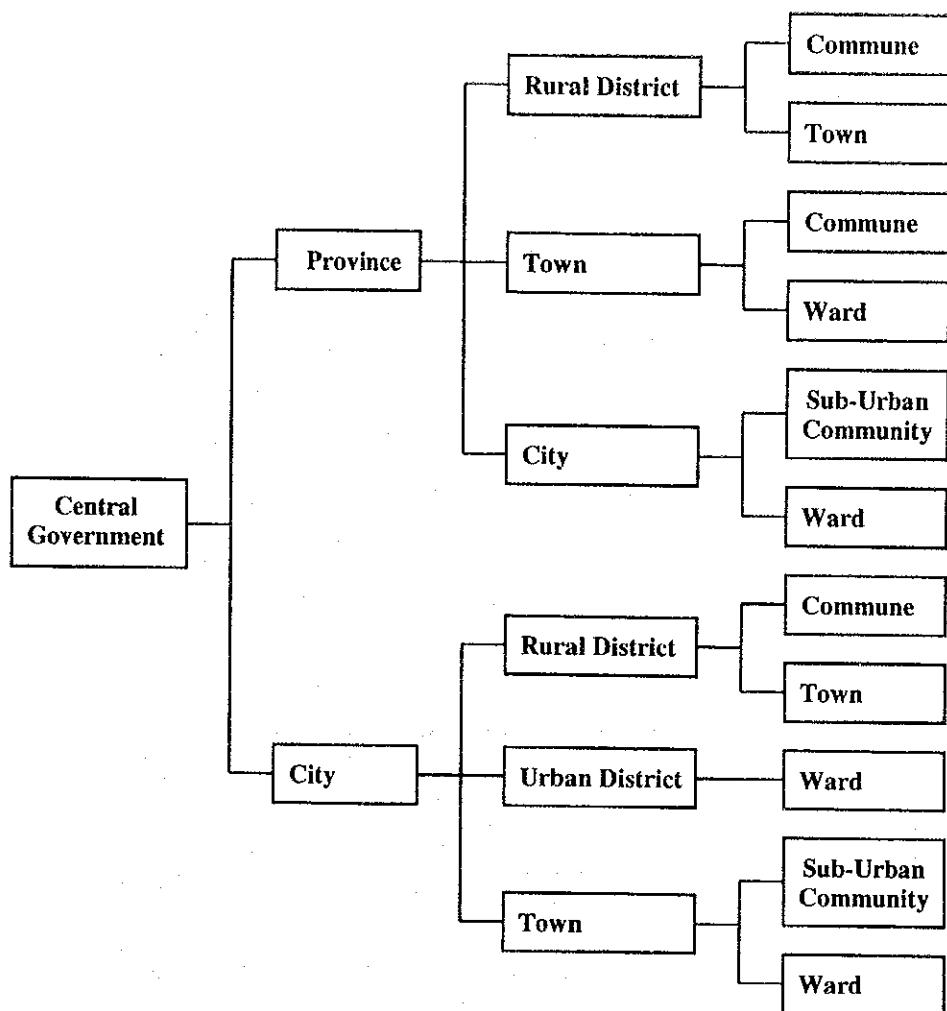
4) Hệ thống kiểm soát các giao dịch quyền sử dụng đất

Khi dự án phát triển, các vấn đề không lường trước như các mua bán đầu cơ quyền sử dụng đất sẽ xuất hiện. Mua bán đầu cơ sẽ dẫn đến việc làm méo mó sự phân bố các nguồn lực kinh tế và gây khó khăn không chỉ cho các cá nhân và các thực thể kinh doanh mà cho cả toàn bộ hệ thống thị trường. Bất kỳ loại đầu cơ đất nào đều sinh ra các kết quả không thể dự đoán được và gây ra sự phá hoại không thể khôi phục được không chỉ về lợi ích cá nhân mà cả lợi ích công cộng. Do đó, giới hạn mua bán quyền sử dụng đất và kiểm soát giá trị quyền sử dụng đất phải mang tính pháp chế.

5) Hệ thống kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất

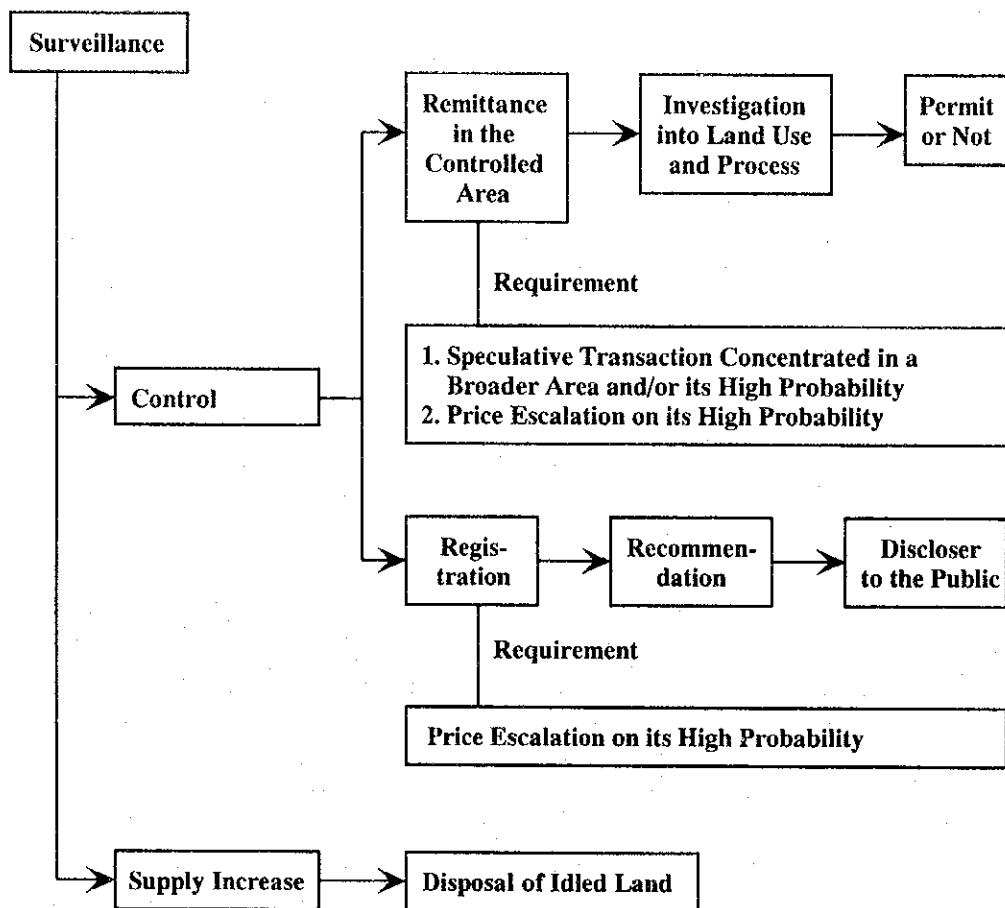
Việt nam đã có khuôn khổ pháp lý quy định quy hoạch sử dụng đất theo các cấp khác nhau; quốc gia và địa phương. Hiện nay, Luật đất đai mới năm 1993 và Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị ban hành cùng với Nghị định 91/CP tháng 8/1994 đã thiết lập lên cơ sở pháp lý. Cần phải tiến hành phát triển và soạn thảo kỹ lưỡng cơ sở pháp lý này hơn nữa.

7.2 Quản lý đất đai

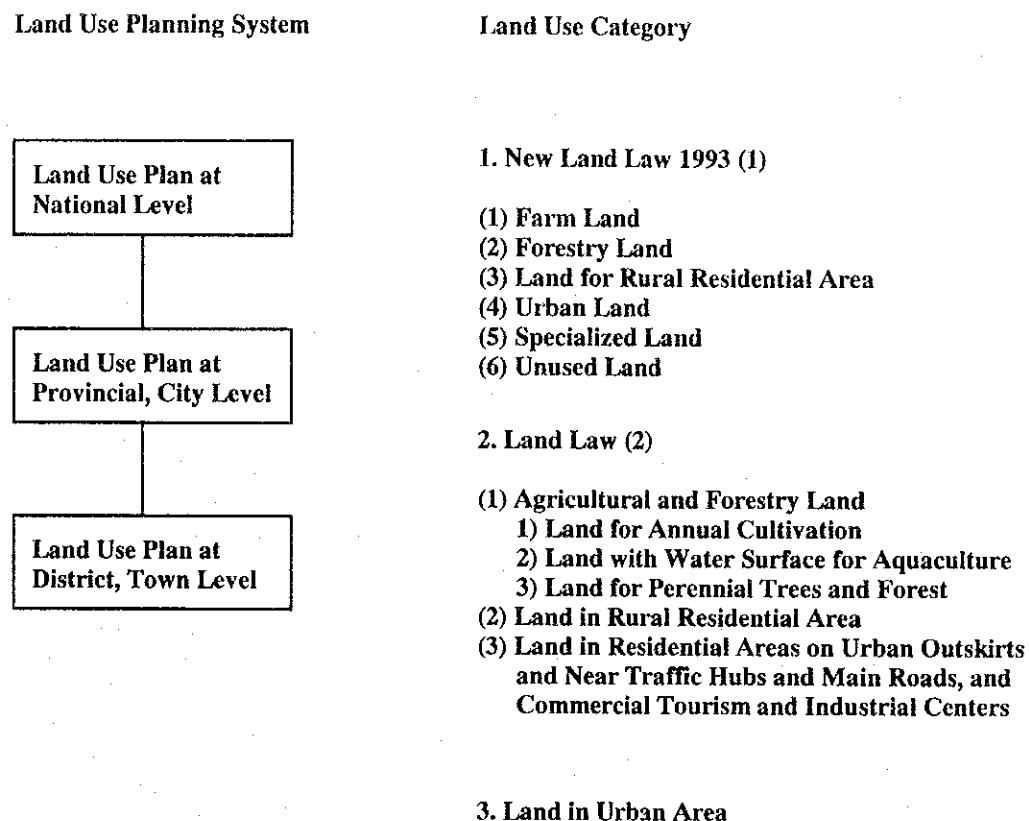


Hình A-7.2.1 Tổ chức quản lý đất đai

Phát triển Hành lang 21

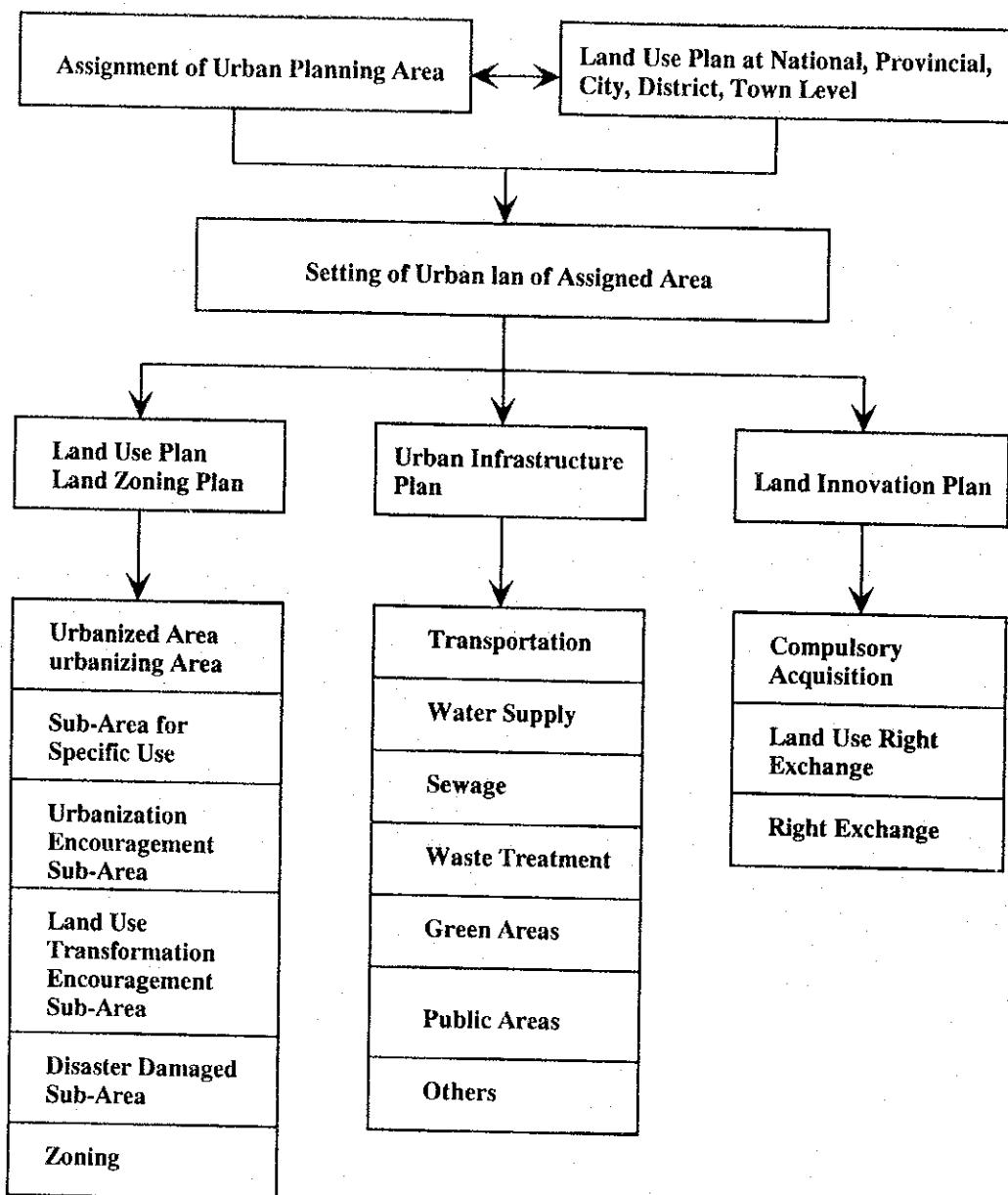


Hình A-7.2.2 Phương pháp mua đất



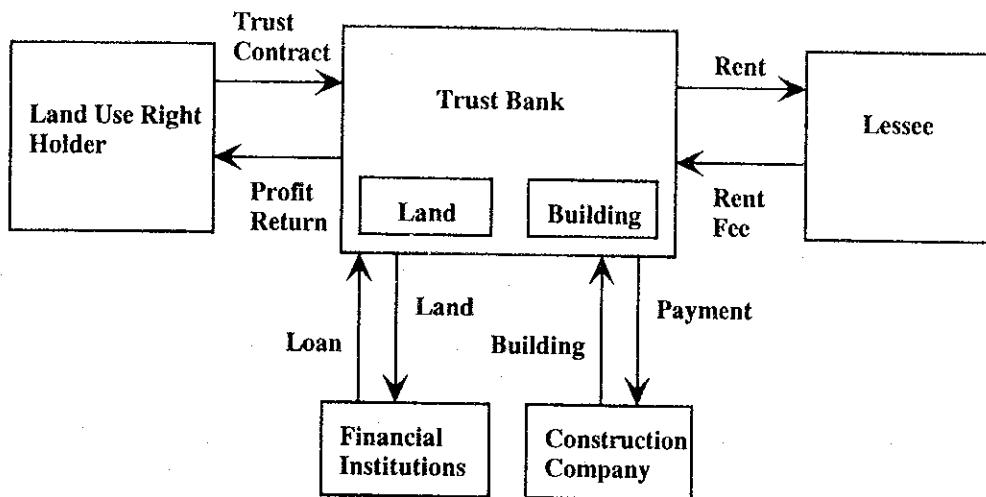
Hình A-7.2.3 Hệ thống quy hoạch sử dụng đất

Phát triển Hành lang 21

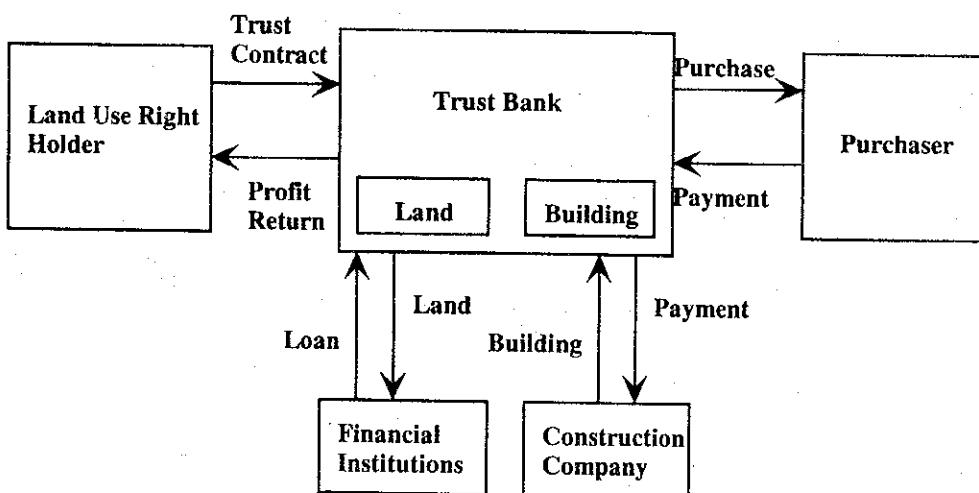


Hình A-7.2.4 Phương pháp Quy hoạch tổng thể

1) Lease - Type



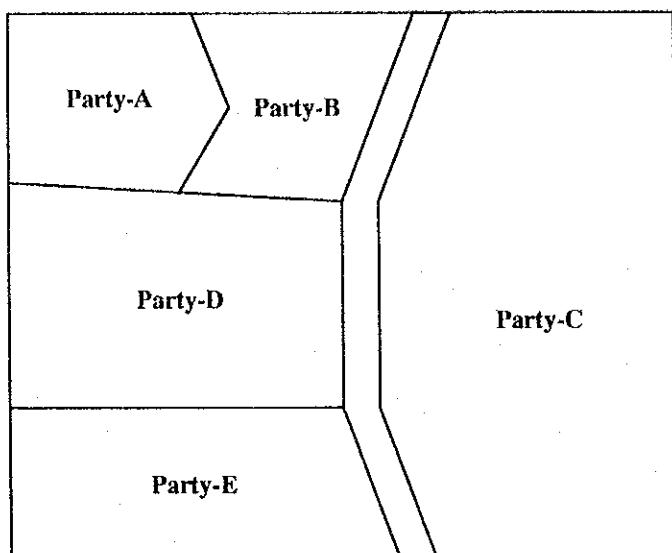
2) Purchase - Type



Hình A-7.2.5 Phương pháp trung dụng đất

Phát triển Hành lang 21

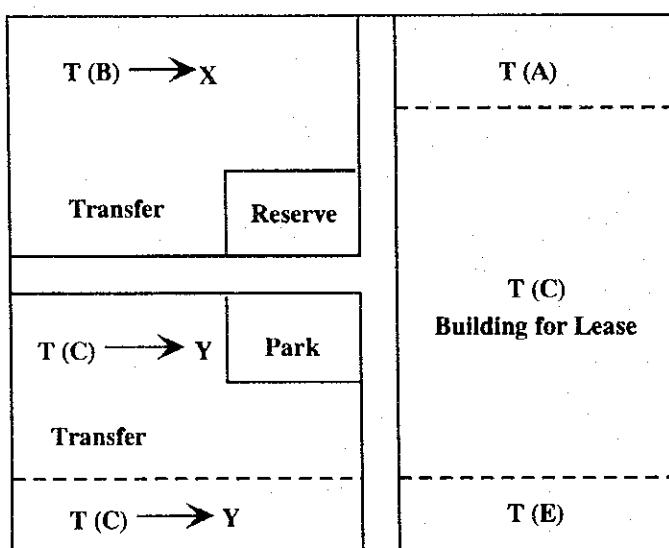
Before



Party-A to E:
Land Use right Holder

Party-T:
Trustee

After

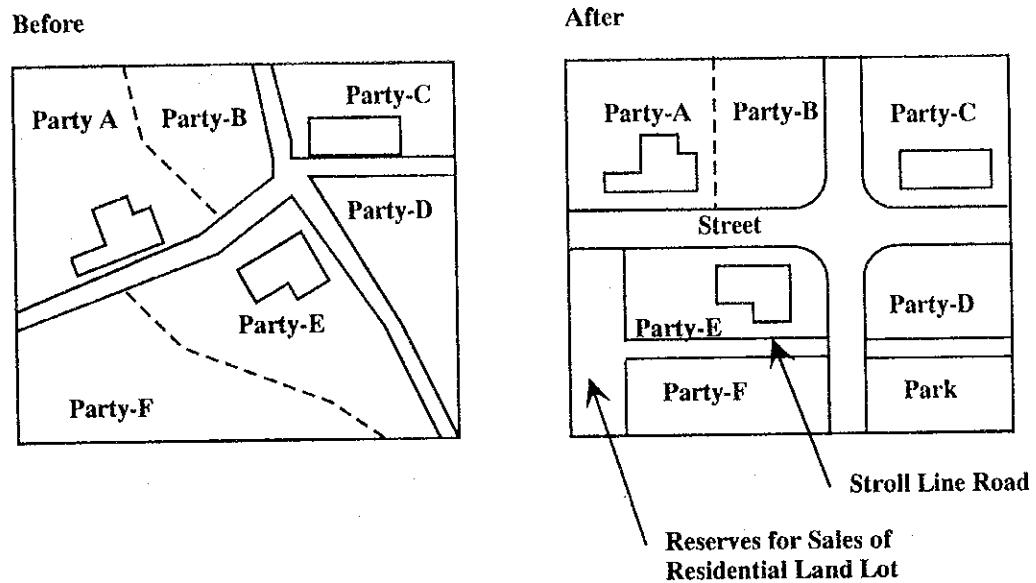


Party-X to Y:
Transferee,
New Land Use Right Holder

Party-Z:
Tenant

Hình A-7.2.6 Hệ thống điều chỉnh đất đai (1)

Phát triển Hành lang 21



Hình A-7.2.7 Hệ thống điều chỉnh đất đai (2)

PHỤ LỤC 8

**ƯỚC TÍNH SƠ BỘ
TỶ SUẤT NỘI HOÀN KINH TẾ (EIRR)/
TỶ SUẤT NỘI HOÀN TÀI CHÍNH (FIRR)
CHO
KHU CÔNG NGHỆ CAO HOÀ LẠC
KHU PHÚ CÁT
VÀ
KHU ĐÔNG XUÂN**



PHỤ LỤC 8: UỐC TÍNH SƠ BỘ HỆ SỐ NỘI HOÀN KINH TẾ/TÀI CHÍNH (EIRR / FIRR) CHO KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC, KHU PHÚ CÁT VÀ ĐỒNG XUÂN

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

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

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

8.1 Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

(a) Uốc tính EIRR

Để phân tích kinh tế trong phần này, các giả thiết được căn cứ vào các nghiên cứu trước đây và trong Nghiên cứu này đã tiến hành soát xét lại các nghiên cứu trước:

- ◆ Qui hoạch Tổng thể và Nghiên cứu Khả thi Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Tháng 3/1998, JICA (dưới đây được gọi là “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây”), và
- ◆ Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, giới thiệu về Nghiên cứu Khả thi, tháng 4/1998, Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường (MOSTE), (dưới đây gọi là “nghiên cứu MOSTE”).

1) Các giả thiết phân tích cơ bản

Phát triển Khu CNC Hòa 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 Phân mềm không được tính đến và giá trị gia tăng về sản lượng nông nghiệp trong khu vực phát triển Khu CNC Hòa Lạc được xử lý như là lợi ích trong trường hợp “khi dự án không được thực hiện”

Phát triển Hành lang 21

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 dự trên cơ sở luồng tiền, bao gồm như sau:

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)

2) Các giả thiết về chi phí

Nhìn chung, chi phí kinh tế có được bằng cách khấu trừ từ các chi phí tài chính các khoản thanh toán chuyển nhượng như thuế nhập khẩu, các loại thuế. .vv.

Khi xem xét tính chất của Dự án phát triển là một dự án quốc gia, giả sử các khoản thuế được miễn, như vậy chi phí tài chính cũng là chi phí kinh tế.

a) Chi phí cơ sở hạ tầng

Trong phân tích kinh tế, chi phí cơ sở hạ tầng bao gồm không chỉ các chi phí trực tiếp liên quan đến Khu CNC Hoà Lạc mà cả những chi phí gián tiếp như (“chi phí ngoài khu vực dự án”).

Dưới đây tóm tắt tổng chi phí cơ sở hạ tầng kinh tế:

Bảng 8.1.1 Chi phí kinh tế về CSHT: Khu CNC Hòa Lạc
(Triệu US\$)

Giai đoạn	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-2
Tổng chi phí (gia số)	506	344	515

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

Đối với chi phí cơ sở hạ tầng cho Khu CNC Hoà Lạc như cấp nước, nước thải, điện và liên lạc

viễn thông được ước tính theo sự phân chia tỷ lệ dựa trên cơ sở diện tích đất hay qui mô dân số so với tổng chi phí cho toàn bộ các khu vực của Dự án Phát triển.

b) Chi phí xây dựng nhà máy

Dựa trên “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây”, chi phí xây dựng nhà máy được giả thiết là 1.000 USD/m². Giả sử rằng tỷ lệ các nhà máy chiếm 40%, chi phí xây dựng nhà máy được ước tính như sau:

Bảng 8.1.2 Chi phí xây dựng nhà máy ước tính: Khu CNC Hòa Lạc

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích phát triển CN khu CNC Hoà Lạc (Ha)	45	26	39
Chi phí nhà xưởng (gia số) (triệu US\$)	180	102	157

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

c) Chi phí máy móc và trang thiết bị

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây”, chi phí máy móc và trang thiết bị được ước tính dựa trên số lượng nhân công (100.000 US\$/một nhân công). Trong Nghiên cứu này, số liệu số lượng nhân công không có sẵn. Do đó, trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất, giả thiết số lượng nhân công. Dưới đây là kết quả ước tính:

Bảng 8.1.3 Chi phí máy móc và trang thiết bị ước tính: Khu CNC Hòa Lạc

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích Phát triển CN Khu CNC Hoà Lạc (Ha)	45	26	39
Số lượng nhân công giả thiết	6,300	3,600	5,500
Chi phí máy móc/thiết bị (gia số) (triệu US\$)	630	360	550

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

d) Tiến độ thực hiện đầu tư tư nhân

Tiến độ thực hiện đầu tư tư nhân được giả thiết dưới đây:

Bảng 8.1.4 Tiến độ thực hiện đầu tư tư nhân: Khu CNC Hòa Lạc

Năm	Thứ nhất	Thứ hai	Thứ ba	Thứ tư	Thứ năm
Thực hiện	5%	35%	30%	20%	10%

Phát triển Hành lang 21

Chú thích: Đoàn nghiên cứu giả thiết trên cơ sở Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây

e) Tái đầu tư

Do chi tiết của từng hạng mục chi phí là không xác định, tái đầu tư các chi phí cơ sở hạ tầng được giả thiết sơ lược 20 năm một lần trong từng giai đoạn Phát triển.

Việc thay thế nhà xưởng và thay thế máy móc/thiết bị được giả thiết lần lượt là 20 năm một lần và 10 năm một lần tương ứng.

3) Ước tính lợi ích kinh tế

a) Ước tính giá trị sản lượng nông nghiệp tăng thêm

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây”, giá trị sản lượng nông nghiệp tăng thêm được ước tính dựa trên năng suất/hecta đất nông nghiệp sử dụng.

Trong Nghiên cứu này, số liệu về diện tích đất cho đất nông nghiệp là không xác định, do vậy, tổng diện tích phát triển được sử dụng để ước tính. Trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất trên tổng diện tích phát triển, giá trị tăng thêm về sản lượng nông nghiệp được ước tính tóm tắt dưới đây:

Bảng 8.1.5 Giá trị tăng thêm về sản lượng nông nghiệp ước tính: Khu CNC Hòa Lạc

	2005	2010	2020
Tổng diện tích Phát triển KCNC Hòa Lạc (Ha)	248	414	880
Giá trị nông nghiệp tăng thêm (triệu US\$)	0.4	0.8	2.9

Ghi chú: Đoàn Nghiên cứu ước tính

b) Ước tính giá trị tăng thêm về sản lượng công nghiệp CNC

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa 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 Hòa 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 bổ trong Khu CNC 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. Giải thích theo “Nghiên cứu JICA Khu CNC 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. Dưới đây là kết quả ước tính giá trị tăng thêm về sản lượng công nghiệp CNC:

Bảng 8.1.6 Giá trị sản lượng công nghiệp CNC ước tính: Khu CNC Hòa Lạc

(Nghiên cứu MOSTE)	Bước-1
Diện tích Nhà máy (ha)	30.5
Giá trị tăng thêm ước tính (M.US\$&)	104
(Nghiên cứu này)	Giai đoạn-IA Giai đoạn-IB Giai đoạn-II
Diện tích Phát triển CN Khu CNC Hoà Lạc (luỹ kẽ) (ha)	45 71 110
Giá trị sản lượng công nghiệp tăng thêm (luỹ kẽ) (US\$ Million)	(Năm 2005) (Năm 2010) (Năm 2020)

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

Chi tiết ước tính tham khảo Bảng 8-3-5

4) 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%. Bảng lưu chuyển tiền tệ được trình bày trong Bảng Phụ lục 7.5.2.

(b) Ước tính FIRR

Tương tự như trường hợp ước tính EIRR, các giả thiết để phân tích tài chính được dựa vào và tiến hành soát xét lại “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc” và “Nghiên cứu MOSTE”.

1) 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 CNC, khu phần mềm, khu kinh doanh đô thị và khu nhà ở cao cấp (nhà riêng biệt và nhà theo hàng). Các hạng mục này được phân tích toàn diện trong bước Qui hoạch Tổng thể. Các hạng mục khác như Khu Nghiên cứu và triển khai và khu nhà ở lao động vừa và loại thấp được giả thiết loại trừ khỏi đối tượng đánh giá bởi vì các hạng mục này được xem như là không có lợi

Phát triển Hành lang 21

nhuận mà chỉ là phúc lợi công cộng.

2) Các giả thiết về chi phí

a) Chi phí cơ sở hạ tầng

Trong phân tích tài chính, chi phí cơ sở hạ tầng bao gồm các hạng mục công trình công cộng.

Dưới đây là tóm tắt tổng chi phí cơ sở hạ tầng tài chính

Bảng 8.1.7 Chi phí tài chính về cơ sở hạ tầng: Khu CNC Hoà Lạc

	(Triệu US\$)		
Giai đoạn	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Tổng chi phí (gia số)	126	93	206

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

Đối với các chi phí cơ sở hạ tầng cho Khu CNC Hoà Lạc như cấp nước, nước thải, điện và liên lạc viễn thông được ước tính theo phân bố tỷ lệ trên cơ sở diện tích đất hay qui mô dân số so với tổng chi phí cho toàn bộ các khu vực của Dự án Phát triển.

b) Tái đầu tư

Do chi tiết của từng hạng mục chi phí là không xác định, tái đầu tư các chi phí cơ sở hạ tầng được giả thiết sơ bộ 20 năm một lần trong từng giai đoạn Phát triển.

c) Chi phí thuê đất

Trong phân tích này, chi phí thuê đất đơn vị cho các hạng mục của Khu công nghiệp CNC, khu phần mềm khu kinh doanh đô thị và khu nhà ở cao cấp được giả thiết là 0,1 US\$/m²/năm tương đương với giá trị trong Trường hợp 2 của “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây”.

d) Chi phí đền bù đất và tái định cư

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC trước đây”, chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư cho Khu CNC Hoà Lạc đã được ước tính. Theo kết quả ước tính này thì chi phí trung bình trên một hecta đất cho chi phí đền bù là 10.500 US\$ và chi phí tái định cư là 5.900 US\$. Các giá trị trên được giả thiết áp dụng cho việc ước tính chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư cho phân tích này.

Dưới đây là kết quả chi phí thuê đất, chi phí đền bù và chi phí tái định cư:

Bảng 8.1.8 Chi phí thuê đất ước tính: Khu CNC Hòa Lạc

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Tổng diện tích (tăng hàng năm) (Ha)	75	50	107
Chi phí thuê đất (tăng hàng năm) (US\$ 1,000)	75	51	107
Chi phí đền bù (US\$ 1,000)	788	531	1,127
Chi phí tái định cư (US\$ 1,000)	443	299	633

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

3) Ước tính doanh thu tài chính

a) Cho thuê đất khu công nghiệp CNC

Giá đơn vị cho thuê đất Khu CN CNC được giả thiết là 45US\$/m² cho thời hạn thuê 50 năm tương đương với 0,9 US\$/m²/năm. Dưới đây là kết quả ước tính doanh thu:

Bảng 8.1.9 Doanh thu ước tính: Khu Công nghiệp

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích (gia số) (Ha)	45	26	39
Doanh thu cho thuê đất (gia số) (US\$ 1,000)	405	230	354

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

b) Cho thuê đất khu phần mềm

Giá đơn vị cho thuê đất khu phần mềm được giả thiết là 40US\$/m²/ thời hạn thuê 50 năm tương đương với 0,8US\$/m²/năm. Dưới đây là kết quả ước tính doanh thu:

Bảng 8.1.10 Ước tính doanh thu : Khu phần mềm

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn -II
Diện tích (gia số) (Ha)	15	10	15
Doanh thu cho thuê đất (gia số) (US\$ 1,000)	120	80	120

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

b) Cho thuê đất khu kinh doanh đô thị

Giá đơn vị cho thuê đất khu kinh doanh đô thị giả thiết là 10 US\$/m²/tháng. Dưới đây là kết quả ước tính doanh thu:

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.1.11 Ước tính doanh thu : Khu thương mại

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích (gia số) (Ha)	10	10	30
Doanh thu cho thuê đất (gia số) (US\$ 1,000)	12,000	12,000	36,000

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

d) Cho thuê đất khu nhà ở cao cấp

Giá cho thuê đất khu nhà ở cao cấp đơn vị giả thiết là 10US\$/m²/tháng. Dưới đây là kết quả ước tính doanh thu:

Bảng 8.1.12 Ước tính doanh thu: Khu nhà ở

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích (gia số) (Ha)	5	5	23
Doanh thu cho thuê đất (gia số) (US\$ 1,000)	6,000	6,000	27,600

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

e) Giả thiết về tiến độ cho thuê đất

Tiến độ cho thuê đất được giả thiết như sau:

Bảng 8.1.13 Tiến độ cho thuê đất: Khu CNC Hoà Lạc

Năm	Thứ nhất	Thứ hai	Thứ ba	Thứ tư	Thứ năm	Thứ sáu	Thứ bảy	Thứ tám	Thứ chín	Thứ mười
1)	5%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2)	5%	35%	30%	20%	10%					
3)	-	5%	35%	30%	20%	10%				
4)	-	5%	35%	30%	20%	10%				

Chú thích:
 1) Khu phần mềm
 2) Khu Công nghiệp CNC
 3) Khu thương mại đô thị
 4) Khu nhà ở cao cấp

Đoàn Nghiên cứu giả thiết trên cơ sở Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây

4) FIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và doanh thu tài chính kể trên, giá trị FIRR được ước tính là 15,5%. Bảng lưu chuyển tiền tệ trình bày trong Bảng Phụ lục 8.3.8

8.2 Khu vực Phú Cát

(a) Ước tính EIRR

1) 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 Khu CNC Hoà Lạc. Do vậy, cách thức ước tính lợi ích kinh tế dựa vào cách thức sử dụng trong trường hợp Khu CNC 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 Hà 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 tệ, bao gồm như sau

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

2) Các giả thiết về chi phí

Tương tự như dự án KCNC Hoà Lạc, các giả thiết về chi phí tài chính được áp dụng giống như các chi phí kinh tế.

a) Chi phí cơ sở hạ tầng

Trong phân tích kinh tế, chi phí cơ sở hạ tầng không chỉ bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến Khu Phú cát mà còn kể cả các chi phí gián tiếp khác chẳng hạn như “chi phí ngoài khu vực

Phát triển Hành lang 21

dự án”.

Dưới đây là tóm tắt tổng chi phí cơ sở hạ tầng kinh tế:

Bảng 8.2.1 Chi phí kinh tế về cơ sở hạ tầng: Phú Cát

			(Triệu US\$)
Giai đoạn	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Tổng chi phí	412	293	424
(Gia số)			

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

Với những chi phí cơ sở hạ tầng cho Khu Phú Cát như cấp nước, nước thải, điện và liên lạc viễn thông được ước tính theo tỷ lệ diện tích đất hay qui mô dân số trong tổng chi phí cho toàn bộ Các khu vực của Dự án Phát triển.

b) Chi phí xây dựng nhà xưởng

Theo như “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây”, chi phí xây dựng nhà xưởng được giả thiết là 1.000 USD/m². Mặc dù các ngành công nghiệp phân bố ở khu Phú Cát chưa xác định, sau khi xem xét các tính chất của các ngành công nghiệp so với KCNC Hòa Lạc, chi phí xây dựng đơn vị được ước tính sơ sá khoảng một nửa chi phí cho KCNC Hòa Lạc, tương đương với 500 USD/m². Giả sử rằng diện tích xây dựng chiếm 40%, chi phí xây dựng nhà xưởng được ước tính như sau:

Bảng 8.2.2 Chi phí xây dựng nhà máy ước tính: Phú Cát

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích Phát triển Khu CN Phú cát (Ha)	55	100	175
Chi phí xây dựng nhà xưởng (gia số) (Triệu US\$)	110	200	350

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

c) Chi phí máy móc và trang thiết bị

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây”, chi phí máy móc và trang thiết bị được ước tính trên cơ sở số lượng nhân công (100.000 USD/người). Trong nghiên cứu này, số liệu về spps lượng nhân công không có sẵn. Do vậy, trên cơ sở tỷ lệ diện tích, giả sử số nhân công. Tương tự như trường hợp chi phí xây dựng đơn vị, chi phí máy móc thiết bị cũng được giả thiết bằng một nửa chi phí đó cho Khu CNC Hòa Lạc. Dưới đây là kết quả ước tính chi tiết:

Bảng 8.2.3 Chi phí máy móc và trang thiết bị ước tính: Phú Cát

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích Phát triển Khu CN Phú Cát (Ha)	55	100	175
Assumed Number of Employees	7,700	14,000	24,600
Chi phí máy móc/thiết bị (gia số) (Triệu US\$)	385	700	1,230

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

d) Tiến độ thực hiện đầu tư tư nhân

Tiến độ thực hiện đầu tư tư nhân được giả thiết dưới đây:

Bảng 8.2.4 Tiến độ thực hiện đầu tư tư nhân: Phú cát

Năm	Thứ nhất	Thứ hai	Thứ ba	Thứ tư	Thứ năm
Thực hiện	5%	35%	30%	20%	10%

Chú thích: Đoàn nghiên cứu giả thiết trên cơ sở Nghiên cứu JICA Khu CNC Hoà Lạc trước đây.

e) Tái đầu tư

Vì chi tiết các hạng mục đầu tư chưa xác định, đối với tổng chi phí cơ sở hạ tầng, tái đầu tư được ước tính sơ qua 20 năm một lần cho tui ường giai đoạn phát triển.

Việc thay thế nhà xưởng và máy móc thiết bị được giả thiết lần lượt là 20 năm và 10 năm tương ứng.

3) Ước tính lợi ích kinh tế

a) Ước tính giá trị tăng thêm về sản lượng nông nghiệp

Trong “Nghiên cứ JICA khu CNC Hoà Lạc trước đây”, giá trị tăng thêm về sản lượng nông nghiệp đã ước tính bằng năng suất trên hecta đất nông nghiệp.

Trong nghiên cứu này, số liệu về đất nông nghiệp chưa xác định nên tổng diện tích dự án phát triển được được dùng để ước tính. Trên cơ sở tỷ lệ diện tích trên tổng diện tích dự án phát triển, giá trị tăng thêm về sản lượng nông nghiệp được ước tính tóm tắt như sau:

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.2.5 Giá trị gia tăng về sản lượng nông nghiệp: Phú cát

	2005	2010	2020
Tổng diện tích phát triển khu Phú Cát (Ha)	86	254	500
Giá trị sản lượng nông nghiệp tăng thêm (Triệu US\$)	0.1	0.5	1.6

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

e) Ước tính giá trị sản lượng công nghiệp tăng thêm

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây”, năng suất của ngành công nghiệp CNC được ước tính về mặt “sản phẩm ròng trên số lượng nhân công”. Và theo “Nghiên cứu MOSTE” giá trị đơn vị của sản phẩm ròng trên số lượng nhân công đã được soát xét lại (xấp xỉ 50% so với “Nghiên cứu JICA KCNC Hòa Lạc trước đây”, dẫn đến giá trị soát xét lại tăng thêm 104 triệu USD trong Giai đoạn-1/Bước 1. Giá thiết cho phân tích này là giá trị soát xét lại được áp dụng làm cơ sở để ước tính giá trị taung thêm trong Giai đoạn -IA.

Bởi vì, trong Nghiên cứu này, các ngành công nghiệp phân bố ở Phú Cát chưa xác định, giá trị tăng thêm 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 Khu CNC Hòa 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. Dưới đây là kết quả ước tính giá trị sản xuất công nghiệp CNC tăng thêm:

Bảng 8.2.6 Giá trị gia tăng về sản lượng công nghiệp CNC: Phú cát

(Nghiên cứu MOSTE)	Bước 1
Diện tích khu nhà xưởng (ha)	30,5
Giá trị tăng thêm ước tính (M.US\$)	104
(Nghiên cứu này)	Giai đoạn-IA Giai đoạn-IB Giai đoạn-II
Diện tích phát triển khu CN Phú Cát (luỹ kế) (ha)	55 155 330
Giá trị sản lượng công nghiệp tăng thêm (Luỹ kế) (Triệu US\$)	94 362 1,129
	(Năm 2005) (Năm 2010) (Năm 2020)

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

Chi tiết ước tính tham khảo Bảng 8.3.9.

4) EIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và lợi ích kinh tế kể trên để ước tính, giá trị EIRR được tính là 18,1%. Bảng lưu chuyển tiền tệ được trình bày trong Bảng 8.3.10

(b) 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 Hòa Lạc trước đây” và “Nghiên cứu MOSTE” và đã tiến hành một số soát xét lại.

1) 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 kiều 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.

2) Giả thiết về chi phí

a) Chi phí cơ sở hạ tầng

Trong phân tích tài chính, chi phí cơ sở hạ tầng bao gồm chi phí của các hạng mục cơ bản như các công trình công cộng. Dưới đây là tóm tắt tổng chi phí cơ sở hạ tầng tài chính:

Bảng 8.2.7 Chi phí tài chính về cơ sở hạ tầng: Phú cát

(Triệu US\$)			
Giai đoạn	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Tổng chi phí (Gia số)	91	89	193

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

Với các chi phí cơ sở hạ tầng cho Khu Phú Cát như cấp nước, nước thải, điện, liên lạc viễn thông được ước tính bằng phân bố tỷ lệ trên cơ sở diện tích đất hay qui mô dân số so với tổng chi phí cho toàn bộ khu vực dự án Phát triển

b) Tái đầu tư

Vì chi tiết các hạng mục đầu tư chưa xác định, đối với tổng chi phí cơ sở hạ tầng, tái đầu tư được ước tính sơ qua 20 năm một lần cho từng giai đoạn phát triển.

Phát triển Hành lang 21

c) Chi phí thuê đất

Trong phân tích này, chi phí thuê đất đơn vị cho từng hạng mục trong khu công nghiệp, và khu nhà ở cao cấp được giả thiết là 1USD/m²/năm tương đương với giá trị trong “Trường hợp 2 trong Nghiên cứu JICA KCNC Hòa Lạc trước đây”.

d) Chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư

Trong “Nghiên cứu JICA KCN Hòa Lạc trước đây”, chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư cho Khu CNC Hòa Lạc đã được ước tính. Theo kết quả ước tính này thì chi phí trung bình đền bù đất và tái định cư cho một hecta lần lượt là 10.500 USd và 5.900 USD tương ứng. Đối với phân tích này, các giá trị trên được giả thiết áp dụng để ước tính chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư.

Dưới đây là kết quả ước tính chi phí thuê đất, chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư:

Bảng 8.2.8 Chi phí thuê đất, đền bù đất và tái định cư ước tính: Phú cát

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Tổng diện tích (gia số) (Ha)	66	110	211
Chi phí thuê đất (gia số) (US\$ 1,000)	66	110	211
Chi phí đền bù đất (US\$ 1,000)	693	1,155	2,220
Tái định cư (US\$ 1,000)	389	649	1,247

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

3) Ước tính doanh thu tài chính

a) Cho thuê đất khu công nghiệp

Giá cho thuê đất khu công nghiệp đơn vị được giả thiết là 45 USD/m² cho thời hạn thuê 50 năm, tương đương với 0,9 USD/m²/năm. Dưới đây là kết quả ước tính doanh thu:

Bảng 8.2.9 Ước tính doanh thu: Khu công nghiệp

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích cho thuê (Incremental) (Ha)	55	100	175
Doanh thu cho thuê đất (Gia số) (US\$ 1,000)	495	900	1,579

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

b) Cho thuê đất khu nhà ở cao cấp

Giá cho thuê đất khu nhà ở cao cấp đơn vị được giả thiết là 10 USD/m²/năm. Dưới đây là kết quả ước tính doanh thu:

Bảng 8.2.10 Ước tính doanh thu: Khu nhà ở

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích cho thuê (gia số) (Ha)	11	10	36
Doanh thu cho thuê đất (gia số) (US\$ 1,000)	13,200	12,000	43,200

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

c) Giả thiết về tiến độ cho thuê đất

Tiến độ cho thuê đất được giả thiết như sau:

Bảng 8.2.11 Tiến độ cho thuê đất: Phú cát

Năm	Thứ nhất	Thứ hai	Thứ ba	Thứ tư	Thứ năm	Thứ sau	Thứ bảy	Thứ tám	Thứ chín	Thứ mười
1)	5%	35%	30%	20%	10%					
2)	-	5%	35%	30%	20%	10%				

Chú thích: 1) Khu công nghiệp

2) Khu nhà ở cao cấp

Đoàn Nghiên cứu giả thiết trên cơ sở Nghiên cứu JICA KCNC Hòa Lạc trước đây

4) FIRR ước tính

Bảng cách dùng các chi phí và doanh thu kể trên, giá trị FIRR được ước tính là 13,7%. Bảng lưu chuyển tiền tệ được trình bày trong Bảng Phụ lục 8.3.11.

8.3 Khu Đông Xuân

(1) Ước tính FIRR

Các giả thiết để phân tích tài chính dựa vào các giả thiết trong trường hợp Khu CNC Hòa Lạc và Khu Phú Cát trong các phân tích trên.

Phát triển Hành lang 21

5) 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 Qui 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.

6) Giả thiết về chi phí

b) Chi phí cơ sở hạ tầng

Trong phân tích tài chính, chi phí cơ sở hạ tầng bao gồm các hạng mục cơ bản như các công trình công cộng. Dưới đây là tóm tắt tổng chi phí cơ sở hạ tầng tài chính:

Bảng 8.3.1 Chi phí tài chính về cơ sở hạ tầng: Đồng Xuân

(Triệu US\$)			
Giai đoạn	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Tổng chi phí	98	102	260
(Gia số)			

Chú thích: Đoàn nghiên cứu ước tính

Đối với các chi phí cơ sở hạ tầng cho khu Đồng xuân như cấp nước, nước thải, điện, liên lạc viễn thông được ước tính theo phân bổ tỷ lệ trên cơ sở diện tích đất hay qui mô dân số từ tổng chi phí cho toàn bộ các khu vực của Dự án Phát triển.

b) Tái đầu tư

Vì chi tiết chi phí cho các hạng mục chưa xác định, nên tái đầu tư tổng chi phí cơ sở hạ tầng được giả thiết 20 năm một lần trong từng giai đoạn.

c) Chi phí thuê đất

Trong phân tích này, chi phí thuê đất cho hạng mục khu nhà ở cao cấp được giả thiết là 0,1 USD/m²/năm tương đương với giá trị trong “Trường hợp 2 trong Nghiên cứu JICA KCNC Hòa Lạc trước đây”.

d) Chi phí đền bù đất và tái định cư

Trong “Nghiên cứu JICA Khu CNC Hòa Lạc trước đây”, chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư đã được ước tính. Theo kết quả ước tính này, chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư trung bình

trên một hecta lần lượt là 10.500 USD và 5.900 USD tương ứng. Với phân tích này, các giá trị trên được giả thiết áp dụng cho việc ước tính chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư. Dưới đây là kết quả ước tính chi phí thuê đất, chi phí đền bù đất và chi phí tái định cư:

Bảng 8.3.2 Chi phí cho thuê đất, đền bù đất và tái định cư ước tính

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn -IB	Giai đoạn-II
Tổng diện tích đất (gia số) (Ha)	15	15	78
Chi phí thuê đất (gia số) (US\$ 1.000)	15	15	78
Đền bù đất (US\$ 1.000)	158	158	819
Tái định cư (US\$ 1.000)	89	89	460

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

3) Ước tính doanh thu tài chính

a) Cho thuê đất khu nhà ở cao cấp

Giá cho thuê đất khu nhà ở cao cấp đơn vị được giả thiết là 10USD/m²/tháng. Dưới đây là kết quả ước tính:

Bảng 8.3.3 Ước tính doanh thu: Khu nhà ở

	Giai đoạn-IA	Giai đoạn-IB	Giai đoạn-II
Diện tích cho thuê (gia số) (Ha)	15	15	78
Doanh thu cho thuê đất (gia số) (US\$ 1.000)	18,000	18,000	93,600

Chú thích: Đoàn Nghiên cứu ước tính

b) Giả thiết về tiến độ cho thuê đất

Tiến độ cho thuê đất được giả thiết như sau:

Bảng 8.3.4 Tiến độ cho thuê đất

Năm	Thứ nhất	Thứ hai	Thứ ba	Thứ tư	Thứ năm	Thứ sáu	Thứ bảy	Thứ tám	Thứ chín	Thứ mười
1)	-	5%	35%	30%	20%	10%				

Chú thích: 1) Khu nhà ở cao cấp

Đoàn Nghiên cứu giả thiết trên cơ sở Nghiên cứu JICA KCNC Hoà Lạc trước đây

Phát triển Hành lang 21

4) FIRR ước tính

Sử dụng các chi phí và doanh thu kể trên, giá trị của FIRR được ước tính là 18,1%. Bảng lưu chuyển tiền tệ được trình bày trong Bảng 8.3.10

Bảng 8.3.5 Tóm tắt IRR

(1) Estimation of Industrial Productivity Based on the Unit Values in the Previous JICA Study									
	ISIC Code	Japanese Industrial Code	Products Description	Estimated Number of Enterprises in HTIP	Lot Area / Factory (ha / enterprise)	Development Area (ha)	Estimated Employees per Enterprises (Persons)	Industrial Productivity per Employee (US\$/person)	Estimated Industrial Productivity (Million US\$)
Category 1	242	206	Pharmaceuticals	1	4.62	4.62	338	239,645	81.0
	331	323	Medical Equipment, etc.	1	1.48	1.48	248	44,444	11.0
	242	205	Detergents, Surfaceants, Paints, etc.	0	2.95	0.00	0	122,549	0.0
Category 2	300	298	Office Equip., Air-conditioners, etc.	1	1.77	1.77	273	273	15.5
Category 3	322	304	Communications Equip., CD, CD-ROM	2	1.26	2.52	592	39,763	23.5
	297	297	Industrial Electrical Machinery/Equip.	1	1.54	1.54	248	32,258	8.0
	319	309	Other Electrical/Electronic Products	2	2.14	4.28	267	534	16.5
	331	329	Other Precision Instruments	1	1.12	1.12	225	225	9.0
	312/319	308	Electrolic Parts/Devises, etc.	2	0.96	1.92	228	456	7.3
	332	325	Optical Equipment and Lenses	1	1.26	1.26	276	18,116	5.0
	333	327	Watches/Clockes and Parts	1	1.20	1.20	266	266	18,797
Category 4	300,323,331	305,306	Computers, X-ray Equip., VTR, etc.	2	1.43	2.86	330	660	42.0
	293	302	Electrical Home Appliance	1	1.74	1.74	311	35,370	11.0
	343	311	Motor Vehicles and Parts, etc.	0	2.91	0.00	327	0	22,936
	292	296	Special Industrial Machinery	1	2.12	2.12	195	195	38,462
	291	299	Other General machinery/Equip.	0	1.46	0.00	188	0	26,596
	281/289	294	Metal Processing Machinery/Equip.	1	2.04	2.04	207	207	27,375
	261	251	Glass and Glass Products	0	3.69	0.00	278	0	43,165
		Total	18	30.47	261	4,829	50,937	246.0	
							135,546		
							56,777		
							27,988		
							36,791		
(2) Reviewed Estimation of Value Added Based on the MOSTE Study, April 1998									
					Estimated Total Number of Enterprises in HTIP	Lot Area / Factory (ha / enterprise)	Average Employees per Enterprises (Persons)	Estimated Number of Employees (Persons)	(50% of Value in Previous JICA)
Category	Category 1	Category 2	Category 3	Category 4					Assumed Industrial Productivity per Employee (US\$/person)
Category 1	2	1	10	5				263	67,773
Category 2								273	28,389
Category 3								258	13,994
Category 4								262	18,396
									104

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.3.5 Tóm tắt IRR

(3) Estimation of Added Value for Each Year

(Using "Growth Ratio") (For MOSTE Study)		Factory Lot Area (ha)		Estimated Value Added			
	(Million US\$)	April '98	This Study	Ratio	Value Added		(Million US\$)
1998	1,998					1998	
1999	1,999					1999	
2000	2,000					1999	
2001	2,001					2000	
2002	46.8					2001	
2003	72.8					2002	69.1
2004	93.6					2003	107.5
2005	104.0	30.47	45.0	147.7%	153.59	2004	138.2
2006	112.8					2005	153.6
2007	122.3					2006	166.6
2008	132.7					2007	239.6
2009	143.9					2008	239.6
2010	156.0					2009	200.8
2011	165.2					2010	212.5
2012	174.9					2011	212.5
2013	185.2					2012	200.7
2014	196.2					2013	195.9
2015	207.7					2014	91.8
2016	219.9					2015	200.7
2017	232.9					2016	239.6
2018	246.6					2017	239.6
2019	261.1					2018	239.6
2020	276.5					2019	239.6
2021	285.7					2020	239.6
2022	295.2					2021	239.6
2023	305.1					2022	239.6
2024	315.2					2023	239.6
2025	325.7					2024	239.6
2026	336.6					2025	239.6
2027	347.8					2026	239.6
2028	259.0					2027	239.6
2029	267.6					2028	239.6
2030	383.7					2029	239.6
2031	396.5					2030	239.6
2032	409.7					2031	239.6
2033	423.3					2032	239.6
2034	437.4					2033	239.6
2035	452.0					2034	239.6
2036	467.0					2035	239.6
2037	482.6					2036	239.6
2038	498.7					2037	239.6
2039	515.3					2038	239.6
2040	532.4					2039	239.6

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.3.6 Ước tính EIRR cho Khu vực KCNC ở Hoà Lạc và Xuân Mai

EIRR = 18.2%

	Cost of Infrastructure (Internal)	Cost of Infrastructure (External)	Cost of Factory Building by Investors	Cost of Machinery and Equipment by Investors	Total Costs	Estimated Value Added	Estimated Agricultural Production	Total Benefits	Balance (Million US\$)
1998					0.0			0.0	0.0
1999	0.0	0.0			0.0			0.0	0.0
2000	0.0	0.0			0.0			0.0	0.0
2001	51.1	75.3	9.0	31.5	166.9	0.3	-0.3	-167.2	
2002	51.1	75.3	63.0	220.5	409.9	69.1	0.3	68.8	-341.1
2003	51.1	75.3	54.0	189.0	369.4	107.5	0.4	107.2	-262.2
2004	51.1	75.3	36.0	126.0	288.4	138.2	0.4	137.9	-150.5
2005	0.0	0.0	18.0	63.0	81.0	153.6	0.4	153.2	72.2
2006	42.5	43.5	5.1	18.0	109.1	166.6	0.7	165.9	56.8
2007	42.5	43.5	35.8	126.0	247.8	239.6	0.7	238.9	-8.9
2008	42.5	43.5	30.7	108.0	224.7	287.7	0.8	286.9	62.2
2009	42.5	43.5	20.5	72.0	178.5	330.5	0.8	329.6	151.2
2010	0.0	0.0	10.2	36.0	46.2	361.5	0.8	360.7	314.4
2011	0.0	0.0	0.0	31.5	31.5	382.8	0.9	381.9	350.4
2012	0.0	0.0	0.0	220.5	220.5	405.4	0.9	404.4	183.9
2013	0.0	0.0	0.0	189.0	189.0	429.2	1.0	428.3	239.3
2014	0.0	0.0	0.0	126.0	126.0	454.5	1.0	453.5	327.5
2015	0.0	0.0	0.0	63.0	63.0	481.3	1.1	480.2	417.2
2016	74.9	54.0	7.9	45.5	182.3	509.6	2.4	507.2	325.0
2017	74.9	54.0	55.0	318.5	502.4	700.2	2.5	697.7	195.2
2018	74.9	54.0	47.2	273.0	449.1	821.1	2.6	818.5	369.4
2019	74.9	54.0	31.4	182.0	342.3	926.1	2.8	923.4	581.0
2020	0.0	0.0	15.7	91.0	106.7	997.4	2.9	994.5	887.8
2021	51.1	75.3	9.0	31.5	166.9	1,030.6	3.0	1,027.6	860.7
2022	51.1	75.3	63.0	220.5	409.9	1,064.9	3.2	1,061.8	651.9
2023	51.1	75.3	54.0	189.0	369.4	1,100.4	3.3	1,097.1	727.7
2024	51.1	75.3	36.0	126.0	288.4	1,137.0	3.5	1,133.6	845.2
2025	0.0	0.0	18.0	63.0	81.0	1,174.9	3.6	1,171.3	1,090.3
2026	42.5	43.5	5.1	45.5	136.6	1,214.0	3.8	1,210.2	1,073.6
2027	42.5	43.5	35.8	318.5	440.3	1,254.5	4.0	1,250.5	810.1
2028	42.5	43.5	30.7	273.0	389.7	1,296.2	4.2	1,292.0	902.3
2029	42.5	43.5	20.5	182.0	288.5	1,339.4	4.4	1,335.0	1,046.5
2030	0.0	0.0	10.2	91.0	101.2	1,384.0	4.6	1,379.4	1,278.2
2031	0.0	0.0	0.0	31.5	31.5	1,430.1	4.8	1,425.3	1,393.8
2032	0.0	0.0	0.0	220.5	220.5	1,477.7	5.1	1,472.7	1,252.2
2033	0.0	0.0	0.0	189.0	189.0	1,526.9	5.3	1,521.6	1,332.6
2034	0.0	0.0	0.0	126.0	126.0	1,577.8	5.6	1,572.2	1,446.2
2035	0.0	0.0	0.0	63.0	63.0	1,630.3	5.8	1,624.5	1,561.5
2036	74.9	54.0	7.9	45.5	182.3	1,684.6	6.1	1,678.5	1,496.2
2037	74.9	54.0	55.0	318.5	502.4	1,740.7	6.4	1,734.3	1,231.9
2038	74.9	54.0	47.2	273.0	449.1	1,798.7	6.7	1,792.0	1,342.9
2039	74.9	54.0	31.4	182.0	342.3	1,858.6	7.0	1,851.5	1,509.2
2040	0.0	0.0	15.7	91.0	106.7	1,920.4	7.4	1,913.1	1,806.4
Total	1,348.0	1,382.4	879.2	5,610.0	9,219.6	36,603.9	121.6	36,482.2	27,262.6

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.3.7 Giá trị gia tăng dự kiến cho KCNC Hòa Lạc

(US\$ 1,000)

FIRR= 15.5%

	Costs					Revenues					Net Cash Flow
	Land Rent	Land Compen.	Relocation	Infra.	Total	Industrial Zone	Software Park	Land Rent Business	Land Rent House	Total	
1998											
1999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2001	75	788	443	31,375	32,680	20	6	0	0	26	-32,654
2002	75	0	0	31,375	31,450	162	24	600	300	1,086	-30,364
2003	75	0	0	31,375	31,450	284	36	4,800	2,400	7,520	-23,931
2004	75	0	0	31,375	31,450	365	48	8,400	4,200	13,013	-18,438
2005	75	0	0	0	75	405	60	11,400	5,400	17,265	17,190
2006	126	531	299	23,325	24,280	417	76	12,000	6,000	18,493	-5,788
2007	126	0	0	23,325	23,451	497	100	12,600	6,300	19,497	-3,953
2008	126	0	0	23,325	23,451	566	120	16,800	8,400	25,886	2,436
2009	126	0	0	23,325	23,451	612	140	20,400	10,200	31,352	7,902
2010	126	0	0	0	126	635	160	22,800	11,400	34,995	34,870
2011	126	0	0	0	126	635	168	24,000	12,000	36,803	36,678
2012	126	0	0	0	126	635	176	24,000	12,000	36,811	36,686
2013	126	0	0	0	126	635	184	24,000	12,000	36,819	36,694
2014	126	0	0	0	126	635	192	24,000	12,000	36,827	36,702
2015	126	0	0	0	126	635	200	24,000	12,000	36,835	36,710
2016	233	1,127	633	51,525	53,518	653	206	24,000	12,000	36,859	-16,659
2017	233	0	0	51,525	51,758	777	224	25,800	13,380	40,181	-11,577
2018	233	0	0	51,525	51,758	883	236	38,400	23,040	62,559	10,801
2019	233	0	0	51,525	51,758	954	248	49,200	31,320	81,722	29,964
2020	233	0	0	0	233	989	260	56,400	36,840	94,489	94,256
2021	233	0	0	31,375	31,608	989	272	60,000	39,600	100,861	69,253
2022	233	0	0	31,375	31,608	989	284	60,000	39,600	100,873	69,265
2023	233	0	0	31,375	31,608	989	296	60,000	39,600	100,885	69,277
2024	233	0	0	31,375	31,608	989	308	60,000	39,600	100,897	69,289
2025	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2026	233	0	0	23,325	23,558	989	320	60,000	39,600	100,909	77,351
2027	233	0	0	23,325	23,558	989	320	60,000	39,600	100,909	77,351
2028	233	0	0	23,325	23,558	989	320	60,000	39,600	100,909	77,351
2029	233	0	0	23,325	23,558	989	320	60,000	39,600	100,909	77,351
2030	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2031	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2032	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2033	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2034	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2035	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676
2036	233	0	0	51,525	51,758	989	320	60,000	39,600	100,909	49,151
2037	233	0	0	51,525	51,758	989	320	60,000	39,600	100,909	49,151
2038	233	0	0	51,525	51,758	989	320	60,000	39,600	100,909	49,151
2039	233	0	0	51,525	51,758	989	320	60,000	39,600	100,909	49,151
2040	233	0	0	0	233	989	320	60,000	39,600	100,909	100,676

Phát triển Hành lang 21

Bảng	8.3.8	Ước tính giá trị gia tăng cho từng năm (Phú Cát)	Assumed Factor for Phú Cát			1998 (Million US\$)
			Factory Lot Area (ha)	Ratio	0.02	
		(Using "Growth Ratio") (MOSITE HHTP Study)				
		(Million US\$)				
1998	1999	1999	1999	1999	1998	1998
1999	2000	2000	2000	2000	1999	1999
2000	2001	2001	2001	2001	2002	42.3
2001	2002	46.8	2002	42.3	2002	42.3
2002	2003	72.8	2003	65.7	2003	65.7
2003	2004	93.6	2004	84.5	2004	84.5
2004	2005	104.0	2005	93.9	2005	93.9
2005	2006	112.8	2006	100.0	2006	100.0
2006	2007	122.3	2007	106.4	2007	105.0
2007	2008	132.7	2008	113.3	2008	113.4
2008	2009	143.9	2009	120.6	2009	120.0
2009	2010	156.0	2010	128.3	2010	128.7
2010	2011	165.2	2011	133.3	2011	137.8
2011	2012	174.9	2012	138.5	2012	139.4
2012	2013	185.2	2013	143.9	2013	140.6
2013	2014	196.2	2014	149.5	2014	142.4
2014	2015	207.7	2015	155.3	2015	143.8
2015	2016	219.9	2016	161.4	2016	145.8
2016	2017	232.9	2017	167.7	2017	147.5
2017	2018	246.6	2018	174.2	2018	149.9
2018	2019	261.1	2019	180.9	2019	150.9
2019	2020	276.5	2020	188.0	2020	1429.3
2020	2021	285.7	2021	190.5	2021	1144.3
2021	2022	295.2	2022	193.0	2022	1159.5
2022	2023	305.1	2023	195.6	2023	1175.0
2023	2024	315.2	2024	198.2	2024	1190.6
2024	2025	325.7	2025	200.8	2025	1206.4
2025	2026	336.6	2026	203.5	2026	1222.5
2026	2027	347.8	2027	206.2	2027	1238.7
2027	2018	259.0	2028	208.9	2028	1255.2
2018	2019	267.6	2029	211.7	2029	1271.9
2019	2020	383.7	2030	214.5	2030	1288.8
2020	2021	396.5	2031	217.4	2031	1306.0
2021	2022	409.7	2032	220.3	2032	1323.3
2022	2023	423.3	2033	223.2	2033	1340.9
2023	2024	437.4	2034	226.2	2034	1358.8
2024	2025	452.0	2035	229.2	2035	1376.8
2025	2026	467.0	2036	232.2	2036	1395.1
2026	2027	482.6	2037	235.3	2037	1413.7
2027	2028	498.7	2038	238.5	2038	1432.5
2028	2029	515.3	2039	241.6	2039	1451.5
2029	2030	532.4	2040	244.8	2040	1470.9

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.3.9 Ước tính EIRR cho Khu vực Phú Cát ở Hoà Lạc và Xuân Mai

EIRR = 18.1%

					Total Costs	Estimated Value Added	Estimated Agricultural Production	Total Benefits	(Million US\$) Balance
	Cost of Infrastructure (Internal)	Cost of Infrastructure (External)	Cost of Factory Building by Investors	Cost of Machinery and Equipment by Investors					
1998					0.0			0.0	0.0
1999	0.0	0.0			0.0			0.0	0.0
2000	0.0	0.0			0.0			0.0	0.0
2001	27.7	75.3	5.5	19.3	127.8	0.1	-0.1	-127.9	
2002	27.7	75.3	38.5	134.8	276.3	42.3	0.1	42.1	-234.1
2003	27.7	75.3	33.0	115.5	251.5	65.7	0.1	65.6	-185.9
2004	27.7	75.3	22.0	77.0	202.0	84.5	0.1	84.4	-117.6
2005	0.0	0.0	11.0	38.5	49.5	93.9	0.1	93.8	44.3
2006	29.7	43.5	10.0	35.0	118.2	100.0	0.4	99.5	-18.7
2007	29.7	43.5	70.0	245.0	388.2	211.4	0.5	211.0	-177.2
2008	29.7	43.5	60.0	210.0	343.2	276.6	0.5	276.1	-67.1
2009	29.7	43.5	40.0	140.0	253.2	330.6	0.5	330.1	76.9
2010	0.0	0.0	20.0	70.0	90.0	361.7	0.5	361.2	271.2
2011	0.0	0.0	0.0	19.3	19.3	375.8	0.5	375.2	356.0
2012	0.0	0.0	0.0	134.8	134.8	390.4	0.6	389.8	255.1
2013	0.0	0.0	0.0	115.5	115.5	405.6	0.6	405.0	289.5
2014	0.0	0.0	0.0	77.0	77.0	421.4	0.6	420.7	343.7
2015	0.0	0.0	0.0	38.5	38.5	437.8	0.7	437.1	398.6
2016	52.0	54.0	17.5	96.5	220.0	454.8	1.4	453.4	233.4
2017	52.0	54.0	122.8	675.5	904.3	742.3	1.4	740.8	-163.4
2018	52.0	54.0	105.2	579.0	790.2	910.5	1.5	909.0	118.8
2019	52.0	54.0	70.2	386.0	562.2	1,049.5	1.6	1,047.9	485.8
2020	0.0	0.0	35.1	193.0	228.1	1,129.3	1.6	1,127.7	899.6
2021	27.7	75.3	5.5	19.3	127.8	1,144.3	1.7	1,142.6	1,014.9
2022	27.7	75.3	38.5	134.8	276.3	1,159.5	1.8	1,157.7	881.5
2023	27.7	75.3	33.0	115.5	251.5	1,175.0	1.9	1,173.1	921.6
2024	27.7	75.3	22.0	77.0	202.0	1,190.6	2.0	1,188.6	986.6
2025	0.0	0.0	11.0	38.5	49.5	1,206.4	2.1	1,204.3	1,154.8
2026	29.7	43.5	10.0	96.5	179.7	1,222.5	2.2	1,220.3	1,040.6
2027	29.7	43.5	70.0	675.5	818.7	1,238.7	2.3	1,236.4	417.7
2028	29.7	43.5	60.0	579.0	712.2	1,255.2	2.4	1,252.8	540.6
2029	29.7	43.5	40.0	386.0	499.2	1,271.9	2.5	1,269.4	770.2
2030	0.0	0.0	20.0	193.0	213.0	1,288.8	2.6	1,286.2	1,073.2
2031	0.0	0.0	0.0	19.3	19.3	1,306.0	2.7	1,303.2	1,284.0
2032	0.0	0.0	0.0	134.8	134.8	1,323.3	2.9	1,320.4	1,185.7
2033	0.0	0.0	0.0	115.5	115.5	1,340.9	3.0	1,337.9	1,222.4
2034	0.0	0.0	0.0	77.0	77.0	1,358.8	3.2	1,355.6	1,278.6
2035	0.0	0.0	0.0	38.5	38.5	1,376.8	3.3	1,373.5	1,335.0
2036	52.0	54.0	17.5	96.5	220.0	1,395.1	3.5	1,391.7	1,171.6
2037	52.0	54.0	122.8	675.5	904.3	1,413.7	3.6	1,410.1	505.8
2038	52.0	54.0	105.2	579.0	790.2	1,432.5	3.8	1,428.7	638.4
2039	52.0	54.0	70.2	386.0	562.2	1,451.5	4.0	1,447.6	885.4
2040	0.0	0.0	35.1	193.0	228.1	1,470.9	4.2	1,466.7	1,238.6
Total	875.2	1,382.4	1,321.6	8,030.0	11,609.2	33,906.4	69.1	33,837.3	22,228.1

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.3.10 Ước tính FIRR cho Khu vực Phú Cát
(US\$ 1,000)

FIRR= 13.7%

	Costs				Revenues			Net Cash Flow		
	Land Rent	Land Compen.	Relocation	Infra.	Total	Industrial Zone	Land House	Rent	Total	House
1998										
1999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2001	66	693	389	22,750	23,898	25	0	25	-23,874	
2002	66	0	0	22,750	22,816	198	660	858	-21,958	
2003	66	0	0	22,750	22,816	347	5,280	5,627	-17,190	
2004	66	0	0	22,750	22,816	446	9,240	9,686	-13,131	
2005	66	0	0	0	66	495	11,880	12,375	12,309	
2006	176	1,155	649	22,300	24,280	540	13,200	13,740	-10,540	
2007	176	0	0	22,300	22,476	855	13,800	14,655	-7,821	
2008	176	0	0	22,300	22,476	1,125	18,000	19,125	-3,351	
2009	176	0	0	22,300	22,476	1,305	21,600	22,905	429	
2010	176	0	0	0	176	1,395	24,000	25,395	25,219	
2011	176	0	0	0	176	1,395	25,200	26,595	26,419	
2012	176	0	0	0	176	1,395	25,200	26,595	26,419	
2013	176	0	0	0	176	1,395	25,200	26,595	26,419	
2014	176	0	0	0	176	1,395	25,200	26,595	26,419	
2015	176	0	0	0	176	1,395	25,200	26,595	26,419	
2016	387	2,220	1,247	48,325	52,179	1,474	25,200	26,674	-25,505	
2017	387	0	0	48,325	48,712	2,026	27,360	29,386	-19,326	
2018	387	0	0	48,325	48,712	2,500	42,480	44,980	-3,732	
2019	387	0	0	48,325	48,712	2,816	55,440	58,256	9,543	
2020	387	0	0	0	387	2,974	64,080	67,054	66,666	
2021	387	0	0	22,750	23,137	2,974	68,400	71,374	48,236	
2022	387	0	0	22,750	23,137	2,974	68,400	71,374	48,236	
2023	387	0	0	22,750	23,137	2,974	68,400	71,374	48,236	
2024	387	0	0	22,750	23,137	2,974	68,400	71,374	48,236	
2025	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2026	387	0	0	22,300	22,687	2,974	68,400	71,374	48,686	
2027	387	0	0	22,300	22,687	2,974	68,400	71,374	48,686	
2028	387	0	0	22,300	22,687	2,974	68,400	71,374	48,686	
2029	387	0	0	22,300	22,687	2,974	68,400	71,374	48,686	
2030	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2031	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2032	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2033	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2034	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2035	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	
2036	387	0	0	48,325	48,712	2,974	68,400	71,374	22,661	
2037	387	0	0	48,325	48,712	2,974	68,400	71,374	22,661	
2038	387	0	0	48,325	48,712	2,974	68,400	71,374	22,661	
2039	387	0	0	48,325	48,712	2,974	68,400	71,374	22,661	
2040	387	0	0	0	387	2,974	68,400	71,374	70,986	

Phát triển Hành lang 21

Bảng 8.3.11 Ước tính FIRR cho Khu vực Đồng Xuân (US\$ 1,000)

FIRR= 18.1%

	Costs				Revenues			Net Cash Flow		
	Land Rent	Land Compen.	Relocation	Infra.	Total		Land House	Rent Total	House	
1998										
1999	0	0	0	0	0	0		0	0	0
2000	0	0	0	0	0	0		0	0	0
2001	15	158	89	24,475	24,736	0		0	0	-24,736
2002	15	0	0	24,475	24,490	0		900	900	-23,590
2003	15	0	0	24,475	24,490	0		7,200	7,200	-17,290
2004	15	0	0	24,475	24,490	0		12,600	12,600	-11,890
2005	15	0	0	0	15	0		16,200	16,200	16,185
2006	30	158	89	25,550	25,826	0		18,000	18,000	-7,826
2007	30	0	0	25,550	25,580	0		18,900	18,900	-6,680
2008	30	0	0	25,550	25,580	0		25,200	25,200	-380
2009	30	0	0	25,550	25,580	0		30,600	30,600	5,020
2010	30	0	0	0	30	0		34,200	34,200	34,170
2011	30	0	0	0	30	0		36,000	36,000	35,970
2012	30	0	0	0	30	0		36,000	36,000	35,970
2013	30	0	0	0	30	0		36,000	36,000	35,970
2014	30	0	0	0	30	0		36,000	36,000	35,970
2015	30	0	0	0	30	0		36,000	36,000	35,970
2016	108	819	460	65,000	66,387	0		36,000	36,000	-30,387
2017	108	0	0	65,000	65,108	0		40,680	40,680	-24,428
2018	108	0	0	65,000	65,108	0		73,440	73,440	8,332
2019	108	0	0	65,000	65,108	0		101,520	101,520	36,412
2020	108	0	0	0	108	0		120,240	120,240	120,132
2021	108	0	0	24,475	24,583	0		129,600	129,600	105,017
2022	108	0	0	24,475	24,583	0		129,600	129,600	105,017
2023	108	0	0	24,475	24,583	0		129,600	129,600	105,017
2024	108	0	0	24,475	24,583	0		129,600	129,600	105,017
2025	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2026	108	0	0	25,550	25,658	0		129,600	129,600	103,942
2027	108	0	0	25,550	25,658	0		129,600	129,600	103,942
2028	108	0	0	25,550	25,658	0		129,600	129,600	103,942
2029	108	0	0	25,550	25,658	0		129,600	129,600	103,942
2030	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2031	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2032	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2033	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2034	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2035	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492
2036	108	0	0	65,000	65,108	0		129,600	129,600	64,492
2037	108	0	0	65,000	65,108	0		129,600	129,600	64,492
2038	108	0	0	65,000	65,108	0		129,600	129,600	64,492
2039	108	0	0	65,000	65,108	0		129,600	129,600	64,492
2040	108	0	0	0	108	0		129,600	129,600	129,492

