

CHƯƠNG 6 CÁC BIỆN PHÁP ĐẨY NHANH QUÁ TRÌNH THỰC THI DỰ ÁN

6.1 PHÁT TRIỂN CƠ CẤU TỔ CHỨC CHO BQL KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC VÀ CÁC CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU

Đóng vai trò quan trọng trong dự án, BQL khu CNC Hoà Lạc cần phát triển cơ cấu tổ chức của Ban và xây dựng kế hoạch phân chia công việc với các công ty phát triển khu một cách phù hợp.

Trước hết, phần này sẽ đưa ra một số đề xuất về kế hoạch phân chia công tác phát triển cơ hạ tầng, sau đó sẽ đưa ra đề xuất sơ bộ về cơ cấu của Ban QLDA, đề xuất về cơ chế vận hành và bảo dưỡng, cơ chế xúc tiến đầu tư.

6.1.1 Đề xuất về phân chia công tác phát triển hạ tầng của dự án.

(1) Xây dựng cơ sở hạ tầng

Bảng sau đây đưa ra một số đề xuất về phân chia công tác phát triển cơ sở hạ tầng.

Bảng 6.1.1 Đề xuất về phân chia công tác xây dựng

	Công việc	Cơ sở hạ tầng chính		Cơ sở hạ tầng trong các khu chức năng	
		Ban QLDA	Nhà cung cấp	Ban QLDA	Công ty phát triển
1	Loại bỏ chướng ngại vật	X X		X X	
2	San nền	XX			X X
3	Làm đường	X X			X X
4	Lắp đặt ống nước	X X			X X
5	Lắp đặt ống thoát nước mưa	X X			X X
6	Lắp đặt ống thoát nước thải	X X			X X
7	Lắp đặt hệ thống điện (trạm biến áp 110/22 kV số 1 Hòa Lạc)	X X(*)			
8	Lắp đặt đường dây điện	X X(*)			X X
9	Lắp đặt hệ thống viễn thông	X X			X X

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(*): Ban QLDA cần yêu cầu công ty cấp điện giám sát quá trình xây dựng và giao lại cho công ty này các công trình hạ tầng sau khi hoàn tất quá trình xây dựng.

Trong bảng trên, BQL khu CNC Hòa Lạc sẽ đảm trách các nhiệm vụ của một công ty phát triển khu trong khu Nghiên cứu & Triển khai và khu Giáo dục & Đào tạo như đã đề cập.

Điều phối là công việc vô cùng quan trọng khi có nhiều hơn một tổ chức cùng tham gia dự án, nhưng đôi khi công tác này vẫn bị xem nhẹ. Nếu không được điều phối, các tổ chức trong dự án không thể phối hợp với nhau một cách suôn sẻ. Theo Quyết định số, 391/QĐ BKHCN, BQL khu CNC Hòa Lạc có quyền và nhiệm vụ điều phối các lĩnh vực liên quan đến sự phát triển và đầu tư xây dựng của khu CNC Hòa Lạc.

(2) Công tác cung ứng

Sau đây là đề xuất về công tác thu mua phục vụ quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án ngoài việc thu mua do các nhà thầu thực hiện.

Bảng 6.1.2 Đề xuất về phân chia công việc thu mua

	Mục cần cung ứng	Đơn vị thu mua
1	Xe buýt phục vụ hệ thống giao thông nội vi	BQL khu CNC Hòa Lạc

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

6.1.2 Đề xuất sơ bộ về Ban QLDA

BQL khu CNC Hòa Lạc cần xây dựng cơ cấu tổ chức của Ban QLDA.

(1) Chức năng và nhiệm vụ của Ban QLDA

Ban QLDA phải có các chức năng và nhiệm vụ sau. Chi tiết mục 1 và 2 sau đây được nêu rõ trong Thông tư Số 03/2007/TT-BKH ngày 12/03/2007 của Bộ KH&ĐT.

1) Chức năng, nhiệm vụ chung

- a) Nhiệm vụ lập kế hoạch bao gồm: Xây dựng kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết hàng năm thực hiện chương trình, dự án (kế hoạch giải ngân, kế hoạch chi tiêu, kế hoạch đầu thầu...)
- b) Nhiệm vụ quản lý chuẩn bị thực hiện chương trình, dự án
- c) Nhiệm vụ thực hiện các hoạt động đầu thầu và quản lý hợp đồng
- d) Nhiệm vụ quản lý tài chính, tài sản và giải ngân
- e) Nhiệm vụ hành chính, điều phối và trách nhiệm giải trình
- f) Nhiệm vụ theo dõi, đánh giá và báo cáo tình hình thực hiện chương trình, dự án
- g) Nhiệm vụ đối với việc nghiệm thu, bàn giao, quyết toán chương trình, dự án

2) Các nhiệm vụ đặc thù

- a) Các nhiệm vụ được xác định trong quy chế tổ chức và hoạt động của BQL dự án hoặc trong mỗi tài liệu ủy quyền cụ thể.
- b) Khi các điều ước quốc tế về ODA được ký kết với nhà tài trợ có quy định cơ cấu tổ chức quản lý dự án, nhiệm vụ và trách nhiệm của Ban QLDA, thì những quy định này phải được cụ thể hóa và thể hiện đầy đủ trong Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban QLDA.

3) Các nhiệm vụ khác

- a) Các nhiệm vụ được xác định trong quy chế tổ chức và hoạt động của Ban QLDA hoặc trong mỗi tài liệu ủy quyền cụ thể.
- b) Cơ sở hạ tầng chung phải được thiết kế một cách nhất quán với các khu chức năng. Nên thiết kế cơ sở hạ tầng chung sau khi hoàn tất thiết kế của các khu chức năng. Tuy nhiên, nếu như vậy, việc thiết kế hạ tầng chung sẽ tốn rất nhiều thời gian vì một số khu chức năng có thể được thiết kế trong giai đoạn sau. Nếu thiết kế cơ sở hạ tầng chung mà không đợi thiết kế các khu chức năng thì Ban QLDA cần xác định phân chung giữa hạ cơ sở hạ tầng chung và mỗi khu chức năng như vị trí và kích cỡ giao điểm của ống cấp nước và cáp điện.
- c) Ban QLDA sẽ điều phối kế hoạch, thiết kế và công tác xây dựng với các Bộ, các Phòng của Ủy ban nhân dân TP Hà nội, các cơ quan, các công ty phát triển khu và các nhà đầu tư trong khu Nghiên cứu & Phát triển và khu Giáo dục & Đào tạo như:
 - Bộ Xây dựng (Công tác quy hoạch, thiết kế và xây dựng trong khu CNC Hòa Lạc)
 - Bộ GTVT (Quy hoạch, thiết kế và xây dựng đường cao tốc Láng-Hòa Lạc, đường quốc lộ 21, đường quốc lộ 17, hệ thống vận tải đô thị khối lượng lớn, tốc độ cao (đường sắt trên cao) và xe buýt nhanh.
 - Bộ NN & PTNT (Chức năng hồ lửng trong khu CNC Hòa Lạc)
 - Ủy ban nhân dân TP Hà nội, Sở Công thương (quy hoạch cấp điện vùng)
 - Ủy ban nhân dân TP Hà nội, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (đơn vị tham gia Hội

đồng thẩm định).

- Các phòng chuyên môn của Ủy ban nhân dân TP Hà nội (được mời tham gia Hội đồng thẩm định)

d) BQL khu CNC Hòa lạc cần củng cố tổ chức chuyên nghiệp để có đủ năng lực thẩm định các thiết kế xây dựng cơ bản trong khu CNC Hòa Lạc.

(2) Yêu cầu cơ cấu tổ chức của Ban QLDA

Ngoài cơ cấu tổ chức của BQL khu CNC Hòa Lạc, BQL khu CNC Hòa Lạc cần xây dựng Ban QLDA mới chuyên về các dự án ODA. Ban QLDA không có các hoạt động sau:

- Bất cứ công việc nào trong khu Bắc Phú Cát
- Công việc trong các khu chức năng trừ khu Nghiên cứu & Phát triển và khu Giáo dục và đào tạo
- Vận hành và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng hiện có của khu CNC Hòa Lạc
- Xúc tiến đầu tư

Theo thông tư số 03/2007/TT-BKH ngày 12/03/2007, BQL khu CNC Hòa Lạc cần thiết lập cơ cấu tổ chức của Ban QLDA như sau.

1) Yêu cầu cơ bản về tổ chức và nhân sự

- a) Ban QLDA phải có cơ cấu tổ chức thích hợp, có đủ nhân sự với năng lực, kinh nghiệm phù hợp đảm bảo việc quản lý thực hiện chương trình, dự án hiệu quả và bền vững. Trong một số trường hợp theo quy định của nhà tài trợ, các chức danh chủ chốt của Ban QLDA cần có sự thỏa thuận với nhà tài trợ.
- b) Chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm, quyền hạn của từng phòng, ban; mối quan hệ công tác giữa các phòng, ban phải được quy định rõ ràng, cụ thể trong Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban QLDA.
- c) Mỗi chức danh và vị trí công tác trong Ban QLDA phải có bản mô tả công việc (TOR) do Giám đốc Ban QLDA xây dựng và được công bố công khai trong Ban QLDA và các đơn vị của Cơ quan quyết định thành lập Ban QLDA, trong đó quy định cụ thể về yêu cầu năng lực chuyên môn, phạm vi trách nhiệm, quyền hạn, chế độ đãi ngộ, chế độ báo cáo và đánh giá kết quả công việc
- d) Các chức danh chủ chốt của Ban QLDA: Giám đốc Ban QLDA, Phó giám đốc Ban QLDA (nếu có), Kế toán trưởng hoặc Kế toán Ban QLDA do Cơ quan quyết định thành lập Ban QLDA bổ nhiệm và miễn nhiệm .
- e) Cán bộ, nhân viên của Ban QLDA được điều động từ bộ máy của Cơ quan quyết định thành lập Ban QLDA phải được sự nhất trí của các cơ quan này. Ban QLDA có thể thuê tuyển cán bộ, nhân viên từ bên ngoài trên cơ sở hợp đồng. Việc tuyển chọn cán bộ, nhân viên của Ban QLDA phải căn cứ vào các tiêu chuẩn về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, phẩm chất cá nhân được xác định cụ thể trong bản mô tả công việc (TOR), tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và điều ước quốc tế ODA đã ký kết.
- f) Giám đốc Ban QLDA (Giám đốc dự án quốc gia - nếu có) là người có đủ phẩm chất, năng lực chuyên môn, kinh nghiệm công tác trong quản lý thực hiện chương trình, dự án. Ưu tiên những người thông thạo ngoại ngữ phù hợp đối với chương trình, dự án được giao quản lý thực hiện. Giám đốc Ban QLDA ít nhất phải trong độ tuổi làm việc đủ để thực hiện xong chương trình, dự án theo thời hạn quy định trong văn kiện chương trình, dự án.

2) Cơ cấu tổ chức của Ban QLDA

Cơ cấu tổ chức của Ban QLDA thường bao gồm:

- a) Khối hành chính, tổ chức, hỗ trợ,
- b) Khối chức năng bao gồm kế hoạch, đầu thầu, tài chính, giải phóng mặt bằng và một số hoạt động cần thiết khác,
- c) Khối kỹ thuật bao gồm giám sát thiết kế, thi công, môi trường hoặc theo các cấu phần kỹ thuật của chương trình, dự án.

(3) Đề xuất bốn phương án sơ bộ

Bảng 6.1.3 sau đây tổng hợp bốn phương án về cơ cấu của Ban QLDA mà Đoàn nghiên cứu JICA đã trình bày với BQL khu CNC Hòa Lạc vào tháng 1/2009 nhằm giúp BQL khu CNC Hòa Lạc xây dựng cơ cấu tổ chức cho Ban QLDA.

BQL khu CNC Hòa Lạc đã tạm thời đánh giá những phương án này như sau:

- Khó có thể lập Ban QLDA dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Thủ tướng chính phủ vì từ trước đến nay mô hình này không có ở Việt Nam. Thủ tướng chính phủ sẽ sớm ban hành quy định nâng cao quyền lực cho BQL khu CNC Hòa Lạc trong Bộ Xây dựng..
- Khó có thể xây dựng Ban QLDA dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Bộ Xây dựng vì phương án này đòi hỏi nhiều thời gian thảo luận với Bộ Xây dựng và chờ quyết định của Thủ tướng chính phủ.

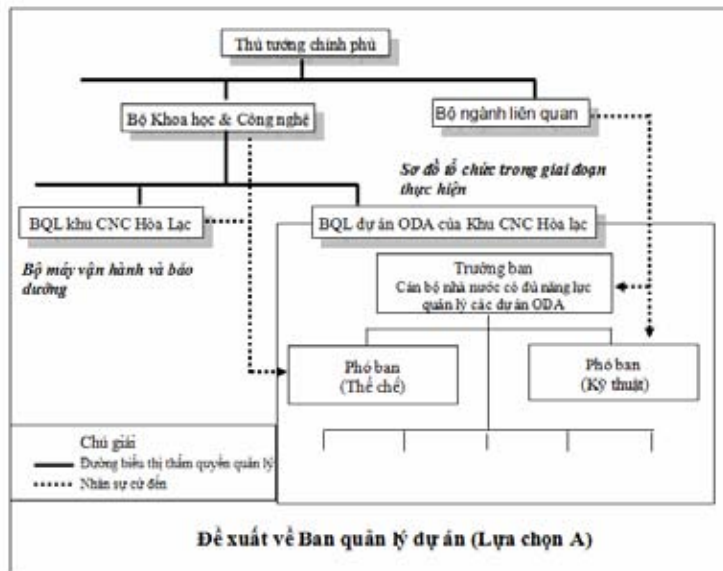
Qua tham vấn với Bộ KH&CN, BQL khu CNC Hòa Lạc cần lên kế hoạch xây dựng cơ cấu tổ chức sao cho phù hợp với các quy định của Việt Nam; xây dựng mối quan hệ hợp tác với Bộ Xây dựng; và các nhiệm vụ của cơ quan hành chính cấp cao hơn.

Dưới đây là biểu đồ diễn tả cơ cấu tổ chức được đơn giản hóa với các lựa chọn A và C, xét từ ý kiến tạm thời của BQL khu CNC Hòa Lạc, các lựa chọn này được xem là dễ thực hiện trong tình hình thủ tục hành chính hiện nay để thiết lập cơ cấu của Ban QLDA

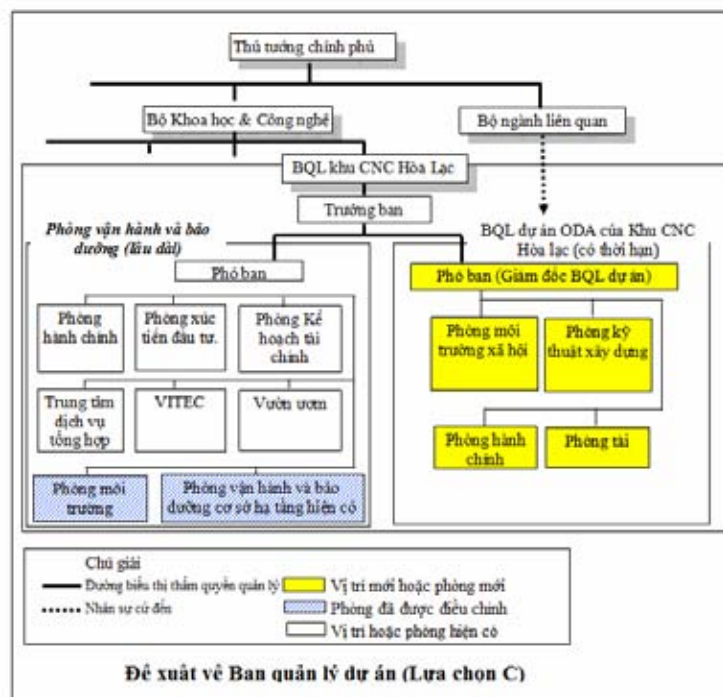
Bảng 6.1.3 Đề xuất các phương án sơ bộ

	Cơ quan giám sát của Ban QLDA	Quan hệ với BQL khu CNC Hòa Lạc.	Giám đốc của Ban QLDA
Lựa chọn-A	Bộ KH&CN	Cùng cấp với BQL khu CNC Hòa Lạc	Cán bộ nhà nước có đủ năng lực quản lý các dự án ODA
Lựa chọn-B	Bộ Xây dựng	Ban QLDA được đặt cùng cấp với BQL khu CNC Hòa Lạc	Cán bộ cấp thứ trưởng Bộ xây dựng.
Lựa chọn-C	Bộ KH&CN (Dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Trưởng BQL khu CNC Hòa Lạc)	Ban QLDA được đặt trong BQL khu CNC Hòa Lạc	Phó Trưởng BQL khu CNC Hòa Lạc _ người có kinh nghiệm trong quản lý dự án ODA.
Lựa chọn -D	BQL khu CNC Hòa Lạc được nâng cao vị trí dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Thủ tướng chính phủ. Ban QLDA được đặt dưới sự chỉ đạo trực tiếp từ BQL khu CNC Hòa Lạc	Ban QLDA được đặt trong BQL khu CNC Hòa Lạc	Phó Trưởng BQL khu CNC Hòa Lạc làm kiêm Giám đốc Ban QLDA Do Thủ tướng Chính phủ bổ nhiệm.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA



Hình 6.1.1 Đề xuất sơ đồ tổ chức – Phương án A



Hình 6.1.2 Đề xuất sơ đồ tổ chức – Phương án C

6.1.3 Đề xuất về cơ cấu vận hành và bảo dưỡng

(1) Cơ cấu vận hành và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng

Bảng 6.1.4 sau đây trình bày đề xuất về cơ cấu tổ chức vận hành và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng.

- VINACONEX chịu trách nhiệm cấp nước từ dự án cấp nước sông Đà cho BQL khu CNC Hòa Lạc qua hệ thống đường ống đã được lắp đặt. Sau đó, BQL khu CNC Hòa Lạc sẽ chịu trách nhiệm cấp lại nước cho các công ty phát triển khu khu thông qua hệ thống ống dẫn của từng khu.
- BQL khu CNC Hòa Lạc chịu trách nhiệm vận hành và bảo dưỡng hệ thống nước mưa, hệ thống nước thải và hệ thống đường bên ngoài các khu chức năng. Các công ty phát triển khu chịu trách nhiệm vận hành và bảo dưỡng các công trình trong khu chức năng.
- BQL khu CNC Hòa Lạc chịu trách nhiệm vận hành và bảo dưỡng hệ thống giao thông nội vi.
- Công ty điện chịu trách nhiệm cấp điện qua các hạ tầng được bàn giao, đồng thời bảo dưỡng các hạ tầng này. Các công ty phát triển khu chịu trách nhiệm cấp điện từ các công ty điện cho các nhà thuê đất của mình qua các thiết bị trong các khu chức năng và thực hiện vận hành và bảo dưỡng các hạ tầng này.
- Đối với các công trình viễn thông, BQL khu CNC Hòa Lạc sẽ giao công tác duy tu bảo trì cho các nhà cung cấp dịch vụ.
- URENCO chịu trách nhiệm trực tiếp cung cấp dịch vụ quản lý chất thải rắn cho các nhà thuê đất hoặc khách hàng trong khu CNC Hòa Lạc và bảo dưỡng các hạ tầng của mình.

Lưu ý: Cơ quan chịu trách nhiệm vận hành bảo dưỡng khu Nghiên cứu & Triển khai và khu Giáo dục & Đào tạo là BQL khu CNC Hòa Lạc.

Bảng 6.1.4 Đề xuất cơ cấu vận hành và bảo dưỡng

	Hạ tầng chính		Hạ tầng trong các khu chức năng	
	BQL khu CNC Hòa Lạc	Các nhà cung cấp	Công ty phát triển	Các nhà cung cấp
1	Hệ thống cấp nước	XX	(Chú ý)	XX
2	Hệ thống nước	XX		XX
3	Hệ thống nước thải	XX		XX
4	Đường	XX		XX
5	Hệ thống giao thông nội vi	XX		
6	Hệ thống cấp điện		XX (Công ty điện)	XX
7	Hệ thống viễn thông	XX	(Chú ý)	XX
8	Quản lý chất thải rắn		XX (URENCO)	XX (URENCO)

(Chú ý): BQL khu CNC Hòa Lạc sẽ giao công tác duy tu bảo trì cho các nhà cung cấp dịch vụ.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(2) Hệ thống thu phí

Bảng 6.1.5 sau đây trình bày đề xuất về hệ thống thu phí sử dụng các công trình và dịch vụ do khu CNC Hòa Lạc cung cấp và thanh toán phí cho các nhà cung cấp hay BQL khu CNC Hòa Lạc áp dụng cho mỗi nhà thuê đất (trừ hệ thống giao thông nội vi và hệ thống viễn thông). Mỗi hành khách phải trả phí trực tiếp cho cơ quan vận hành hệ thống giao thông nội vi (BQL khu CNC Hòa Lạc). Mỗi nhà thuê đất và mỗi khách hàng trong khu CNC Hòa Lạc phải trực tiếp trả cước viễn thông cho các công ty viễn thông.

Bảng 6.1.5 Đề xuất hệ thống thu phí

		Thu phí sử dụng các công trình tiện ích và các dịch vụ
1	Hệ thống cấp nước	Các nhà thuê đất → Công ty phát triển → BQL khu CNC Hòa Lạc → nhà cung cấp
2	Hệ thống nước mưa	Các nhà thuê đất → Công ty phát triển → BQL khu CNC Hòa Lạc
3	Hệ thống nước thải	Các nhà thuê đất → Công ty phát triển → BQL khu CNC Hòa Lạc
4	Đường	Các nhà thuê đất → Công ty phát triển → BQL khu CNC Hòa Lạc
5	Hệ thống giao thông nội vi	Hành khách → → → → → BQL khu CNC Hòa Lạc
6	Hệ thống cấp điện	Các nhà thuê đất → Công ty phát triển → nhà cung cấp (Công ty điện)
7	Hệ thống viễn thông	Các nhà thuê đất → BQL khu CNC Hòa Lạc → nhà cung cấp
8	Quản lý chất thải rắn	Các nhà thuê đất → Nhà cung cấp (URENCO)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

6.1.4 Đề xuất cơ cấu xúc tiến đầu tư

(1) Cơ cấu xúc tiến đầu tư

BQL khu CNC Hòa Lạc và các công ty phát triển khu nên phối hợp làm việc cùng nhau để xúc tiến đầu tư. Sau đây là đề xuất về kế hoạch phân chia công việc, từ đó BQL khu CNC Hòa Lạc và các công ty phát triển khu có thể cùng hợp tác để xúc tiến đầu tư.

Nội dung của ý tưởng đề xuất cơ chế phân chia công việc là BQL khu CNC Hòa Lạc chịu trách nhiệm xúc tiến đầu tư vào toàn bộ khu CNC Hòa Lạc, khu Nghiên cứu & Triển khai, khu Giáo dục & Đào tạo, đồng thời chịu trách nhiệm về các vấn đề hành chính. Mỗi công ty phát triển khu chịu trách nhiệm xúc tiến đầu tư cho khu chức năng mà mình phụ trách.

Bảng 6.1.6 Đề xuất cơ cấu xúc tiến đầu tư

	Công việc	BQL khu CNC Hòa Lạc	Các công ty phát triển khu
1	Chọn các công ty phát triển khu và ký hợp đồng với	X X	
2	Tổ chức hội thảo đầu tư	X X	X (*)
3	Xây dựng các tài liệu xúc tiến đầu tư gồm website và tập quảng cáo cho toàn bộ khu CNC Hòa Lạc	X X	X (*)
	Phát triển tài liệu xúc tiến cho mỗi khu chức năng (nếu cần)		X X
4	Tiếp tục liên hệ với các nhà đầu tư tiềm năng vào khu Nghiên cứu & Triển khai và khu Giáo dục & Đào tạo.	X X	
	Liên tục liên hệ với các nhà đầu tư tiềm năng vào các khu chức năng được chỉ định.		X X
5	Cấp giấy phép đầu tư	X X	
6	Thiết lập giá cho mỗi khu chức năng		X X
7	Phê duyệt giá cho mỗi khu chức năng	X X	
8	Hợp đồng thuê lại đất với các nhà thuê		X X

(*): Các công ty phát triển khu sẽ hỗ trợ BQL khu CNC Hòa Lạc tổ chức hội thảo và xây dựng tài liệu xúc tiến đầu tư cho toàn bộ khu CNC Hòa Lạc.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trước hết, BQL khu CNC Hòa Lạc cần chỉ định công ty phát triển khu để BQL khu CNC Hòa Lạc có thể tiến hành hợp tác với các công ty phát triển khu này. Sau đó, những người phụ trách xúc tiến đầu tư sẽ cùng nhau thành lập một ủy ban để hợp tác xúc tiến đầu tư.

(2) Các đề xuất khác về xúc tiến đầu tư

- 1) Nếu BQL khu CNC Hòa Lạc cho rằng công ty phát triển không đủ năng lực và kinh nghiệm thì BQL nên hướng công ty phát triển cải thiện cơ cấu thực hiện dự án bằng cách thuê các chuyên gia giàu kinh nghiệm hoặc/và phát triển quan hệ hợp tác với các công ty giàu kinh nghiệm như các công ty phát triển khu của nước ngoài tại các khu công nghiệp.
- 2) FPT vẫn chưa thể bắt đầu tiến hành xúc tiến đầu tư vì công ty này còn đang đợi chuyển giao quyền sử dụng đất. Trong hoàn cảnh này, BQL khu CNC Hòa Lạc buộc phải tạm

chịu trách nhiệm xúc tiến đầu tư cho toàn bộ khu vực nghiên cứu khả thi. Sau khi chuyển giao quyền sử dụng đất, BQL khu CNC Hòa Lạc chuyển giao cả các hoạt động xúc tiến đầu tư cho FPT.

3) Chuyển giao đất giữa VINACONEX cho FPT

VINACONEX – đơn vị đầu tư Bước 1, Giai đoạn 1 vào khu này vẫn đang quản lý 34,5 ha trong khu Công nghiệp công nghệ cao 1. Phần đất còn lại tương đối khó sử dụng vì hình dạng bất thường của nó. Ngoài ra, với cơ cấu vận hành và bảo dưỡng đề xuất trên đây, khó có thể cung cấp các dịch vụ tương tự cho các nhà thuê đất.

VINACONEX và FPT đã đàm phán với nhau nhưng vẫn chưa đạt được thoả thuận cuối cùng về cách thức chuyển giao: chuyển giao một phần hay chuyển giao toàn bộ; về phía FPT, liệu FPT có phải giao bất cứ quyền kinh doanh nào cho VINACONEX hay không.

BQL khu CNC Hoà Lạc chỉ có thể thực hiện một số thủ tục hành chính để thúc đẩy đàm phán giữa hai bên chứ không có quyền ép buộc hai bên.

Chính phủ Việt nam cần xem xét vấn đề này và trao đủ quyền cho BQL để buộc hai bên đạt được thoả thuận về vấn đề này.

4) Tiếp thị đất trồng xây dựng

Hiện tại, một nhà thuê đất đang xây dựng nhà máy tại khu Công nghiệp công nghệ cao, khu vực của giai đoạn 2. Đương nhiên, địa điểm xây dựng này là đất trồng nơi hạ tầng kỹ thuật chưa được xây dựng cho đến khi kết thúc giai đoạn 2.

Theo BQL khu CNC Hoà Lạc, tự nhà thuê đất này sẽ lắp đặt hệ thống cấp điện và dịch vụ viễn thông, đào giếng để lấy nước. Mặc dù chưa xác định được liệu nhà thuê này sẽ sản xuất bo mạch chủ máy tính hay điện thoại di động nhưng có thể nhà thuê đất này sẽ sản xuất điện thoại. Việc sản xuất bo mạch chủ máy tính sẽ tốn rất nhiều nước và thải ra một lượng lớn nước thải chứa các chất hoá học độc hại.

Vì tiếp thị đất trồng xây dựng chỉ là việc bán quyền sử dụng đất trồng nên điều này khá dễ dàng. Tuy nhiên, vì nhà thuê đất trên không được cung cấp cơ sở hạ tầng và dịch vụ, nên sự phát triển hài hoà của khu CNC Hoà Lạc sẽ bị ảnh hưởng. Bên cạnh đó, nó còn gây ra những vấn đề về môi trường, trừ khi tự nhà thuê đất này trang bị các thiết bị xử lý nước thải.

BQL khu CNC Hoà Lạc nên dừng việc tiếp thị đất trồng xây dựng để duy trì trật tự phát triển.

6.1.5 Đề xuất về cấu trúc vận hành và bảo dưỡng

Các công ty phát triển khu nên cung cấp dịch vụ một cửa cho các nhà đầu tư/các nhà thuê đất, từ đó họ có thể giải quyết các vấn đề bằng cách liên hệ với nhà cung cấp dịch vụ một cửa. BQL khu CNC Hoà Lạc cần yêu cầu các công ty phát triển khu xây dựng cấu trúc dịch vụ một cửa và giám sát hoạt động của dịch vụ này.

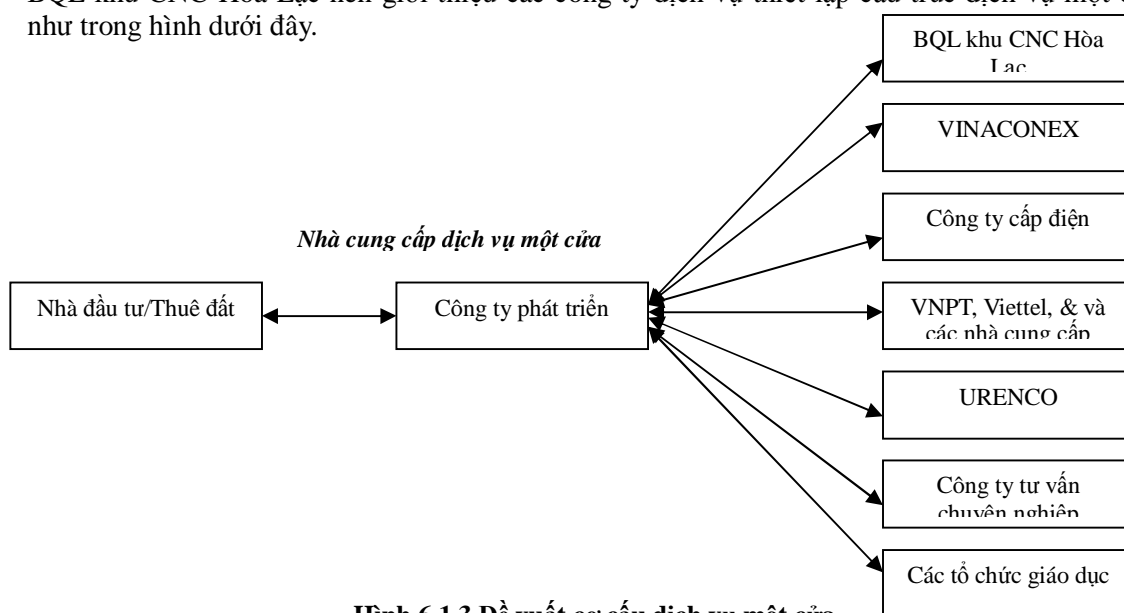
Bảng sau đây sẽ đưa ra đề xuất về dịch vụ một cửa không chỉ phục vụ cho giai đoạn tiền đầu tư của các nhà đầu tư/nhà thuê đất mà còn trong giai đoạn đầu tư và vận hành

Bảng 6.1.7 Đề xuất về dịch vụ một cửa do các công ty phát triển khu cung cấp

		Các giai đoạn đối với nhà đầu tư/nhà thuê đất		
		Tiền đầu tư	Đầu tư	Vận hành
1	Trợ giúp việc xin giấy phép đầu tư BQL khu CNC Hòa Lạc.	X		
2	Hỗ trợ ký kết hợp đồng sử dụng các công trình tiện ích và các dịch vụ		X	
3	Giới thiệu các công ty tư vấn luật chuyên nghiệp, các luật sư, kế toán bất cứ khi nào các nhà đầu tư/nhà thuê đất cần.	X	X	X
4	Tiến hành các hành động cần thiết để yêu cầu các tổ chức chịu trách nhiệm giải quyết những kiến nghị từ phía nhà đầu tư/nhà thuê đất.			X
5	Gửi các thông báo của các tổ chức liên quan cho các nhà thuê đất/nhà đầu tư như báo mất điện			X
6	Giới thiệu lao động cho các nhà thuê đất/nhà đầu tư bất cứ khi nào họ cần		X	X
7	Tổ chức các hội thảo với sự tham gia của các nhà thuê đất/nhà đầu tư, BQL khu CNC Hòa Lạc và các tổ chức liên quan để giải quyết các vấn đề chung cho mỗi nhà đầu tư/nhà thuê đất, như giải đáp các vấn đề pháp luật mới, khó khăn trong vấn đề lao động hoặc các thay đổi trong quy định về thuế			X

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

BQL khu CNC Hòa Lạc nên giới thiệu các công ty dịch vụ thiết lập cấu trúc dịch vụ một cửa như trong hình dưới đây.



Hình 6.1.3 Đề xuất cơ cấu dịch vụ một cửa

6.2 CẢI THIỆN CƠ CHẾ ƯU ĐÃI CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

6.2.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Mức thuế TNDN ưu đãi cho khu CNC Hòa Lạc 10% trong vòng 15 năm kể từ năm đầu tiên doanh nghiệp có thu nhập. Miễn thuế TNDN 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và giảm thuế TNDN xuống còn 5% cho 9 năm tiếp theo. Do ưu đãi về thuế TNDN của khu CNC Hòa Lạc không có điểm gì khác biệt với các doanh nghiệp khác nên Thủ tướng Chính phủ đã yêu cầu thảo luận thêm về các chính sách ưu đãi đặc biệt cho riêng khu CNC Hòa Lạc.

Thời gian hưởng thuế TNDN ưu đãi riêng cho khu CNC Hòa Lạc nên là 30 năm hoặc trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án để tạo sự khác biệt giữa khu CNC Hòa Lạc và các doanh nghiệp khác.

Đề xuất này được lập dựa theo các quy định sau:

- 1) Điều 3, Quyết định 53-2004-QĐ-TTg về một số chính sách khuyến khích đầu tư tại khu công nghệ cao (ban hành ngày 05/04/2004) quy định các nhà đầu tư được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian thực hiện dự án; được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.
- 2) Điều 15, Khoản 2, Nghị định 124/2008/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN (ngày 11/12/2008) quy định doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư có quy mô lớn và công nghệ cao cần đặc biệt thu hút đầu tư, thì thời gian áp dụng thuế suất ưu đãi có thể kéo dài nhưng tổng thời gian áp dụng thuế suất 10% không quá 30 năm.

Bảng 6.2.1 Thuế TNDN đề xuất

Thuế TNDN ưu đãi hiện tại của khu CNC Hòa Lạc	Đề xuất
Mức thuế TNDN ưu đãi cho khu CNC Hòa Lạc 10% trong vòng 15 năm kể từ năm đầu tiên doanh nghiệp có thu nhập. Miễn thuế TNDN 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và giảm thuế TNDN xuống còn 5% cho 9 năm tiếp theo	Thời gian hưởng thuế suất ưu đãi tăng lên 30 năm. Thời gian hưởng thuế suất ưu đãi là toàn bộ thời gian thực hiện dự án.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

6.2.2 Thuế thu nhập cá nhân (TNCN)

Theo Luật số 04/2007/QH12 của Quốc hội về thuế thu nhập cá nhân, từ ngày 1/1/2009, mức thuế TNCN được giảm từ 40% xuống 35% đối với các cá nhân cư trú có mức thu nhập cao nhất và giảm từ 25% xuống 20% đối với cá nhân không cư trú. Tuy nhiên, mức thuế này vẫn cao hơn mức thuế này của các nước công nghiệp phát triển và không có chính sách ưu đãi để khuyến khích công nghệ cao.

Việt Nam rất cần mời các chuyên gia từ các nước công nghiệp phát triển nghiên cứu trong lĩnh vực khoa học và công nghệ, giáo dục và đào tạo công nghệ cao, sản xuất công nghệ cao và phát triển phần mềm để thúc đẩy phát triển công nghệ cao trong nước. Tuy nhiên, với mức thuế suất TNCN cao của Việt Nam hiện nay có thể sẽ không khuyến khích được các chuyên gia từ các nước công nghiệp phát triển.

Vì vậy, Chính phủ Việt Nam cần thảo luận thêm về các ưu đãi về thuế TNCN để khuyến khích việc phát triển công nghệ cao tại Việt Nam.

Bảng 6.2.2 Thuế TNCN đề xuất

Thuế TNCN hiện tại ở Việt Nam	Đề xuất
Mức thuế suất · Cư trú: 35% cho mức thu nhập cao nhất · Không cư trú: 20%	Thảo luận thêm về ưu đãi thuế TNCN tại Việt Nam.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

6.2.3 Thuế nhập khẩu (NK)

Hiện tại, việc miễn thuế NK cho Khu CNC Hòa Lạc được áp dụng như sau:

- Miễn thuế nhập khẩu cho tài sản cố định
- Miễn thuế NK 5 năm cho các nguyên liệu thô và bán thành phẩm phục vụ sản xuất mà không thể chế tạo tại Việt Nam
- Miễn thuế NK cho hàng hoá tiêu dùng phục vụ trực tiếp cho nghiên cứu khoa học và phát triển kỹ thuật

Tuy nhiên, để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài và các tổ chức Nghiên cứu & Phát triển, nên miễn thuế nhập khẩu cho các hàng hoá phục vụ nhà đầu tư và nghiên cứu trong Khu CNC Hòa Lạc, đồng thời tự do hoá việc nhập khẩu máy móc đã qua sử dụng.

6.2.3 Các ưu đãi khác

Mặc dù BQL khu CNC Hòa Lạc đã đưa ra những ưu đãi dưới đây nhưng việc vận hành các cơ chế này vẫn chưa được thực thi hiệu quả. Điều cần thiết là phải thực hiện các ưu đãi này một cách thích hợp.

- Cấp visa nhập cảnh nhiều lần cho người nước ngoài,
- Ban hành cơ chế một cửa cho các nhà đầu tư

Ngoài ra, cũng cần đơn giản hoá các quy định về hỗ trợ các ngành công nghiệp để mở cửa thị trường cho nhiều ngành dịch vụ khác như nhà hàng, chung cư và siêu thị cho người nước ngoài

6.3 XÂY DỰNG HƯỚNG DẪN VÀ QUY ĐỊNH SOẠN THẢO HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

6.3.1 Hướng dẫn xây dựng

Nếu mỗi dự án được phê duyệt và thực thi mà thiếu đi sự điều phối thì khu CNC Hòa Lạc không thể đảm bảo sự phát triển hài hòa của nó. Sau đây là những hướng được đưa ra, từ đó BQL khu CNC Hòa Lạc có thể hướng dẫn các công ty phát triển khu thực hiện công việc của mình nhằm tạo sự phát triển hài hòa trong khu CNC Hòa Lạc.

(1) Phần 1 - Các điều khoản chung

1) Mục tiêu

- 1.1 Đảm bảo sự thân thiện với môi trường sinh thái, sự hài hoà giữa các phân khu và mối liên kết với các công trình phát triển xung quanh.
- 1.2 Đảm bảo an toàn và an ninh cho các hoạt động và tài sản trong khu.
- 1.3 Bảo vệ môi trường và cảnh quan tự nhiên trong và xung quanh khu.
- 1.4 Sử dụng tối đa các tiện ích trong khu.
- 1.5 Tăng cường sự tương hỗ giữa các hoạt động trong khu

2) Các điều cấm

- 2.1 Mọi hoạt động trái với các mục tiêu nêu tại Phần 1.
- 2.2 Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường.
- 2.3 Bất cứ hoạt động nào phá huỷ tài sản hoặc hạn chế các hoạt động trong khu.
- 2.4 Cấm sử dụng nguyên liệu nguy hiểm hoặc độc hại nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của BQL khu CNC Hoà Lạc (dưới đây gọi tắt là BQL) và không có cam kết của người sử dụng về việc xử lý, sử dụng an toàn nguyên liệu đó, phù hợp với các quy định về y tế và an toàn lao động, các quy trình ngăn chặn, thu dọn và tiêu huỷ khẩn cấp.
- 2.5 Mọi hoạt động vi phạm các quy định của Chính phủ Việt Nam và quy định riêng của khu.

3) Thay đổi hoạt động và mục đích sử dụng

- 3.1 BQL có thể sẽ xem xét sửa đổi hoạt động và mục đích sử dụng của các phân khu nếu thấy điều này là cần thiết để đảm bảo hoạt động của các phân khu.
- 3.2 Không được phép có những thay đổi gây tổn hại, mất mát hoặc làm ảnh hưởng tới các hoạt động khác trong khu CNC Hòa Lạc.
- 3.3 Công ty phát triển khu phải chịu trách nhiệm xử lý và giải quyết các khiếu nại,

bao gồm mọi chi phí phát sinh do những sửa đổi nêu trên.

- 3.4 Trong trường hợp sửa đổi, điều chỉnh của Khu CNC Hòa Lạc được yêu cầu để phù hợp với luật lệ, quy định của Chính phủ thì Ban quản lý phải có chấp thuận bằng văn bản cho những sửa đổi này.
- 3.5 Các công ty phát triển phải bắt đầu xây dựng hạ tầng trong vòng một (1) năm sau ngày ký kết hợp đồng sử dụng và/hoặc thuê đất với BQL. Việc xây dựng phải được hoàn tất trong vòng ba (3) năm sau ngày ký hợp đồng và trước năm 2012.
- 3.6 Trong trường hợp công ty phát triển không đáp ứng được yêu cầu nêu trong phần 3.5 ở trên, thì công ty sẽ mất quyền xây dựng những phạm vi chưa xây dựng xong, mất quyền xây dựng những công trình chưa hoàn thành trong các phân khu, đồng thời phải thanh toán các chi phí gây ra do việc xây dựng và từ bỏ các hoạt động của công ty. BQL có quyền sở hữu phân khu và toàn bộ các công trình chưa hoàn thành, và thu hồi quyền khai thác phân khu của Công ty.

(2) Phần 2 – Phần kiểm soát

1) Phần phê duyệt

- 1.1 Công ty phát triển phải đệ trình quy hoạch, nội quy đối với các nhà thuê đất và các tiêu chuẩn kỹ thuật cho Ban quản lý, cụ thể như sau:
 - a. Một bản kế hoạch chi tiết, bao gồm hạ tầng của phân khu như đường xá, hệ thống thoát nước, cấp nước, điện, hệ thống thoát nước thải và cáp viễn thông.
 - b. Dự kiến tiêu thụ hoặc nhu cầu về nước, điện, thoát nước và viễn thông.
 - c. Kế hoạch kết nối hạ tầng các khu với cơ sở hạ tầng chung của khu CNC Hòa Lạc dựa vào các điều kiện do BQL đưa ra.
 - d. Các xem xét về cảnh quan như khu vực ven hồ, cây xanh, công viên, vùng đệm và hàng rào.
- 1.2 Các kế hoạch xây dựng cũng như nội quy của từng phân khu phải được Ban quản lý xem xét và phê duyệt trước khi và trong khi thực hiện .
- 1.3 Bất kỳ công trình xây dựng và cải tạo gắn với hạ tầng chung của BQL phải được BQL xem xét và phê duyệt trước, trong và sau khi tiến hành xây dựng.
- 1.4 Các thiết kế và quy định cho những hạng mục công trình dưới đây phải tương thích với các thiết kế chung do BQL quy định.
 - a. Trục đường chính.
 - b. Đèn đường, biển báo và vạch sơn trên đường.
 - c. Hồ giữ nước, vì các phân khu không được phép tăng công suất thoát nước ban đầu.
 - d. Khu vực lắp đường dây tải điện ngầm và cáp viễn thông.
 - e. Hệ thống cấp nước dự phòng như các bể chứa nước, máy bơm, nếu cần thiết.
 - f. Quy định xây dựng đối với các nhà thuê đất.
- 1.5 BQL khu CNC Hòa Lạc sẽ rà soát các kế hoạch nhằm xác định sự tuân thủ (a) các yêu cầu về mỹ thuật, cảnh quan để đảm bảo yêu cầu thân thiện với môi trường sinh thái của toàn khu, và (b) các yêu cầu kỹ thuật. Sau khi được Ban

quản lý phê duyệt, các quy hoạch này sẽ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định.

- 1.6 Hồ sơ trình BQL phải có chữ ký của Tổng Giám đốc công ty, có dấu công ty.
- 1.7 Công ty phát triển sẽ phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc Nội quy do công ty soạn thảo, không được viện cứ rằng cơ quan có thẩm quyền chỉ cần phê duyệt quy hoạch xây dựng.
- 1.8 BQL sẽ hồi đáp hoặc gửi phê duyệt trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được đơn của công ty phát triển khu.

2) Giám sát thi công

- 2.1 Công ty phát triển phải có được các giấy phép, phê duyệt cần thiết từ các cơ quan có thẩm quyền cho công trình xây dựng.
- 2.2 Công ty phát triển phải gửi lịch trình xây dựng và thông tin bằng văn bản cho Ban quản lý trong vòng mười bốn (14) ngày trước khi xây dựng. Lịch trình xây dựng phải nêu rõ tên của nhà thầu, tên người chịu trách nhiệm/ được ủy quyền và chi tiết liên hệ, trong đó có địa chỉ.
- 2.3 Công ty phát triển phải đệ trình mọi thay đổi liên quan đến kế hoạch và lịch trình xây dựng trong thời gian sớm nhất.
- 2.4 Công ty phát triển không được phép xây dựng các công trình trực tiếp ảnh hưởng đến hạ tầng chung của khu CNC Hòa Lạc, trừ các điểm giao cắt, nếu không có phê duyệt bằng văn bản trước đó của BQL.
- 2.5 Công ty phát triển phải thông báo bằng văn bản cho BQL về lý do thay đổi lịch trình và chậm trễ trong lịch trình xây dựng hoặc hoàn thành công trình xây dựng.
- 2.6 Trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày hoàn thiện công trình, công ty phát triển khu phải phá hủy và/ hoặc di dời các công trình tạm, dọn dẹp rác thải, vật liệu và các phụ trợ khác và/hoặc các thiết bị liên quan đến việc xây dựng công trình.
- 2.7 Công ty khai thác phải gửi văn bản thông báo cho BQL về việc hoàn thiện công trình xây dựng và hoàn tất giải toả quanh công trình trong vòng bảy (7) ngày kể từ khi hoàn thiện công trình và giải toả xong các tiện ích phụ trợ và máy móc thiết bị.

3) Bồi thường

- 3.1 Công ty phát triển không được cản trở mạng lưới giao thông hoặc làm hư hại hạ tầng chung của khu CNC Hòa Lạc cũng như các tài sản khác trong khu trong quá trình xây dựng.
- 3.2 Công ty phát triển phải chịu toàn bộ chi phí bồi thường cho những thiệt hại đã gây ra trong quá trình xây dựng. Công ty phát triển cũng phải mua bảo hiểm tài sản của mình trong toàn khu về những mất mát và rủi ro pháp lý.
- 3.3 Công ty phát triển phải chịu toàn bộ trách nhiệm và bồi thường cho Ban quản lý trong trường hợp xảy ra tai nạn, khiếu nại, bồi thường và chi phí phát sinh từ công trình xây dựng của công ty, và/hoặc mọi hoạt động, sơ suất hay lỗi của Công ty.

(3) Phần 3 – Quản lý xây dựng chi tiết

1) Cảnh quan

- 1.1 Công ty phát triển phải chịu trách nhiệm về cảnh quan, cấu trúc và công tác bảo dưỡng trong phân khu của mình. Trách nhiệm ở đây bao gồm cả đối với khu cây xanh, các công trình kiến trúc và quản lý xây dựng.
 - 1.2 Cảnh quan phải hài hoà với cảnh quan khu vực liền kề nhằm duy trì đặc trưng của khu CNC.
 - 1.3 Công ty phát triển phải duy trì khoảng lùi hai mươi (20) mét (m) và kiểm soát khu vực xây dựng sẽ do các bên thuê đất của phân khu xây dựng.
 - 1.4 Không được thực hiện những hạng mục dưới đây cho cảnh quan và khu cây xanh trong phân khu.
 - a. Hoạt động thu hoạch mùa vụ
 - b. Cây ăn quả
 - c. Các loại thực vật, cây xanh có mùi khó chịu.
 - 1.5 Công ty phát triển phải chịu trách nhiệm chăm sóc và bảo dưỡng tốt, bao gồm việc tưới nước, xén cây và bón phân.
 - 1.6 Công ty phát triển phải chịu trách nhiệm trước bất cứ thiệt hại và/hoặc khiếu nại đòi bồi thường liên quan đến cảnh quan.
 - 1.7 Trong trường hợp công ty phát triển khu không quan tâm thích đáng đến cảnh quan, BQL sẽ gửi thư nhắc nhở, khi đó, công ty phát triển khu buộc phải có những hành động cần thiết để cải thiện trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ khi nhận được thư nhắc nhở.
 - 1.8 Công ty phát triển không được thay đổi cảnh quan của hồ Tân Xã, đồng thời không được sửa đổi hình dáng ban đầu của hồ. Để duy trì cảnh quan, Công ty khai thác phải hướng dẫn các bên thuê đất xung quanh hồ về việc bố trí khoảng lùi cần thiết, phù hợp với phê duyệt của Ban quản lý. Việc bố trí này phải được thực hiện ngay trong giai đoạn thiết kế và có thể được cụ thể hoá trong “Quy định xây dựng đối với các bên thuê đất”.
- 2) Mật độ xây dựng

Nhằm bảo vệ cảnh quan, sự thân thiện với môi trường sinh thái và tính chất quốc tế của môi trường khu công nghệ cao, tỷ lệ bao phủ công trình xây dựng tối đa, tỷ lệ diện tích mặt sàn và số tầng trong từng phân khu không được vượt quá các giới hạn nêu dưới đây.

Bảng 6.3.1 Mật độ xây dựng

Chi số cơ bản	Tỷ lệ công trình bao phủ tối đa (%)	Tỷ lệ mặt sàn tối đa (%)	Số tầng tối đa (số sàn)
1 Khu phần mềm	30	80	5
2 Khu nghiên cứu và triển khai			
a. Nghiên cứu và triển khai	30	80	5
b. Chung cư cao cấp	40	80	3
3 Khu công nghiệp công nghệ cao	40	100	3
4 Khu giáo dục và đào tạo	35	150	5
5 Khu trung tâm	70	500	10 (chiều cao bổ sung 30)
6 Khu dịch vụ tổng hợp	80	300	8
7 Khu nhà ở	50	150	4
8 Khu nhà ở hỗn hợp	60	300	12
9 Khu dự trữ	40	100	3
10 Khu tiện ích			
a. sân golf	1	0.2	2
b. nhà ở cao cấp	40	80	3
11 Khu giải trí	5	1	3

(4) Phần 4 - Kết nối với hạ tầng chính của khu CNC Hòa Lạc

1) Hệ thống đường

- 1.1 Thiết kế hệ thống đường phải tuân thủ thiết kế chung của BQL.
- 1.2 Chỉ giới đường, đèn đường, vỉa hè và phần đường cho người đi bộ phải được quy hoạch và đảm bảo yêu cầu an toàn cũng như giữ gìn cảnh quan cho toàn khu.
- 1.3 Các chỗ giao nhau có biển báo đường phải được thiết kế với độ dài tối thiểu một (1) km.

2) Biển báo

- 2.1 Mọi biển báo phải được phê duyệt bằng văn bản của Ban quản lý trước khi lắp đặt.
- 2.2 Cấm đặt biển báo trên nóc các toà nhà và hai đầu BQL.
- 2.3 Các biển báo gây khó chịu hoặc không phù hợp về mỹ thuật sẽ không được lắp đặt.

3) Cổng vào

- 3.1 Khu công nghiệp công nghệ cao phải có tối đa hai (2) cổng dẫn vào mỗi toà nhà có lối ra hệ thống đường chung của BQL do BQL xây dựng.
- 3.2 Đối với các khu khác, cần có tối đa bốn (4) cổng dẫn vào mỗi toà nhà có lối ra hệ thống đường chung của BQL do BQL xây dựng.
- 3.3 Cấm xây dựng cổng trong phạm vi hai mươi (20) mét thuộc chỉ giới đường đỏ.
- 3.4 Cần duy trì khoảng cách tối thiểu là hai trăm (200) mét từ các điểm giao cắt đường.
- 3.5 Trước khi xây dựng, thiết kế cổng phải được gửi cho Ban quản lý phê duyệt để đảm bảo thiết kế đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan và hài hoà tổng thể của

khu.

- 4) **Đỗ xe**
 - 4.1 Công ty khai thác phải nghiêm túc xây dựng các quy định và/hoặc hướng dẫn cho phân khu của mình để đảm bảo an toàn và thuận tiện, đồng thời đảm bảo có khu vực đỗ xe trên vỉa hè và đỗ xe có mái che cho các bên thuê đất.
 - 4.2 Cấm đỗ xe trên đường phố mà không được Ban quản lý cho phép từ trước.
 - 4.3 Tất cả các phương tiện đỗ trên đường phố mà không được duyệt bằng văn bản sẽ bị Ban quản lý di dời mà không cần thông báo trước.
- 5) **Hàng rào**
 - 5.1 Để đảm bảo cảnh quan và thiết kế chung cho BQL, Ban quản lý sẽ phải phê duyệt thiết kế hàng rào trước khi xây dựng.
 - 5.2 Hàng rào phải được thiết kế mở, làm bằng các thanh chắn sắt sơn, vật liệu làm hàng rào mạ kẽm hoặc các loại khác do Ban quản lý duyệt.
 - 5.3 Chiều cao tối đa của hàng rào dọc tuyến đường chung của BQL là ba (3) mét.
- 6) **Hệ thống thoát nước**
 - 6.1 Công ty khai thác phải cung cấp lượng nước đủ dùng cho hồ giữ nước nhằm duy trì khả năng thoát thêm nước mưa tại mức ban đầu. Tổng công suất bơm không được vượt quá khả năng thoát thêm ban đầu.
 - 6.2 Công ty khai thác phải kết nối hệ thống thoát nước của phân khu và hệ thống chung của BQL dưới sự hướng dẫn và tham gia của BQL.
 - 6.3 Công ty khai thác phải duy trì và làm sạch các ống dẫn nước của phân khu nhằm phòng ngừa bị nhiễm độc vào hệ thống thoát nước chung của BQL.
 - 6.4 Công ty khai thác phải chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại và chi phí phát sinh do tổn hại hoặc cản trở hệ thống thoát nước chung của BQL xuất phát từ việc xây dựng hệ thống thoát nước của phân khu.
- 7) **Cấp nước**
 - 7.1 Công ty phát triển không được phép xây giếng nước mới. Mọi nhu cầu về nước sẽ được cấp bởi BQL hoặc công ty cấp nước thông qua ống dẫn nước chung.
 - 7.2 Công ty phát triển phải thông báo với BQL về khả năng cấp nước trong vòng ba mươi (30) ngày trước khi cần sử dụng.
 - 7.3 BQL có quyền đóng hệ thống cấp nước theo định kỳ hoặc bảo dưỡng khẩn cấp cho các thiết bị cấp nước.
 - 7.4 Công ty phát triển phải xây dựng bể chứa nước với công suất chứa tối thiểu đủ dùng cho một (ngày).
 - 7.5 Công ty phát triển tự chịu chi phí kết nối ống dẫn nước của phân khu với hệ thống cấp nước chung của BQL. Việc kết nối sẽ do một nhà thầu mà BQL đã phê duyệt thực hiện dưới sự hướng dẫn và tham gia của BQL.
- 8) **Cấp điện**
 - 8.1 Công ty phát triển phải thông báo với BQL về mức điện tiêu thụ trước khi đệ trình lên và/hoặc tiến hành đàm phán với EVN hay một công ty điện lực nào khác.
 - 8.2 EVN hoặc một công ty điện lực khác sẽ chịu trách nhiệm cấp điện cho cả khu

CNC Hòa Lạc.

8.3 Công ty phát triển phải tự liên hệ, đàm phán xây dựng hệ thống điện nội bộ với EVN hoặc một công ty điện lực khác. Mọi hệ thống phân phối điện nội bộ sẽ phải là hệ thống đi ngầm.

9) Viễn thông

9.1 Công ty phát triển phải thông báo cho BQL về nhu cầu sử dụng hệ thống viễn thông trước khi đệ trình lên và/hoặc tiến hành đàm phán với công ty/chi nhánh viễn thông do Chính phủ chỉ định.

9.2 Công ty/chi nhánh viễn thông do Chính phủ chỉ định sẽ chịu trách nhiệm về hệ thống viễn thông.

9.3 Công ty phát triển phải tự tiến hành đàm phán về lắp đặt hệ thống viễn thông với công ty/chi nhánh viễn thông được chỉ định. Các đường cáp viễn thông phải là cáp đi ngầm.

(5) Phần 5 - Bảo vệ môi trường

1) Hệ thống thoát nước thải

1.1 Công ty khai thác sẽ phải sử dụng hệ thống thoát nước thải chung của khu CNC Hòa Lạc.

1.2 Một nhà thầu do BQL phê duyệt sẽ tiến hành kết nối ống thoát nước của phân khu với hệ thống thoát nước chung của khu CNC Hòa Lạc với chi phí do Công ty khai thác chịu.

1.3 Công ty phát triển phải cung cấp thiết bị giải phóng rác trước khi kết nối ống thoát nước của phân khu với hệ thống thoát nước chung của khu CNC Hòa Lạc, và đảm bảo rằng không có rác rưởi hoặc chất thải rắn lọt vào hệ thống thoát nước chung.

1.4 Công ty phát triển phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các khiếu nại và chi phí phát sinh do hệ thống thoát nước của khu gây ra thiệt hại hoặc làm cản trở hệ thống thoát nước chung.

1.5 Công ty phát triển sẽ theo dõi chất lượng nước xả ra của phân khu trước khi kết nối với ống thoát nước chung của BQL và thông báo kết quả theo dõi cho Ban quản lý theo định kỳ hàng tháng. Mẫu nước sẽ được lấy hàng tuần và phân tích tại một viện nghiên cứu do Ban quản lý phê duyệt.

1.6 Công ty phát triển sẽ phải xử lý nước thải ra nếu chất lượng nước thải vượt quá các tiêu chuẩn sau.

a) Hàm lượng yêu cầu ô xi hoá sinh (BOD_5) > 300 mg/lít

b) Hàm lượng chất rắn lơ lửng (SS) > 300mg/lít

c) Có chất phóng xạ

d) Có xăng

e) Có chất nhuộm bảo quản chống thối rữa

f) Có nước màu

g) Có chất lỏng có thể làm hư hỏng đường ống

1.7 Nếu có vi phạm các tiêu chuẩn quy định tại khoản (f) Điều 4.1 ở trên, BQL sẽ gửi thông báo cho công ty phát triển khu và công ty sẽ phải chịu hoàn toàn

trách nhiệm trong việc cải thiện chất lượng nước thải trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

- 1.8 Nếu công ty phát triển khu không đáp ứng được yêu cầu tại khoản (g) Điều 4.1 nói trên, BQL có quyền chấm dứt hợp đồng sử dụng hoặc thuê đất với công ty phát triển khu và ngừng cấp nước cho phân khu. Công ty phát triển sẽ phải bồi thường mọi chi phí phát sinh mà các bên thuê đất của các phân khu khác phải chịu.
- 2) Ô nhiễm không khí
 - 2.1 Công ty phát triển phải lắp đặt các thiết bị đo độ ô nhiễm không khí tại các khu vực chủ chốt do hai bên nhất trí.
 - 2.2 Chất lượng không khí phải phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam do Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên-môi trường ban hành.
- 3) Ô nhiễm tiếng ồn
 - 3.1 Công ty phát triển phải lắp đặt các thiết bị đo độ ồn tại các khu vực chính do hai bên nhất trí.
 - 3.2 Độ ồn sẽ phải phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành
- 4) Chất thải rắn
 - 4.1 Công ty phát triển phải tự sắp xếp với một công ty được Ban quản lý uỷ quyền để xử lý và thu gom chất thải rắn theo phương thức được các bên nhất trí.
 - 4.2 Việc cất trữ chất thải rắn phải được theo dõi sát sao nhằm đảm bảo giữ môi trường BQL trong sạch, đặc biệt là đảm bảo vệ sinh, cảnh quan và mùi của BQL .
 - 4.3 Công ty phát triển chịu hoàn toàn trách nhiệm trước các khiếu nại và chi phí về các thiệt hại, mất mát do hệ thống xử lý chất thải rắn của phân khu gây ra.
- 5) Các nội dung khác
 - 5.1 Cấm sử dụng, sản xuất, lưu trữ, tiêu huỷ và xử lý các vật liệu nguy hiểm trong BQL .

(6) Phần 6 - Các biện pháp an ninh và an toàn

Công ty phát triển phải bảo đảm an toàn và an ninh cho mọi hoạt động và tài sản trong phân khu.

Công ty phát triển sẽ phải lắp đặt hệ thống chống cháy, còi báo động khẩn cấp và hệ thống thông tin khẩn cấp trong phân khu của mình.

(7) Phần 7 - Các điều khoản khác

Ban quản lý BQL sẽ chỉ cho phép miễn trừ các quy định xây dựng cụ thể trong trường hợp khẩn cấp, thiên tai hoặc bất khả kháng.

6.3.2 Quy định cho hợp đồng thuê đất

Các doanh nghiệp muốn thuê đất tại khu CNC Hòa Lạc sẽ phải ký kết một hợp đồng thuê đất với công ty phát triển khu có liên quan. Dự thảo hợp đồng dưới đây đề xuất nội dung chính của hợp đồng thuê đất và phụ lục hợp đồng. Khi triển khai, các hạng mục đề xuất trong hợp đồng thuê đất phải được chuẩn bị theo mẫu chuẩn nhằm đảm bảo tính công bằng và thống nhất

trong việc đánh giá bên thuê. BQL khu CNC Hòa Lạc nên điều chỉnh nội dung Dự thảo dưới đây nếu cần thiết để hướng dẫn các công ty phát triển khu làm hợp đồng thuê đất.

Dự thảo nội dung Hợp đồng cho thuê đất

- 1) Phân mô tả dự án của BQL, nhằm giới thiệu qua về BQL với bên thuê.
- 2) Chính sách khuyến khích và ưu đãi dành cho bên thuê.
- 3) Yêu cầu trình độ đối với đơn vị đăng ký đầu tư.
 - (i) Bên thuê tuân thủ hoàn toàn quy định và luật lệ Việt Nam.
 - (ii) Bên thuê là công ty nước ngoài, kể cả công ty liên doanh, đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp giấy phép đầu tư, hoặc đang chờ thẩm định cấp phép đầu tư.
 - (iii) Bên thuê có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án.
 - (iv) Bên thuê phải có thiện chí đáp ứng các yêu cầu nêu trong Đơn đăng ký và các phụ lục đi kèm. Bên thuê sẽ nộp các chứng từ, tài liệu được yêu cầu, phục vụ cho việc đánh giá.
 - (v) Bên thuê sẽ thực hiện các hoạt động về công nghệ cao hoặc công nghiệp có liên quan được xác định là ngành ưu tiên đầu tư, bao gồm ngành điện/điện tử, ICT, y học/ sinh học.
 - (vi) Bên thuê sử dụng diện tích đất không ít hơn 10.000 m².
 - (vii) Nếu khoảnh đất đưa ra không đáp ứng được yêu cầu về quy mô hay vị trí của bên thuê, công ty phát triển khu sẽ trao đổi, thoả thuận thêm với bên thuê đất để cùng thống nhất giữa hai bên
- 4) Điều kiện cho thuê đất
 - (i) Thời gian cho thuê đất tối đa là năm mươi (50) năm.
 - (ii) Bên thuê sẽ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đơn vị khác nếu không được sự chấp thuận của công ty phát triển khu.
 - (iii) Sau khi ký hợp đồng thuê đất, bên thuê phải tuân thủ các điều kiện sau:
 - a. Bên thuê trả toàn bộ số tiền thuê theo hình thức trọn gói trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ khi ký hợp đồng thuê.
 - b. Về nguyên tắc, bên thuê sẽ bắt đầu khởi công xây dựng trong vòng một (1) năm và bắt đầu vận hành trong vòng ba (3) năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất.
 - c. Nếu bên thuê đình chỉ hoạt động hoặc thay đổi mục đích thuê đất thì phải thông báo lý do cho công ty phát triển khu trong vòng sáu (6) tháng trước khi đình chỉ hoạt động hoặc thay đổi mục đích thuê. Dù trong trường hợp nào, bên thuê cũng sẽ phải trao đổi mục đích của họ với công ty phát triển khu.
 - (iv) Công ty phát triển có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê đất trong các trường hợp sau và không trả lại tiền thuê đất mà bên thuê đã nộp.
 - a. Có sai phạm trong hồ sơ thuê đất mà bên thuê đã nộp.
 - b. Bên thuê không tuân thủ các yêu cầu và hướng dẫn về bảo vệ môi trường, kiểm soát ô nhiễm của bên cho thuê.
 - (v) Các điều kiện khác

Bên thuê có thể sẽ được yêu cầu ký kết một thỏa thuận riêng về bảo vệ môi trường và kiểm soát ô nhiễm.

5) Thủ tục đăng ký thuê đất

(i) Nội dung đơn đăng ký.

- a. Tên công ty, địa chỉ, tên người đại diện, tên người liên lạc, số điện thoại và địa chỉ email.
- b. Tên công trình tiện ích (hoặc tên dự án).
- c. Trong trường hợp bên thuê là doanh nghiệp nước ngoài (kể cả doanh nghiệp liên doanh): giấy chứng nhận đầu tư, tên cơ quan cấp phép, ngày cấp phép và số đăng ký cấp phép.
- d. Diện tích đất (ha) và dự kiến vị trí đất đăng ký.
- e. Giấy tờ kèm theo

- Phương án kinh doanh (xem thêm Phụ lục 1)
- Bản sao giấy đăng ký kinh doanh và điều lệ công ty
- Bản kê tài khoản trong vòng 3 năm gần nhất.

(Nếu bên thuê là doanh nghiệp mới thành lập, không thể cung cấp sao kê tài khoản, bên thuê phải trình sao kê tài khoản của (một hoặc nhiều) chủ sở hữu tài sản chính hoặc của công ty mẹ).

- Chứng nhận thanh toán thuế trong vòng 3 năm gần nhất.

(Nếu bên thuê là doanh nghiệp mới thành lập, bên thuê phải trình chứng nhận nộp thuế của (một hoặc nhiều) chủ sở hữu tài sản chính hoặc của công ty mẹ).

- Danh sách các chủ sở hữu chính.
- Bản sao giấy phép đầu tư.
- Các giấy tờ khác (ví dụ như giới thiệu công ty của bên thuê).

Nếu công ty phát triển khu yêu cầu thêm thông tin ngoài danh sách chứng từ nêu trên để đánh giá doanh nghiệp, thì phải thông báo cho bên thuê bằng văn bản và bên thuê sẽ đến nộp tại trụ sở của công ty phát triển khu.

(ii) Nội dung phương án kinh doanh

a. Giới thiệu về bên thuê.

- Tên bên thuê (hoặc tên dự án)
- Địa chỉ, tổng vốn, số nhân viên, năm tài chính, và đối tác Việt Nam.
- Tiểu sử công ty
- Chính sách kinh doanh
- Tên người đại diện và giám đốc điều hành công ty
- Mô tả hoạt động kinh doanh và danh sách các sản phẩm chính.
- Điểm đến kinh doanh chính (nước và khu vực).
- Doanh số bán hàng trong 3 năm gần nhất (nếu không có, bên thuê phải cung cấp doanh số của chủ sở hữu chính hoặc của công ty mẹ)
- Địa điểm nhà máy hiện tại, danh sách các sản phẩm chính, số nhân viên, năm và tháng bắt đầu hoạt động. (Nếu không có thông tin này, bên thuê

phải cung cấp thông tin của chủ sở hữu chính hoặc của công ty mẹ).

b. Phương án kinh doanh

- Tên dự án.
- Mục tiêu dự án.
- Tên các sản phẩm.
- Tỷ trọng (nguồn chính) nguyên liệu nhập khẩu và tỷ trọng (đích chính) xuất khẩu sản phẩm, nêu rõ quốc gia và khu vực.
- Thời gian dự kiến bắt đầu hoạt động và doanh số dự kiến trong 3 năm đầu hoạt động.
- Kế hoạch tuyển dụng trong ba (3) năm đầu tiên hoạt động (chia theo giới tính, độ tuổi và thời gian làm việc - toàn thời gian hay bán thời gian)
- Kế hoạch đầu tư chi tiết, bao gồm tổng vốn đầu tư, chi phí thu hồi đất, chi phí xây dựng (bao gồm cả các công trình phụ), chi phí thiết bị, chi phí thực hiện các giải pháp kiểm soát ô nhiễm, chi phí cảnh quan, v.v... và kế hoạch xây dựng chia theo giai đoạn.
- Kế hoạch tài chính, gồm chi tiết tỷ lệ vốn góp có sẵn, vốn vay, có tên các nguồn vốn.
- Mô tả tóm tắt các công trình tiện ích, bao gồm loại kiến trúc, số tầng, khu vực mái phủ tòa nhà, tổng diện tích mặt bằng, vốn xây dựng, và sơ đồ bố trí.
- Các thông tin khác mà công ty phát triển khu thấy phù hợp.

c. Kiểm soát ô nhiễm

- Loại nhiên liệu: LPG, than loại A, B, C, dầu lửa, và các loại khác.
- Lượng nhiên liệu tiêu thụ: số lượng dự kiến theo loại nhiên liệu.
- Lượng nước sử dụng: nước đường ống ($m^3/ngày$), nước công nghiệp ($m^3/ngày$), và nước ngầm ($m^3/ngày$).
- Lượng nước thải: $m^3/ngày$
- Lượng nước thải được xử lý bằng quy trình sản xuất: $m^3/ngày$
- Thiết bị xử lý chính và mục tiêu: tên thiết bị, mục đích, loại, công suất và mục tiêu xử lý
- Số lượng xe công ty theo loại xe: xe chở khách, xe tải, xe buýt, xe chuyên dụng, và các loại khác.
- Số lượng xe của công nhân và loại xe đi lại: xe máy, xe ô tô và các loại khác.
- Loại ô nhiễm hoặc nguồn bị ảnh hưởng: chấn động, âm thanh, khói, nước thải, bụi, mùi, giao thông, chất thải nguy hiểm, các loại khác.
- Các công trình kiểm soát ô nhiễm và quy trình xử lý (phân loại theo nguồn ô nhiễm)
- Liệt kê các khiếu nại hoặc thông báo chỉ dẫn liên quan đến việc gây ô nhiễm trong thời gian trước. Nếu có, cần mô tả những giải pháp khắc phục đã áp dụng.

6.4 CÁC BIỆN PHÁP XÚC TIẾN ĐỂ THU HÚT CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho khu CNC Hoà Lạc nhằm mục tiêu thu hút các Viện nghiên cứu, các Tổ chức giáo dục và đào tạo, các doanh nghiệp công nghệ cao, các công trình thương mại và nhà ở. Tuy nhiên, hạ tầng kỹ thuật phát triển tốt chưa đủ để thu hút các tổ chức trên. Phần này sẽ đưa ra các biện pháp thu hút các tổ chức trên vào Khu CNC Hoà Lạc.

6.4.1 Các biện pháp xúc tiến để thu hút các Viện nghiên cứu

(1) Thành tựu đạt được từ sáng kiến của Thủ tướng Chính phủ

Một trong những thành tựu lớn nhất những năm qua để thu hút các Viện nghiên cứu là tuyên bố kế hoạch di dời của Viện Khoa học và Công nghệ Việt Nam (VAST). VAST là một cơ quan nghiên cứu khoa học quốc gia gồm nhiều viện nghiên cứu do Thủ tướng trực tiếp điều hành. VAST được xem là cơ quan Nhà Nước thích hợp cho khu CNC Hoà Lạc. Hy vọng chính sách sáng kiến của Thủ tướng sẽ giúp đạt được những thành tựu .

(2) Quy hoạch sử dụng đất dự kiến của các Viện nghiên cứu

Khi đất được giao cho VAST, toàn bộ diện tích rộng 64,4 ha sẽ được sử dụng cho các Viện nghiên cứu trong khu Nghiên cứu và Triển khai. Phần đất này chỉ chiếm 28% diện tích khu, như thể hiện trong bảng dưới đây. Vì vậy, cần phải thu hút nhiều Viện nghiên cứu đến khu vực này hơn nữa.

Bảng 6.4.1 Quy hoạch sử dụng đất dự kiến của các Viện nghiên cứu

Tên viện nghiên cứu	Diện tích đất (ha)
Viện Khoa học và Công nghệ Việt Nam (VAST)	26,8
Tập đoàn Công nghiệp tàu thủy Việt Nam (VINASHIN)	25,0
Viện Vệ sinh dịch tễ Quốc gia (NIHE)	5,8
Trung tâm đo lường Việt Nam (VMI)	6,8
Tổng	64,4
Khác	164,6
Tổng diện tích đất cho khu Nghiên cứu và Triển khai.	229,0

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(3) Tiếp tục thu hút nhiều Viện nghiên cứu hơn nhờ vào Sáng kiến của Thủ tướng Chính phủ

Để thu hút nhiều Viện nghiên cứu hơn, cần tiếp tục triển khai những sáng kiến của Thủ tướng Chính phủ. Theo các sáng kiến này, nên thực hiện các phương pháp sau.

- Các Bộ, các Cơ quan nên chọn các Viện nghiên cứu Nhà Nước phù hợp với Khu CNC Hoà Lạc.
- Các Bộ, các Cơ quan chịu trách nhiệm và các Viện nghiên cứu được chọn nên triển khai các nội dung của dự án như gây quỹ, giới thiệu công nghệ tiên tiến, xây dựng năng lực cho các nhà nghiên cứu và các nội dung cần thiết khác để thành lập các Viện nghiên cứu.
- Cùng với đó, các Viện nghiên cứu được chọn cũng nên chuẩn bị các ý tưởng cơ bản cho việc thành lập Viện của họ trong Khu CNC Hoà Lạc, từ đó có thể xin Ban quản lý cấp đất.
- Sau khi giải quyết xong các vấn đề trên, các Viện nghiên cứu nên chuẩn bị kế hoạch xây dựng chi tiết bằng cách thuê những nhà tư vấn đáng tin cậy.

(4) Lĩnh vực nghiên cứu ưu tiên

Ngoài các Viện nghiên cứu sắp thành lập, theo Dự thảo Luật công nghệ cao và “Chiến lược phát triển khoa học và công nghệ Việt Nam đến năm 2010” ban hành kèm theo Quyết định số 272/2003/QĐ-TTg, các Viện nghiên cứu chuyên về các lĩnh vực sau sẽ được ưu tiên thành lập

tại Khu CNC Hoà Lạc.

- Nâng cao hiệu suất năng lượng
- Năng lượng tái tạo
- Phòng chống thiên tai
- Công nghệ sinh học cho môi trường
- Tự động hoá và cơ điện tử
- Công nghệ công cụ máy

6.4.2 Các biện pháp xúc tiến nhằm thu hút các Tổ chức Giáo dục và Đào tạo

(1) Thành tựu đạt được từ Sáng kiến của Thủ tướng

Năm qua đã chứng kiến những thành quả to lớn trong việc thu hút các Tổ chức giáo dục, trong đó có tuyên bố kế hoạch thành lập trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội (HUST). Thông tin chi tiết về trường đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội được trình bày trong chương trước.

Rõ ràng, việc thành lập trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội là hành động thực hiện theo sáng kiến của Thủ tướng Chính phủ. Theo Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), Chính phủ Việt Nam, đại diện là Thủ tướng và Phó Thủ tướng/Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo (MOET) đã đề nghị ADB xem xét đầu tư phát triển bốn (4) trường đại học nghiên cứu “mô hình mới” trong đó có Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội.

(2) Kế hoạch quốc gia cho phát triển nguồn nhân lực công nghệ cao

Hiện tại, Bộ luật mới về công nghệ cao đang được xây dựng. Theo Dự thảo Luật công nghệ cao, Bộ KH&CN sẽ chuẩn bị kế hoạch quốc gia cho phát triển nguồn nhân lực công nghệ cao. Các Bộ liên quan cùng UBND các tỉnh, thành phố sẽ thực hiện kế hoạch này.

BQL khu CNC Hoà Lạc có kế hoạch thành lập Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao (HWTC) tại Khu CNC Hoà Lạc như đã nói trong Chương trước. Xét thấy, Bộ KH&CN là Bộ chịu trách nhiệm về Khu CNC Hoà Lạc nên Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao do Ban quản lý QL Khu CNC Hoà Lạc thành lập có thể là trung tâm quan trọng về đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao.

(3) Quy hoạch sử dụng đất dự kiến của khu Giáo dục và Đào tạo

Theo bảng dưới đây, tổng diện tích dự kiến cho trường Đại học FPT, ĐH Khoa học và Công nghệ Hà Nội và Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao là 98 ha, chiếm hơn 90% khu Giáo dục và Đào tạo.

Bảng 6.4.2 Quy hoạch sử dụng đất dự kiến của Khu Giáo dục và Đào tạo

Tên Viện nghiên cứu	Diện tích (ha)
Trường Đại học FPT	30
Trường đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội	65
Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao	3
Tổng	98
Khác	10
Tổng diện tích đất khu Giáo dục và Đào tạo	108

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(4) Bước tiếp theo để thu hút các tổ chức Giáo dục và Đào tạo

Như đã trình bày rõ ràng trong bảng trên, bước yêu cầu tiếp theo không phải là chọn khu Giáo dục và Đào tạo cho khu CNC Hoà Lạc mà cần phải xác định các Bộ, cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện kế hoạch xây dựng ĐH Khoa học và Công nghệ Hà Nội và Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao. Theo đó, BQL khu CNC Hoà Lạc – đơn vị chịu trách nhiệm, sẽ thực hiện kế hoạch xây dựng Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao.

6.4.3 Các biện pháp xúc tiến thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao

(1) Các hoạt động xúc tiến đầu tư cho các doanh nghiệp công nghệ cao

FPT là Công ty phát triển khu Công nghiệp công nghệ cao 1 và Khu Công viên phần mềm, công ty này sẽ chịu trách nhiệm xúc tiến đầu tư cho các doanh nghiệp công nghệ cao. Như đã nói, FPT vẫn đang đợi kết quả phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết nên chưa triển khai hoạt động xúc tiến đầu tư. Hiện tại, thay mặt cho FPT, BQL khu CNC Hoà Lạc đang triển khai hoạt động đầu tư trong các khu này.

(2) Lịch trình cho hoạt động xúc tiến đầu tư

Nhiều người lo rằng thời điểm này là quá muộn để bắt đầu xúc tiến đầu tư. Nói chung, các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt là các nhà đầu tư Nhật Bản chưa đưa ra quyết định đầu tư cho đến khi họ biết chính xác lô đất xây dựng nhà máy của mình. Sau khi đưa ra quyết định đầu tư, các nhà đầu tư Nhật Bản mong muốn bắt tay xây dựng nhà máy để triển khai các hoạt động thương mại càng sớm càng tốt. Vì những lý do đó, trước khi các nhà đầu tư thăm địa điểm xây dựng, cần phải chuẩn bị cơ sở hạ tầng cơ bản. Theo đó, nên bắt tay vào hoạt động xúc tiến đầu tư sau khi khởi công xây dựng.

Mặt khác, đôi khi công ty phát triển khu sử dụng phương pháp khác để thu hút đầu tư quy mô lớn mà thường làm theo yêu cầu của nhà đầu tư và trang bị hạ tầng kỹ thuật cơ bản cho lô đất của họ. Trong trường hợp này, hoạt động xúc tiến đầu tư nên được triển khai trước khi bắt tay vào xây dựng.

Dù trong trường hợp nào cũng cần phải cẩn thận, tránh vội vàng phát triển khu không đồng đều khiến cho việc thuê đất của các doanh nghiệp chỉ diễn ra trong một thời gian ngắn.

(3) Các biện pháp thu hút doanh nghiệp công nghệ cao

Bên cạnh hoạt động xúc tiến đầu tư, cũng cần có các biện pháp xúc tiến. Đoàn nghiên cứu JICA, trong bản Cập nhật Quy hoạch chung khu CNC Hoà Lạc, đã xây dựng 39 dự án trong đó có 7 biện pháp thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao như sau.

- Quy định về ưu đãi thuế
- Tăng cường cơ chế một cửa và quá trình thông quan

- Quy định về dịch vụ kiểm tra và phân tích
- Quy định cho thuê nhà xưởng đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ
- Hình thành kế hoạch marketing kỹ lưỡng
- Các hoạt động marketing phù hợp với kế hoạch marketing
- Tiếp tục các dịch vụ ươm tạo trong khu CNC Hoà Lạc

Quá trình hình thành các biện pháp này được xem xét kỹ trong chương trước. Một vài biện pháp đang được thực hiện nhưng vẫn còn các biện pháp khác chưa được thực thi. Cần tiến hành các biện pháp này để thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao đến với khu CNC Hoà Lạc.

Tại các nước công nghiệp tiên tiến, có rất nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ (SME) đủ năng lực trình độ cao để phát triển ngành công nghệ cao. Ngoài các nhà máy cho thuê như đã nói trên, rất cần xây dựng môi trường đầu tư tốt tại khu CNC Hoà Lạc để thu hút những công ty vừa và nhỏ như vậy.

6.4.4 Các biện pháp xúc tiến nhằm thu hút các công trình thương mại và nhà ở

(1) Các biện pháp xúc tiến nhằm thu hút các công trình thương mại

Nên thiết kế các hoạt động xúc tiến để thu hút các công trình thương mại đến khu CNC Hoà Lạc theo hướng phản ánh thị trường trong khu vực như đặc điểm và lối sống của khách hàng. Phân tích mới nhất về thị trường địa phương đã nêu bật các nội dung về lịch sử, thành phần công nghiệp, nhóm tuổi, đặc điểm nghề nghiệp và vị trí không gian, bên cạnh những dự đoán cũ về dân số, giá trị bán lẻ, lưu lượng giao thông và số lượng hành khách lưu thông.

Trong bối cảnh này, quy mô thị trường sẽ bị ảnh hưởng bởi sự phát triển mạnh trong ngoại vi khu CNC Hoà Lạc. Ví dụ, nếu trường Đại học Quốc gia Hà Nội chuyển đến Hoà Lạc và dự án trường đại học FPT được triển khai thì sẽ tạo ra số dân lên tới hơn 200.000 người. Những dự án này sẽ hình thành các khu vực mang đặc trưng của thể hệ trẻ hơn và những người học thức cao như sinh viên, các nhà nghiên cứu, kỹ sư và các doanh nhân. Xem xét các điều kiện khác của đường cao tốc Láng - Hoà Lạc và mô hình sử dụng phương tiện giao thông hiện tại, quả là không thực tế nếu tiến hành xúc tiến thương mại lâu dài trong thời điểm hiện nay.

Vì vậy, xúc tiến thương mại nên tập trung vào phát triển các cửa hàng bán lẻ, cửa hàng bách hoá do các công ty nước ngoài quản lý.

(2) Các biện pháp xúc tiến thu hút các công trình nhà ở

Trong giai đoạn đầu sẽ hoàn thành vào năm 2015, dự tính dân số tăng lên ở Khu CNC Hoà Lạc là 143.500 người. Trong giai đoạn 2 sẽ hoàn thành vào năm 2020, dự tính dân số tăng lên 85.500 người và tổng dân số tăng lên là 229.000 người. Khi tính thêm dân số hiện tại trong khu vực là 11.000 người thì tổng dân số dự tính xấp xỉ 240.000 người.

Bảng dưới đây thể hiện số dân cư dự tính (cố định) và dân cư không cố định (dân cư ban ngày) ở Khu CNC Hoà Lạc. Sau khi hoàn thành giai đoạn 2, số dân tăng lên xấp xỉ 100.000 người. Cần phải cấp đủ số nhà ở để đáp ứng nhu cầu ở của 100.000 người này, không tính số dân hiện tại và số dân không cố định.

Bảng 6.4.3 Dự tính tăng dân số

	Dân cư	Dân cư không cố định	Tổng số
2015 (Giai đoạn 1)	56.700	86.800	143.500
2020 (Giai đoạn 2)	42.600	42.900	85.500
Tổng số	99.300	129.700	229.000

Chú ý: Tổng số dân trên không bao gồm 11.000 người hiện có

Nguồn: Điều chỉnh quy hoạch chung Việt Nam

Dựa vào giả định mỗi gia đình trung bình sẽ có 4 người, cần cung cấp gần 25.000 ngôi nhà. Nhìn chung, các ngành do tư nhân đầu tư, đặc biệt là bất động sản sẽ đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở. Vì vậy không cần đưa ra các ưu đãi cho tư nhân trong việc phát triển quỹ nhà ở. Theo dự tính, tư nhân sẽ cung cấp các nhà ở cao tầng và nhà riêng phù hợp với nhu cầu thị trường. Điều quan trọng là phải kiểm soát quá trình sử dụng và phát triển đất hơn là việc định rõ số nhà ở cần cung cấp. Trong quá trình thực thi dự án khu CNC Hòa Lạc, nếu cần ban hành bất cứ ưu đãi nào để phát triển quỹ nhà thì nên dành các nhà đầu tư - những người nhận thức về môi trường sống rõ hơn các khái niệm đề xuất cho khu CNC Hòa Lạc. Ưu đãi này phải bao gồm ưu đãi về thuê đất, thuế và các mục khác theo nội dung thảo luận với các nhà đầu tư.

6.5 ĐÁNH GIÁ NGUỒN CUNG ỨNG NHÂN LỰC

Các doanh nghiệp ở Hà nội và các khu vực ngoại thành ngày càng gặp khó khăn trong việc đảm bảo đủ nguồn nhân lực cho ngành công nghiệp trong điều kiện kinh tế của đất nước hiện nay. Trong hoàn cảnh này, việc đảm bảo nguồn lao động là yếu tố quan trọng để phát triển thành công khu công nghệ cao Hòa Lạc. Các công ty nước ngoài cũng sẽ gặp khó khăn trong việc đảm bảo nguồn nhân lực nếu thiếu dịch vụ tuyển dụng, thậm chí ngay cả khi các tổ chức giáo dục đào tạo được xây dựng tại khu CNC Hòa Lạc. Phần này sẽ đề cập đến sự cần thiết phải đảm bảo nguồn nhân lực, quá trình hoạt động tuyển dụng và đề xuất cơ chế cung cấp dịch vụ tuyển dụng. Các phần tiếp theo sẽ xem xét nhu cầu về nguồn nhân lực.

6.5.1 Sự cần thiết đảm bảo nguồn nhân lực

Chắc chắn, nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng nhất đối với các nhà đầu tư. Tuy nhiên các nhà đầu tư nước ngoài thường gặp khó khăn trong việc tự tuyển lao động. Hơn nữa, họ càng khó khăn hơn để đảm bảo đủ nguồn lao động khi các khu công nghiệp tại Hà nội và các vùng ngoại thành phát triển mạnh như ngày nay. Vì thế, tuyển dụng trở thành một dịch vụ quan trọng để hỗ trợ các nhà đầu tư nước ngoài.

Riêng với các nhà đầu tư tại khu CNC Hòa Lạc, đến thời điểm này họ không gặp khó khăn gì trong việc thuê lao động vì hiện tại số lao động này không dễ tìm việc ở các vùng xung quanh. Tuy nhiên, thuận lợi này không còn kéo dài bao lâu vì sắp tới dự kiến sẽ có nhiều khu công nghiệp được xây dựng cùng với sự phát triển của đường cao tốc Láng-Hòa Lạc sẽ tạo ra nhiều việc làm cho họ.

Nhà đầu tư Nhật Bản có thể sử dụng dịch vụ tuyển dụng do các công ty phát triển khu của Nhật cung cấp nếu đầu tư vào các khu công nghiệp do họ quản lý. Loại dịch vụ này rất cần cho các nhà đầu tư tại khu công nghệ cao Hòa Lạc, nếu không khó có thể đảm bảo đủ nguồn nhân lực cho các nhà đầu tư. BQL khu CNC Hòa Lạc cần phải đưa ra một cơ chế tuyển dụng để hỗ trợ các nhà đầu tư.

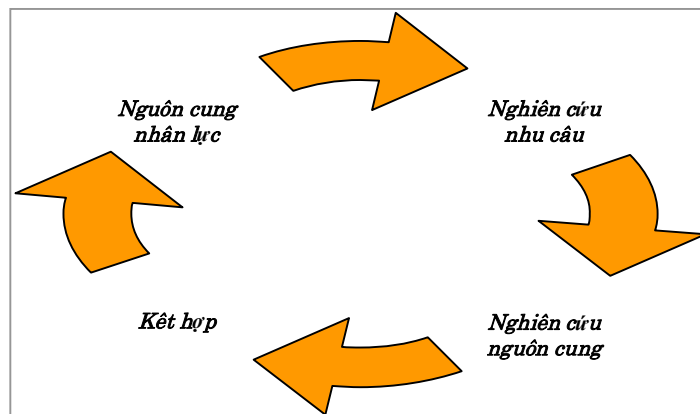
Bên cạnh dịch vụ tuyển dụng, BQL khu CNC Hòa Lạc cần giúp các nhà đầu tư nước ngoài quản lý đủ nguồn lao động trong tương lai. Việc này rất quan trọng vì hiện nay, một số cuộc đình công đòi tăng lương vẫn thường xảy ra do mức lạm phát cao tại Việt Nam.

6.5.2 Hoạt động tuyển dụng

Như trong hình dưới đây, dịch vụ tuyển dụng gồm một loạt các hoạt động như khảo sát nhu cầu, khảo sát nguồn cung, kết hợp bên cung và bên cầu, cung cấp nguồn lao động. Các hoạt động riêng lẻ được thực hiện như sau:

- **Khảo sát nhu cầu:** Hỏi trực tiếp các nhà đầu tư tại khu công nghệ cao Hòa Lạc về số lượng lao động cần tuyển và yêu cầu tuyển dụng.
- **Khảo sát nguồn cung:** Hỏi trực tiếp các tổ chức giáo dục đào tạo trong khu công nghệ cao Hòa Lạc và các vùng xung quanh về khả năng cung cấp nguồn nhân lực của họ. Gửi các thông tin tuyển dụng và các nhu cầu tuyển dụng.
- **Kết hợp:** Kết hợp giữa nhu cầu tuyển dụng với nguồn lao động tiềm năng.
- **Cung ứng nguồn lao động:** Cung ứng nguồn lao động cho các nhà tuyển dụng thông qua các hoạt động nói trên.

Các hoạt động nói trên cần phải lặp lại hàng năm.



Hình 6.5.1 Chu trình hoạt động tuyển dụng

6.5.3 Đề xuất cơ chế đảm bảo nguồn nhân lực

Hợp tác giữa các nhà tuyển dụng và các tổ chức giáo dục và đào tạo rất cần thiết để cung cấp dịch vụ tuyển dụng một cách hiệu quả. BQL khu CNC Hòa Lạc nên thiết lập một “Sàn cung ứng nguồn nhân lực công nghệ cao Hòa Lạc” như một cơ chế đảm bảo nguồn nhân lực cho khu công nghệ cao.

(1) “Sàn cung ứng” là gì?

Sàn cung ứng nguồn nhân lực công nghệ cao Hòa Lạc bao gồm các ngành công nghiệp, các tổ chức giáo dục và đào tạo, các viện nghiên cứu và BQL khu công nghệ cao Hòa Lạc, có mục tiêu phát triển và cung cấp nguồn nhân lực công nghệ cao cho các nhà đầu tư trong khu công nghệ cao Hòa Lạc.

Sàn cung ứng là nơi mọi người chia sẻ ý kiến chung về những vấn đề đang diễn ra, thảo luận, điều chỉnh chính sách và định hướng phát triển nguồn nhân lực trong tương lai và cung cấp nguồn nhân lực, ưu tiên về hiệu quả và hiệu lực. Hơn nữa trong sàn cung ứng, một chương trình chi tiết về phát triển nguồn nhân lực cũng được đưa ra.

Mục đích thiết lập sàn cung ứng công nghệ cao

Tranh luận và/hoặc điều chỉnh chiến lược và định hướng cho:

- Phát triển nguồn nhân lực
- Cung ứng nguồn nhân lực

Đưa ra chương trình chi tiết về phát triển nguồn nhân lực

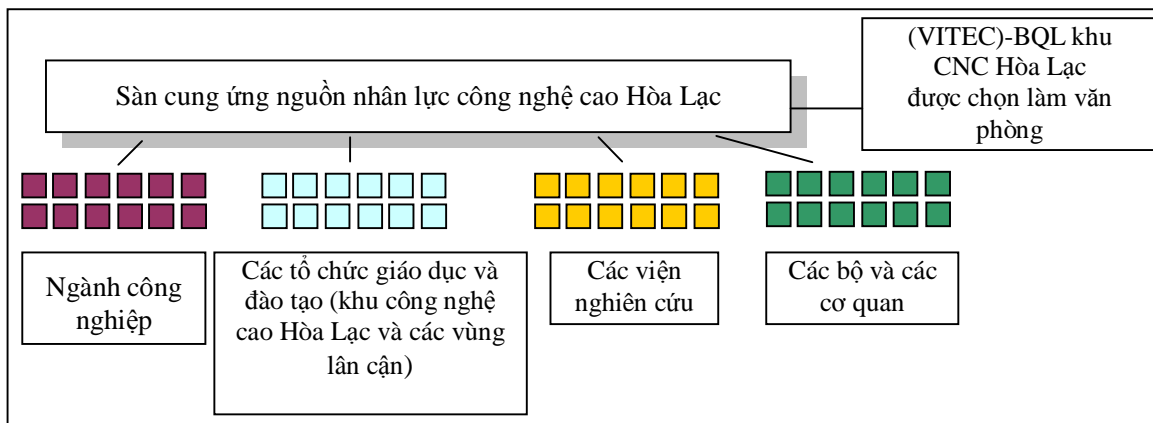
(2) Chức năng của sàn cung ứng nguồn nhân lực

Để đạt được mục tiêu trên, sàn cung ứng nhân lực đang dự kiến có các chức năng sau mặc dù sàn này đang từng bước xây dựng các chức năng của mình. BQL nên thiết kế chi tiết sàn cung ứng nhân lực công nghệ cao này.

- Thúc đẩy các chương trình đào tạo về phát triển nghề và kinh doanh
- Phát triển các chương trình thực tập trong các tổ chức giáo dục nơi đào tạo ra các kỹ sư nhà máy
- Xúc tiến các chương trình học tiếng Nhật cho các kỹ sư
- Phát triển hệ thống cung cấp nguồn nhân lực cho các doanh nghiệp
- Tạo cơ hội kết nối giữa các doanh nghiệp và sinh viên
- Giới thiệu các chương trình học bổng cho những sinh viên không đủ điều kiện học đại học
- Cải thiện điều kiện sống cho những lao động đến làm việc
- Nghiên cứu về nhu cầu nhân lực của các ngành công nghiệp và yêu cầu công việc đối với sinh viên
- Tổ chức các buổi thảo luận về quản lý lao động và mời các nhà đầu tư nước ngoài tham dự
- Đào tạo những người có khả năng kết nối giữa các ngành công nghiệp và các tổ chức giáo dục đào tạo
- Gửi thông điệp “Khu công nghệ cao Hòa Lạc có thể cung cấp nguồn nhân lực trong ngành công nghệ cao

(3) Cấu trúc của sàn cung ứng nguồn nhân lực

Sàn cung ứng nguồn nhân lực bao gồm các ngành công nghiệp, các tổ chức giáo dục và đào tạo, các viện nghiên cứu, các bộ và cơ quan liên quan, và BQL khu công nghệ cao Hòa Lạc được miêu tả trong hình tiếp theo.



Hình 6.5.2 Cấu trúc sàn cung ứng nguồn nhân lực công nghệ cao Hòa Lạc

Văn phòng của Sàn cung ứng công nghệ cao

VITEC thuộc BQL khu công nghệ cao Hòa Lạc sẽ được chọn làm văn phòng của sàn cung ứng nguồn nhân lực để tổ chức sàn cung ứng này. Bên cạnh đó, VITEC cũng tiến hành các nghiên cứu về phát triển nguồn nhân lực, nhu cầu và nguồn cung lao động để hỗ trợ nhà đầu tư nước ngoài.

Thành viên của Sàn cung ứng

1) Các tổ chức giáo dục và đào tạo

- Các trường đại học như đại học FPT, đại học Khoa học và công nghệ Hà nội (đang trong giai đoạn hình thành ý tưởng), đại học Quốc gia Việt Nam (đang trong giai đoạn thực hiện) và các trường đại học khác quanh khu công nghệ cao Hòa Lạc
- Các trường cao đẳng kỹ thuật lân cận khu công nghệ cao Hòa Lạc và một trường mới được VITEC dự kiến thành lập tại khu công nghệ cao Hòa Lạc
- Trung tâm học tiếng Nhật như VJCC (Trung tâm hợp tác Việt Nam-Nhật Bản) ở Hà nội, các trường học tiếng Nhật tư thục của Nhật bản tại Hà nội như Vietnam Eiko
- Các tổ chức đào tạo kinh doanh như VJCC (Trung tâm hợp tác Việt Nam – Nhật Bản) ở Hà nội
- Các trường dạy nghề và các trường cấp ba trong khu vực xung quanh
- Tổ chức giáo dục và đào tạo mới được VITEC lên kế hoạch xây dựng (Giai đoạn hình thành ý tưởng)
- Các công trình ươm tạo nhân tài như vườn ươm công nghệ cao (HBI)

2) Các ngành công nghiệp

- Các nhà sản xuất công nghệ cao nước ngoài và các ngành liên quan đến công nghệ thông tin tại khu công nghệ cao Hòa Lạc
- Các công ty của địa phương trong khu công nghệ cao Hòa Lạc

3) Các viện nghiên cứu

- Các viện nghiên cứu trong khu công nghệ cao Hòa Lạc bao gồm các Viện thuộc Viện khoa học và công nghệ Việt Nam (VAST)

4) Các bộ và các cơ quan

- Bộ giáo dục và đào tạo, Bộ khoa học và công nghệ, Ủy ban nhân dân thành phố Hà nội và Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam)

(4) Trung tâm đào tạo nhân lực công nghệ cao

Đào tạo kỹ thuật rất cần thiết để đảm bảo nguồn cung lao động trình độ cao cho các ngành công

ngiệp. Tại tỉnh Bình Dương, Trung tâm đào tạo kỹ thuật Việt Nam-Singapore (VSTTC) nằm rất gần Khu công nghiệp Việt nam – Singapore (VSIP), VSTTC đang cung cấp các khóa đào tạo thực hành theo giáo trình kỹ thuật của Singapore để ưu tiên cung cấp ứng sinh viên tốt nghiệp cho các nhà thuê đất tại khu Công nghiệp Việt nam – Singapore.

Tại khu CNC Hòa Lạc, VITEC đang có kế hoạch xây dựng Trung tâm đào tạo nhân lực công nghệ cao (HWTC) như đã nói trong chương trước của báo cáo này. Mong rằng, HWTC có thể tập trung vào các khóa đào tạo thực hành cho các lao động kỹ thuật trong các mục tiêu giáo dục trình bày ở chương trước và ưu tiên cung cấp các nhân viên tốt nghiệp cho các nhà thuê đất trong khu CNC Hòa Lạc giống như cách của VSTTC.

6.5.4 Lượng nhu cầu về nguồn nhân lực

Như đã đề cập phía trên, khảo sát nhu cầu được thực hiện bằng cách hỏi trực tiếp các nhà đầu tư về yêu cầu tuyển dụng. Ngoài khảo sát này, dựa vào dự đoán về dân số trong Cập nhật quy hoạch chung, việc đánh giá tạm thời nhu cầu nhân lực của khu công nghệ cao Hòa Lạc sẽ được thực hiện. Dựa vào đó, BQL có thể biết được mức nhu cầu tuyển dụng để xây dựng cơ chế đối với dịch vụ này. Mức nhu cầu tạm thời có thể được dự đoán quá cao, nhưng phải đủ chính xác để hình thành kế hoạch xây dựng dịch vụ tuyển dụng.

Theo bảng 3.2 đến 3.4 trong Cập nhật quy hoạch chung, dân số và lao động tại khu công nghệ cao Hòa Lạc được dự đoán như sau:

- Dự đoán tới năm 2015: Tổng số dân là 34.508, trong đó số lao động trong khu phần mềm, khu nghiên cứu và phát triển, khu công nghiệp công nghệ cao, khu trung tâm, khu dịch vụ tổng hợp là 59.181.
- Dự đoán tới năm 2020: Tổng số dân là 229.072, trong đó số lao động trong khu phần mềm, khu nghiên cứu và phát triển, khu trung tâm, khu dịch vụ tổng hợp là 109.540.

Khu công nghệ cao đòi hỏi lao động lành nghề trình độ cao với nhiều nền tảng giáo dục khác nhau. Bảng sau trình bày dự đoán nhu cầu lao động tốt nghiệp đại học, sau đại học và lao động tốt nghiệp cao đẳng và cấp ba.

Bảng 6.5.1 Dự đoán nhu cầu lao động

Loại đất	Số lao động		Tốt nghiệp đại học và sau đại học		Tốt nghiệp cao đẳng và cấp ba	
	2015	2020	2015	2020	2015	2020
Khu phần mềm	8.800	15.190	6.160	10.633	2.640	4.557
Khu nghiên cứu và phát triển	7.967	13.740	7.170	12.366	797	1.374
Khu công nghiệp công nghệ cao	22.634	54.950	3.395	8.243	19.239	46.708
Khu trung tâm	12.505	12.505	3.752	3.752	8.754	8.754
Khu dịch vụ tổng hợp	7.275	13.155	2.183	3.947	5.093	9.209
Tổng cộng	59.181	109.540	22.659	38.940	36.522	70.601

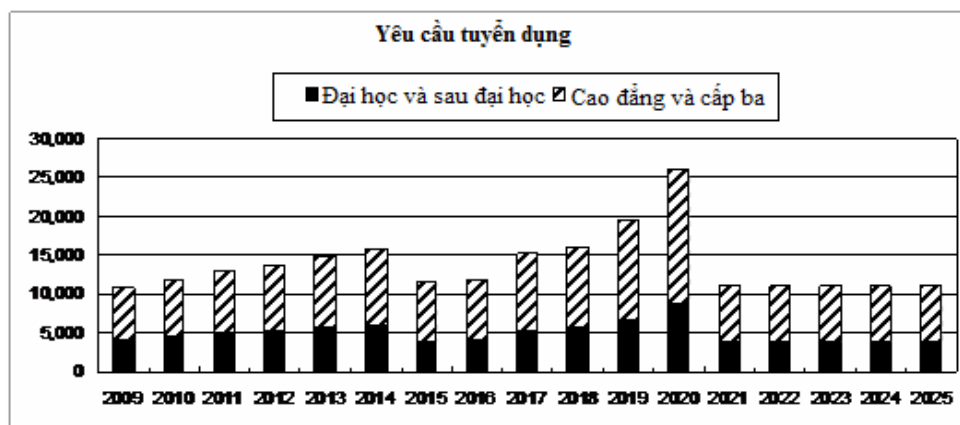
Chú ý: Nhu cầu về lao động được dự đoán theo giả định sau.

1) Số lao động dựa theo Cập nhật quy hoạch chung như đã nội ở trên.

2) Tỷ lệ tốt nghiệp từ các trường đại học, sau đại học so với tốt nghiệp từ các trường cao đẳng, cấp ba dự kiến cho mỗi khu như sau: 7:3 đối với khu phần mềm; 9:1 đối với khu nghiên cứu và phát triển; 15:85 cho khu công nghiệp công nghệ cao; 3:7 đối với khu trung tâm; và 3:7 đối với khu dịch vụ tổng hợp.

Dự kiến mức tuyển dụng hàng năm để đáp ứng nhu cầu tuyển dụng trên được thể hiện trong hình sau.

- Tuyển lao động tốt nghiệp đại học và sau đại học : 3.900 - 8.800
- Tuyển lao động tốt nghiệp đại học và cấp ba : 7.100 – 17.300
- Tuyển dụng hằng năm : 11.000 - 26.100



Hình 6.5.3 Nhu cầu tuyển dụng hàng năm

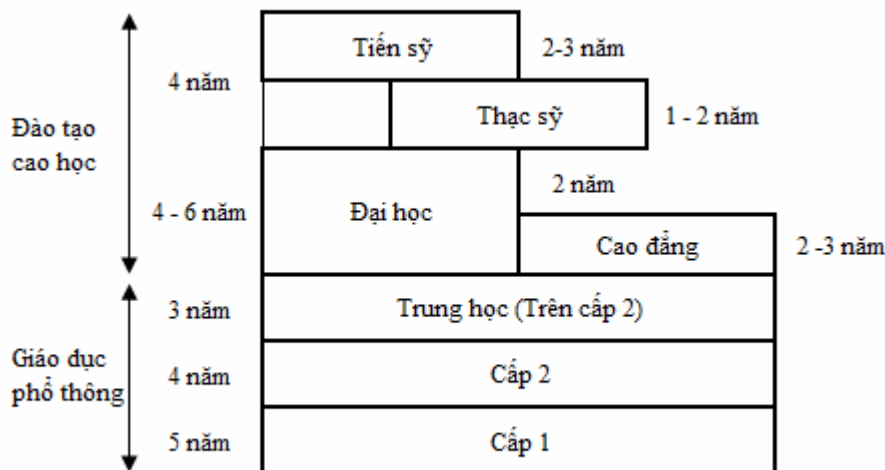
Chú ý: Nhu cầu tuyển dụng hàng năm được dự đoán theo giả định sau.

- 1) (Số lượng tuyển dụng) = (Tuyển dụng do gia tăng nhu cầu) + (Tuyển dụng do lượng người về hưu)
- 2) Việc tuyển dụng do gia tăng nhu cầu được dự tính theo giả định sau: 1/6 số lao động dự kiến trong năm 2015 được tuyển dụng hàng năm từ 2009 đến 2014 và 1/6 số lao động dự kiến trong năm 2020 được tuyển dụng hàng năm từ năm 2015 đến năm 2020.
- 3) Tuyển dụng do lượng người về hưu được dự kiến bằng 10% số lao động được thuê.

6.5.5 Cung cấp nguồn nhân lực

(1) Hệ thống giáo dục của Việt Nam

Bảng tiếp theo mô tả hệ thống giáo dục của Việt Nam. Giáo dục phổ thông chia làm ba cấp: tiểu học, cấp 2, trung học, trong khi giáo dục cao học gồm 4 mức: cao đẳng, đại học, trên đại học, và tiến sỹ.



Hình 6.5.4 Hệ thống giáo dục của Việt Nam

(2) Nguồn cung cấp nhân lực theo trình độ học vấn

1) Các trường đại học ở Hà nội và Hà tây

Bảng dưới đây mô tả số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các trường đại học ở Hà nội và Hà tây gồm nhiều lĩnh vực khác nhau. Có 39 trường đại học tại các tỉnh thành trên. Trong niên khóa 2004-2005, có 111 trường đại học ở Việt Nam, 35% số trường đại học trong cả nước thuộc các tỉnh thành trên. Dự tính năm 2010 có khoảng 44.000 sinh viên tốt nghiệp các trường đại học trong các tỉnh này.

Bảng 6.5.2 Số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các trường đại học tại Hà Nội và Hà Tây

STT	Trường	Năm tốt nghiệp/Số lượng sinh viên					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Đại Học Công Nghệ		360	423	450	513	504
2	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Đại học Khoa Học Tự Nhiên	1026	1035	990	990	1026	954
3	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Đại học Khoa Học Xã Hội Và Nhân Văn	1116	1116	1152	1179	1251	1260
4	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Đại Học Ngoại Ngữ	1035	1080	1080	1080	1080	1080
5	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Khoa Kinh Tế	211	270	311	311	333	297
6	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Khoa Luật		198	252	252	270	252
7	Đại Học Quốc Gia Hà Nội – Khoa Sư Phạm	261	261	270	270	270	252
8	Học viện Công nghệ Bru chính viễn thông	225	180	225	248	180	540
9	Học viện Hành chính Quốc gia	270	315	270	360	405	441
10	Học viện Ngân hàng	585	630	810	927	1350	1683
11	Học Viện Tài Chính	990	1080	1260	1440	1638	2070
12	Đại Học Công Nghệ Hà Nội	3330	3330	3330	3330	3483	3483
13	Đại Học Công Nghiệp Hà Nội						1710
14	Đại Học Dược Hà Nội	225	216	234	360	405	450
15	Đại Học Dược Hà Nội						450
16	Đại Học Điện Lực	2250	1800	1935	2160	2250	2403
17	Đại Học Hà Nội	900	945	1080	1170	1260	1170
18	Đại Học Kinh Tế Quốc Dân	2880	2880	2988	3150	3393	3600
19	Đại Học Kiến Trúc Hà Nội	900	900	900	945	990	1080
20	Đại Học Lâm Nghiệp	720	765	810	855	945	1035
21	Đại Học Luật Hà Nội	855	900	1035	1080	1170	1287
22	Đại Học Mỏ Địa Chất	1170	1215	1017	1215	1485	1980
23	Đại Học Mỹ Thuật Công Nghiệp	117	108	108	108	108	180
24	Đại Học Mỹ Thuật Việt Nam	99	77	72	54	54	68
25	Đại Học Ngoại Thương Hà Nội	945	1305	945	990	1485	1485
26	Đại Học Nông Nghiệp I	1530	1575	1800	2250	2430	2610
27	Đại Học Răng Hàm Mặt			27	81	90	90
28	Đại Học Sư Phạm Hà Nội	1620	1620	1710	1377	1836	1440
29	Đại Học Thủy Lợi	900	819	810	990	963	1238
30	Đại Học Thương Mại	1710	1710	1710	1935	1890	2403
31	Đại Học Văn Hóa Hà Nội	630	630	675	702	756	720
32	Đại Học Xây Dựng Hà Nội		1845	1935	2250	2520	2790
33	Đại Học Y Hà Nội	450	392	378	450	720	720
34	Đại Học Y Tế Công Cộng	81	81	81	108	108	108
35	Viện Đại học Mở Hà Nội	1679	1710	1800	1980	2250	2250
36	Đại Học Dân Lập Thăng Long	810	900	900	945	990	990
37	Đại Học Dân Lập Phương Đông	1350	1350	1350	1350	1350	1485
38	Đại Học Dân Lập Thăng Long	900	900	900	900	900	1170
39	Đại Học Kinh Doanh và Công Nghệ Hà Nội	1260	1260	1350	1350	1440	1683
	Tổng cộng	33.030	35.758	36.923	39.592	43.587	49.411

Nguồn: Sách hướng dẫn cho sinh viên đăng ký thi vào các trường đại học và website www.onthi.com

Ghi chú: Số lượng sinh viên tốt nghiệp giả định bằng khoảng 90% số lượng vào đại học 4 hoặc 5 năm trước

2) Các trường cao đẳng ở Hà Nội và Hà Tây

Bảng dưới đây mô tả số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các trường cao đẳng ở Hà nội và Hà tây gồm nhiều ngành khác nhau. Có 18 trường cao đẳng tại các tỉnh thành trên. Trong niên khóa 2004-2005, có 119 trường cao đẳng ở Việt nam, 15% số trường cao

đăng trong cả nước thuộc các tỉnh thành trên. Dự tính năm 2010 có khoảng 9.000 sinh viên tốt nghiệp các trường cao đẳng trong các tỉnh này.

Bảng 6.5.3 Số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các trường cao đẳng tại Hà Nội và Hà Tây

STT	Trường	Năm tốt nghiệp/Số lượng sinh viên					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Cao Đẳng Công Nghiệp và Xây dựng					315	495
2	Cao Đẳng Công nghiệp Việt Hưng					360	765
3	Cao Đẳng Điện Tử - Điện Lạnh Hà Nội						378
4	Cao Đẳng Giao thông vận tải	1080	1161	1233	1233	1323	1800
5	Cao Đẳng Hóa Chất	135	1035	1080	1080	1170	1350
6	Cao Đẳng Kinh Tế - Công Nghiệp Hà Nội						720
7	Cao Đẳng Kinh Tế - Kỹ Thuật Thương Mại			765	765	855	945
8	Cao Đẳng Phát Thanh Truyền Hình I						675
9	Cao Đẳng Sư phạm Trung ương	603	450	900	450	900	990
10	Cao Đẳng Tài Nguyên và Môi Trường Hà Nội	270	450	540	450	540	720
11	Cao Đẳng Văn Thư Lưu Trữ TW1					270	405
12	Cao Đẳng Xây Dựng Công Trình Đô Thị			270	270	360	360
13	Cao Đẳng Xây Dựng Số 1	450	495	540	495	540	675
14	Cao Đẳng Sư Phạm Hà Nội	482	405	324	405	324	540
15	Cao Đẳng Sư phạm Hà Tây	468	495	558	495	558	648
16	Cao Đẳng Y tế Hà Nội					90	378
17	Cao Đẳng Công Nghệ Bắc Hà					450	810
18	Cao Đẳng Công nghệ Thành Đô			855	765	855	945
	Tổng cộng	3.488	4.491	7.065	6.408	8.910	13.599

Nguồn: Sách hướng dẫn cho sinh viên đăng ký thi vào các trường đại học và website www.onthi.com

Ghi chú: Số lượng sinh viên tốt nghiệp giả định bằng khoảng 90% số lượng vào đại học 4 hoặc 5 năm trước

3) Các trường trung học ở Hà Nội và Hà Tây

Có 2.224 trường trung học tại Việt nam, trong đó 691.000 học sinh tốt nghiệp trong niên khóa 2004-2005. Có 155 trường trung học ở Hà nội và Hà Tây, chiếm 7% trên cả nước thấp hơn so với 35% của các trường đại học và 15% của các trường cao đẳng. Gần 63000 học sinh tốt nghiệp các trường trung học trong các tỉnh thành này trong cùng niên khóa. Hà Tây có số lượng học sinh tốt nghiệp cao thứ hai sau Hà nội trong khu vực châu thổ Sông Hồng. Có thể nói Khu CNC Hòa Lạc là một địa điểm tuyển dụng lao động lý tưởng.

Bảng 6.5.4 Số lượng học sinh tốt nghiệp trung học trong năm học 2004-2005

	Số lượng trường trung học	Số lượng học sinh tốt nghiệp
Cả nước	2.224	100,0%
Vùng châu thổ Sông Hồng	497	22,3%
1 Hà Nội	96	4,3%
2 Hải phòng	52	2,3%
3 Vĩnh phúc	38	1,7%
4 Hà Tây	59	2,7%
5 Bắc ninh	29	1,3%
6 Hải Dương	43	1,9%
7 Hưng yên	49	2,2%
8 Hà nam	24	1,1%
9 Nam định	43	1,9%
10 Thái bình	39	1,8%
11 Ninh bình	25	1,1%

Nguồn: website của Bộ Giáo Dục và Đào Tạo

4) Các Viện Giáo Dục Và Đào Tạo Trong Khu CNC Hòa Lạc

Đánh giá việc thành lập Trường đại học khoa học và công nghệ Hà nội (HUST). Trường đại học FPT và Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao (HWTC) trong Khu

CNC Hòa Lạc, số lượng sinh viên tốt nghiệp được căn cứ vào bảng dưới đây.

Dự tính số lượng sinh viên tốt nghiệp mỗi cấp học trong Khu CNC Hòa Lạc như sau.

- Tiến sỹ, thạc sỹ, đại học: 2.530-4.330
- Cao đẳng và trung học dạy nghề (cấp trung học): 600-1.600

Bảng 6.5.5 Dự tính số lượng sinh viên tốt nghiệp từ khu CNC Hòa Lạc

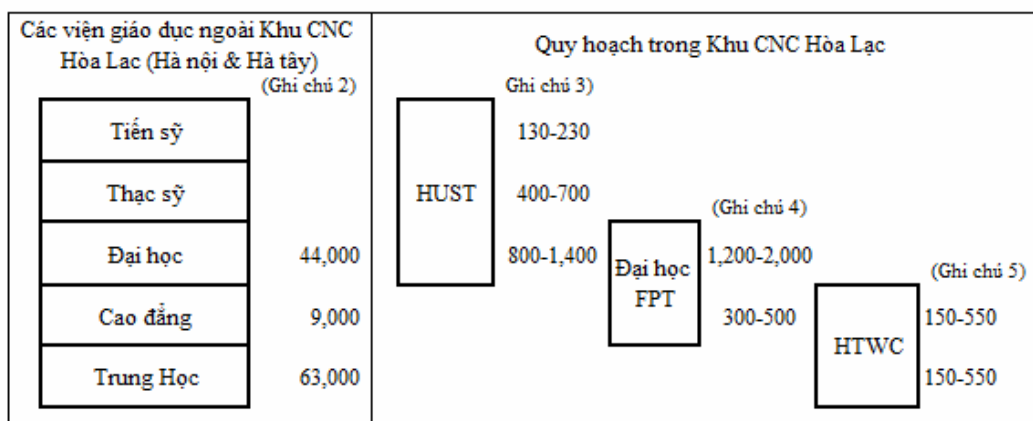
Năm		2015	2020	
HUST	Số lượng sinh viên	6.000	10.000	
	Cơ cấu đào tạo	Đại học	80%	80%
		Thạc sỹ	15%	15%
		Tiến sỹ	5%	5%
	Số lượng sinh viên	Đại học	4.800	8.000
		Thạc sỹ	900	1.500
		Tiến sỹ	300	500
	Thời gian đào tạo (năm)	Đại học	5	5
		Thạc sỹ	2	2
		Tiến sỹ	2	2
	Tỷ lệ tốt nghiệp (%)	Đại học	90%	90%
		Thạc sỹ	90%	90%
		Tiến sỹ	90%	90%
	Số lượng sinh viên tốt nghiệp hàng năm (được tính)	Đại học	864	1.440
		Thạc sỹ	405	675
Tiến sỹ		135	225	
Số lượng sinh viên tốt nghiệp hàng năm (được chấp nhận)	Đại học	800	1.400	
	Thạc sỹ	400	700	
	Tiến sỹ	130	230	
Đại học FPT	Năm	2015	2020	
	Số lượng sinh viên	6.000	10.000	
	Cơ cấu đào tạo	Đại học	90%	90%
		Cao đẳng	10%	10%
	Số lượng sinh viên	Đại học	5.400	9.000
		Cao đẳng	600	1.000
	Thời gian đào tạo (năm)	Đại học	4	4
		Cao đẳng	2	2
	Tỷ lệ tốt nghiệp (%)	Đại học	90%	90%
		Cao đẳng	90%	90%
	Số lượng sinh viên tốt nghiệp hàng năm (được tính)	Đại học	1.215	2.025
		Cao đẳng	270	450
	Số lượng sinh viên tốt nghiệp hàng năm (được chấp nhận)	Đại học	1.200	2.000
		Cao đẳng	300	500
	HTWC	Giai đoạn	Giai đoạn-1	Giai đoạn-2
Số lượng sinh viên		1.000	3.000	
Cơ cấu đào tạo		Cao đẳng	40%	40%
		Dạy nghề	60%	60%
Số lượng sinh viên		Cao đẳng	400	1.200
		Dạy nghề	600	1.800
Thời gian đào tạo (năm)		Cao đẳng	2	2
		Dạy nghề	3	3
Tỷ lệ tốt nghiệp (%)		Cao đẳng	90%	90%
		Dạy nghề	90%	90%
Số lượng sinh viên tốt nghiệp hàng năm (được tính)		Cao đẳng	180	540
		Dạy nghề	180	540
Số lượng sinh viên tốt nghiệp hàng năm (được chấp nhận)		Cao đẳng	150	550
		Dạy nghề	150	550

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(3) Cung cấp nhân lực cho khu CNC Hòa Lạc

Hình tiếp theo minh họa khả năng cung cấp nhân lực từ các trường đại học, cao đẳng và trung học tại Hà Nội và Hà Tây; và từ Trường đại học khoa học và công nghệ Hà Nội (HUST), Trường đại học FPT, Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao dự tính trong Khu CNC Hòa Lạc.

Dự tính có khoảng 44.000 và 2.530 - 4.330 sinh viên tốt nghiệp từ các trường đại học và cao học tương ứng ngoài Khu CNC Hòa Lạc (tại Hà nội và Hà tây) và trong Khu CNC Hòa Lạc. Đối với sinh viên tốt nghiệp từ các trường cao đẳng, dự tính có khoảng 72.000 và 600 -1.600 em tốt nghiệp từ các trường cao đẳng tương ứng ngoài Khu CNC Hòa Lạc (tại Hà nội và Hà tây) và trong Khu CNC Hòa Lạc.



- Ghi chú: 1. Các hình vẽ thể hiện số lượng sinh viên tốt nghiệp trong một năm
 2. Số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các trường đại học và cao đẳng dự đoán trong năm 2010, trong khi đó số lượng học sinh tốt nghiệp trung học là số liệu năm 2004-2005
 3. Ước tính cho HUST (Đại Học Công Nghệ và Khoa Học Hà Nội)
 ước tính tổng số sinh viên là 6.000 - 10.000
 4. Ước tính cho Đại Học FPT
 ước tính tổng số sinh viên là 6.000 - 10.000
 5. Ước tính cho HTWC (Trung Tâm Đào Tạo Nguồn Nhân Lực Công Nghệ Cao)
 ước tính tổng số sinh viên là 1.000 - 3.000

Hình 6.5.5 Cung cấp nhân lực theo nguồn

6.5.6 Cung cầu nhân lực cho khu CNC Hòa Lạc

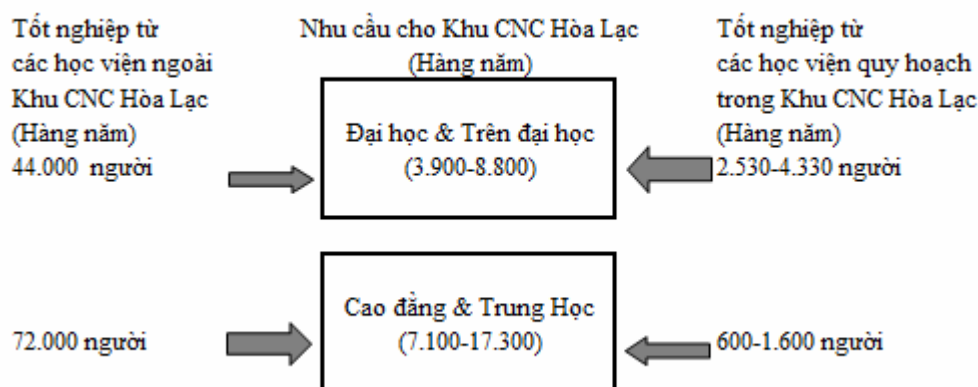
Hình tiếp theo tóm tắt nhu cầu và khả năng cung cấp nguồn nhân lực trong Khu CNC Hòa Lạc theo dự tính ở phần trên.

Theo kết quả đánh giá trên, ta thấy một số vấn đề sau:

- Đối với cấp đại học và cao học, số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các viện đào tạo trong Khu CNC Hòa Lạc đáp ứng khoảng 50-65% nhu cầu của Khu CNC Hòa Lạc. Giả định rằng một số sinh viên tốt nghiệp từ HUST, Đại học FPT và HWTC có việc làm ngoài CNC Hòa Lạc, thì cần thêm hơn một nửa nhu cầu nguồn nhân lực cung cấp từ bên ngoài Khu CNC Hòa Lạc, đặc biệt là từ Hà Nội và Hà Tây cũ.
- Đối với cấp cao đẳng và trung học, nhu cầu về số lượng sinh viên tốt nghiệp từ các viện đào tạo trong Khu CNC Hòa Lạc hoàn toàn nhỏ hơn nhu cầu của Khu CNC Hòa Lạc mặc dù HWTC được thành lập. Vì vậy, đại đa số học sinh tốt nghiệp từ cấp giáo dục này cần được cung cấp từ bên ngoài Khu CNC Hòa Lạc.

Vì vậy, các chức năng sau đây của Khu CNC Hòa Lạc cần được điều chỉnh:

- Thành lập các viện giáo dục và đào tạo trong Khu CNC Hòa Lạc bao gồm HUST, Đại học FPT và HWTC
- Thành lập Sàn Cung Cấp Nhân Lực Công Nghệ Cao của Khu CNC Hòa Lạc để đảm bảo cung cấp lao động cho Khu CNC Hòa Lạc từ các viện giáo dục và đào tạo cả bên trong và bên ngoài Khu CNC Hòa Lạc



Hình 6.5.6 Cung và Cầu nhân lực trong khu CNC Hòa Lạc

6.6 KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG CẦN THIẾT CHO TỪNG VẤN ĐỀ

Bảng dưới đây tóm tắt thực trạng, vấn đề, và khuyến nghị, các tổ chức chịu trách nhiệm, và các tổ chức liên quan cho các vấn đề ưu tiên dưới đây:

- 1) Yêu cầu về đất và tái định cư
- 2) Kịch bản toàn tổ chức
- 3) Di chuyển các trường đại học và các viện nghiên cứu, và
- 4) Xúc tiến đầu tư

Đối với mỗi vấn đề ưu tiên, BQL khu CNC Hòa Lạc cần phải tiến hành các bước sau để việc thực hiện dự án được ổn định:

- Thứ nhất, xây dựng kế hoạch hành động trong đó nêu rõ các hành động cụ thể, theo thời gian yêu cầu và người chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- Thứ 2, thực thi kế hoạch hành động
- Thứ 3, thường xuyên đánh giá tiến độ của từng vấn đề.

Mục (Các dự án tương ứng được đề xuất trong Cập nhật quy hoạch tổng thể của JICA)	Hiện trạng	Vấn đề	Đề xuất	Cơ quan chịu trách nhiệm	Các tổ chức liên quan
0. Giải phóng mặt bằng và Tái định cư. (A1)	<ul style="list-style-type: none"> Đã thu hồi được 826.5 ha (chiếm 52% tổng diện tích). Tính đến tháng 1/2009, khu Hòa Lạc đã thu hồi được 595.5 ha và khu Bắc Phú Cát là 231 ha. Khu tái định cư lần thứ nhất (36.5 ha) đã hoàn thành trong năm 2005. Dự kiến, khu tái định cư lần 2 sẽ được hoàn thành vào quý 2/2009 	<ul style="list-style-type: none"> Chính quyền địa phương chưa giải quyết thỏa đáng các vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng và tái định cư cho người dân địa phương. Khảo sát địa hình của Đoàn nghiên cứu JICA bị một số người dân địa phương cản trở. Tiến độ giải phóng mặt bằng và tái định cư cho người dân địa phương còn chậm. 	<ul style="list-style-type: none"> Đẩy nhanh quá trình xây dựng khu tái định cư trước khi tiếp tục giải phóng thêm mặt bằng. Giải thích cho người dân địa phương để nâng cao hiểu biết về dự án Khu CNC Hòa Lạc. Đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư cho người dân. 	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. Chính quyền địa phương (?) 	
1. Tăng cường tổ chức. (B1, C1, C2)	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc vẫn chưa được đặt trực tiếp dưới sự quản lý của Thủ tướng chính phủ. So với năm trước, đã có một sự thay đổi nhỏ về nhân sự. Số lượng Phó Trưởng ban đã giảm từ 4 người xuống còn 1 người. Trung tâm vườn ươm và Ban quản lý dự án cũng đã tăng số lượng nhân viên. 	<ul style="list-style-type: none"> Thiếu năng lực điều phối. <ul style="list-style-type: none"> * Điều phối với Bộ Giao thông vận tải về công tác liên quan đến xây dựng nút giao... * Điều phối với Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn về xây dựng hồ lãng. * Điều phối giữa FPT và VINACONEX để giải quyết vấn đề về vùng đất thuộc khu Công nghiệp công nghệ cao do VINACONEX quản lý trong khu vực đã được triển khai xây dựng. Quá trình triển khai một dự án cụ thể không phù hợp với quy hoạch tổng thể. (Tiếp thị đất trồng xây dựng.) 	<ul style="list-style-type: none"> Tăng cường năng lực điều phối và lãnh đạo cho Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. <ul style="list-style-type: none"> * Điều phối với Bộ Giao thông Vận tải về công tác liên quan đến xây dựng nút giao... * Điều phối với Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn về xây dựng hồ lãng. * Điều phối với FPT và VINACONEX giải quyết vấn đề về vùng đất thuộc khu Công nghiệp công nghệ cao do VINACONEX quản lý trong khu vực đã được triển khai xây dựng. * Quản lý xây dựng theo quy hoạch tổng thể. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc.. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ GTVT Bộ NN&PTNT VINACONEX
		<ul style="list-style-type: none"> Phân chia trách nhiệm giữa Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc và các công ty phát triển chưa được rõ ràng. 	<ul style="list-style-type: none"> Phân rõ trách nhiệm giữa Ban quản lý và các công ty phát triển. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX
		<ul style="list-style-type: none"> Công ty phát triển vẫn chưa được phép bắt đầu công việc. 	<ul style="list-style-type: none"> Các công ty phát triển nên sớm bắt đầu công việc (sớm hoàn tất quá trình phê duyệt quy hoạch của các công ty phát triển) 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX
		<ul style="list-style-type: none"> Cơ cấu tổ chức còn chưa rõ và chưa đủ để tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng. 	<ul style="list-style-type: none"> Tăng cường tổ chức và năng lực xây dựng cơ sở hạ tầng. <ul style="list-style-type: none"> * Xác định tổ chức chịu trách nhiệm (Ban QLDA) * Xây dựng năng lực cho đơn vị chịu trách nhiệm, ví dụ, phân một Phó Trưởng ban phụ trách xây dựng và củng cố cơ sở hạ tầng bằng cách cử người từ những tổ chức liên quan. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ Xây dựng MOT EVN VNPT, Viettel FPT VINACONEX
		<ul style="list-style-type: none"> Thiếu cơ chế thực hiện. 	<ul style="list-style-type: none"> Tăng cường tổ chức và năng lực xúc tiến đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX
		<ul style="list-style-type: none"> Thiếu cơ chế vận hành và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng 	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng cơ chế hoạt động và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc.. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX
		<ul style="list-style-type: none"> Chưa quyết định hệ thống thu phí sử dụng... 	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng hệ thống thu phí sử dụng. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX EVN VNPT, Viettel URENCO VIWASEEN

Bảng 6.6.1 Tổng hợp đề xuất cho môi vấn đề (1/4)

Mục Các dự án tương ứng được đề xuất trong Cập nhật quy hoạch chung của JICA)	Hiện trạng	Vấn đề	Đề xuất.	Các tổ chức chịu trách nhiệm	Các tổ chức liên quan.
<ul style="list-style-type: none"> Cung cấp dịch vụ cho các nhà thuê đất (G3, G4, G7) 	<ul style="list-style-type: none"> Trung tâm đo lường Việt Nam (VMU) đã trình quy hoạch chi tiết dự án di dời. VMI sẽ có thể cung cấp dịch vụ phân tích và kiểm tra bằng cách sử dụng tiêu chuẩn và các thiết bị có độ chính xác cao. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc đang xem xét cơ cấu thực hiện tốt nhất để xây dựng các nhà máy cho thuê đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Vườn ươm doanh nghiệp công nghệ cao (HIB) đang cung cấp dịch vụ ươm tạo cho 8 nhà thuê đất tại tòa nhà Hội thảo và Triển khai. 		<ul style="list-style-type: none"> Xem xét dịch vụ hỗ trợ các nhà thuê đất bao gồm dịch vụ phân tích và kiểm tra đo VMI và các tổ chức khác cung cấp. 	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. VMI 	<ul style="list-style-type: none"> VMI
	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc đang lên kế hoạch cung cấp visa nhập cảnh nhiều lần cho người nước ngoài. 		<ul style="list-style-type: none"> Sớm cấp visa nhập cảnh nhiều lần cho người nước ngoài. 	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ ngoại giao (MOFA)
<ul style="list-style-type: none"> Cung cấp nguồn nhân lực (D1) 	<ul style="list-style-type: none"> VITEC chịu trách nhiệm cung cấp nguồn nhân lực, nhưng đơn vị này vẫn chưa đưa ra cơ chế tuyển dụng. 		<ul style="list-style-type: none"> Phát triển cơ chế đảm bảo nguồn nhân lực (hội đồng nguồn nhân lực) 	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc 	
<ul style="list-style-type: none"> Tiếp thị (G5,G6) 	<ul style="list-style-type: none"> Vẫn chưa có tiến độ xây dựng kế hoạch tiếp thị và thực thi các hoạt động tiếp thị do các công ty phát triển chưa bắt đầu công việc trọng yếu. 		<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng kế hoạch marketing kỹ lưỡng. 	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX
4. Các dự án khác			<ul style="list-style-type: none"> Thu hút các công trình đầu tư thương mại và dân sinh. 	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> Các công ty phát triển.

Bảng 6.6.1 Tổng hợp đề xuất cho mỗi vấn đề (4/4)

Mục (Các dự án tương ứng được đề suất trong Cập nhật quy hoạch chung của JICA.)	Hiện trạng	Vấn đề	Đề xuất.	Các tổ chức chịu trách nhiệm	Các tổ chức liên quan.
2. Di dời các trường đại học và các viện nghiên cứu (A2)					
Các tổ chức Giáo dục & Đào tạo. (H1, H4, H5, H6, H9)	<ul style="list-style-type: none"> Trường đại học Quốc gia Hà nội (VNU) sẽ bắt đầu di dời vào năm 2010. Một phần thiết kế về cơ sở hạ tầng và xây dựng khu ký túc xá đã được hoàn thành vào tháng 11/2008. Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng cho trường vẫn chưa bắt đầu xây dựng. Vào tháng 9/2008, chủ đầu tư dự án này đã chuyển từ Trường ĐH Quốc gia Hà Nội sang Bộ Xây Dựng 		<ul style="list-style-type: none"> Đẩy nhanh dự án di dời trường Đại học Quốc gia Hà Nội. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ Xây Dựng. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ GD&ĐT Trường Đại học Quốc gia Hà Nội
	<ul style="list-style-type: none"> Viện Khoa học & Công nghệ Việt nam (VAST) đang lên kế hoạch xây dựng trường Đại học Khoa học & Công nghệ Hà Nội. Chính phủ Việt Nam, đại diện là Thủ tướng Chính phủ, đã yêu cầu Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) xem xét tài trợ. 		<ul style="list-style-type: none"> Đưa ra kế hoạch xây dựng trường Đại học Khoa học & Công nghệ Hà Nội. 	<ul style="list-style-type: none"> Viện Khoa học & Công nghệ Việt nam (VAST) 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ GD&ĐT
	<ul style="list-style-type: none"> Lễ khởi công xây dựng giai đoạn đầu của trường Đại học FPT được dự kiến diễn ra vào tháng 9/2008 nhưng đến tháng 11/2008, buổi lễ này vẫn chưa được tổ chức. 		<ul style="list-style-type: none"> Đẩy nhanh quá trình xây dựng trường Đại học FPT. 	<ul style="list-style-type: none"> FPT 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ GD&ĐT
	<ul style="list-style-type: none"> VITEC đang lên kế hoạch xây dựng Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao. 		<ul style="list-style-type: none"> VITEC thiết lập kế hoạch xây dựng Trung tâm đào tạo nhân lực công nghệ cao. 	<ul style="list-style-type: none"> BQL khu CNC Hòa Lạc (VITEC) 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ KH&CN
Các viện nghiên cứu (B2, F1, F2)	<ul style="list-style-type: none"> VAST đã bắt đầu thảo luận với Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc về kế hoạch di dời 10 viện nghiên cứu, bên cạnh trường Đại học Khoa học & Công nghệ Hà nội. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc đã phân bổ đất cho Trung tâm đo lường Việt Nam (VMI), Viện công nghệ vũ trụ (STI) và Viện vệ sinh dịch tễ quốc gia (NIHE). Tập đoàn tàu thủy Việt Nam đã nhận quyết định phân đất từ BQL khu CNC Hòa Lạc. Công tác xây dựng sẽ được thực hiện bằng vốn hỗ trợ của Ba Lan. 		<ul style="list-style-type: none"> Đẩy nhanh quá trình di dời các Viện nghiên cứu thuộc VAST (xây dựng quy hoạch chi tiết và kế hoạch tài chính cho dự án di dời). Xúc tiến việc di dời các viện nghiên cứu trực thuộc các Bộ theo sáng kiến của Thủ tướng chính phủ. 	<ul style="list-style-type: none"> VAST STI/VAST NIHE/Bộ Y tế VINASHIN/Bộ GTVT 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ KH&CN

Bảng 6.6.1 Tổng hợp đề xuất cho môi vấn đề (2/4)

Mục (Các dự án tương ứng được đề suất trong Cập nhật quy hoạch chung của JICA.)	Hiện trạng.	Vấn đề	Đề xuất.	Các tổ chức chịu trách nhiệm	Các tổ chức liên quan.
3. Xúc tiến đầu tư.	<ul style="list-style-type: none"> Đối với dự án đầu tư của các doanh nghiệp tư nhân vào Khu CNC Hòa Lạc, đã có 16 công ty đã được cấp phép đầu tư, trong đó 3 công ty đã đi vào hoạt động, 8 công ty đang xây dựng và 5 công ty đang trong quá trình chuẩn bị xây dựng. Trong khu Bắc Phú Cát, 13 công ty đã được cấp phép đầu tư. 			<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. 	
<ul style="list-style-type: none"> Phát triển cơ sở hạ tầng. (A3, A4, A5, A6) 	<ul style="list-style-type: none"> Về lĩnh vực viễn thông, VNPT và Viettel đã quyết định đầu tư vào Khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> Sớm phát triển cơ sở hạ tầng chung. Sớm xây dựng hệ thống cấp điện ổn định. Sớm phát triển hệ thống viễn thông/internet tốc độ cao. 		<ul style="list-style-type: none"> Khu CNC Hòa Lạc. 	
<ul style="list-style-type: none"> Ưu đãi thuế.(G1) 	<ul style="list-style-type: none"> Các nhà đầu tư vào Khu CNC Sài Gòn và Khu CNC Hòa Lạc được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trong vòng 4 năm, giảm xuống còn 5% trong 9 năm tiếp theo. Chính phủ đang thảo luận cơ chế ưu đãi thuế TNDN chỉ cho các nhà đầu tư vào Khu CNC Hòa Lạc. 		<ul style="list-style-type: none"> Sớm hoàn tất thảo luận về cơ chế ưu đãi thuế TNDN chỉ cho các nhà đầu tư vào Khu CNC Hòa Lạc. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ Tài chính (MOF) ? Bộ Kế hoạch đầu tư. (MPI) ? Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. 	
		<ul style="list-style-type: none"> Không có ưu đãi dành cho thuế thu nhập cá nhân. 	<ul style="list-style-type: none"> Sớm xem xét ưu đãi dành cho Thuế thu nhập cá nhân. 	<ul style="list-style-type: none"> Bộ Tài chính (MOF) ? Bộ Kế hoạch Đầu tư (MPI) ? Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Giới hạn ưu đãi thuế nhập khẩu 		<ul style="list-style-type: none"> Đẩy mạnh cơ chế ưu đãi thuế nhập khẩu (miễn thuế nhập khẩu đối với tất cả các hàng hóa, máy móc và thiết bị) Sớm xây dựng cấu trúc dịch vụ một cửa 	<ul style="list-style-type: none"> MOF ? MPI ? Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc 	<ul style="list-style-type: none"> FPT VINACONEX
<ul style="list-style-type: none"> Đơn giản hóa các thủ tục. (G2) 	<ul style="list-style-type: none"> Chưa có tiến độ xây dựng cấu trúc dịch vụ một cửa do các công ty phát triển chưa hoạt động. Một văn phòng hải quan tại Khu CNC Hòa Lạc đã được khai trương, từ đó giúp cải thiện quá trình thông quan. 		<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng cảng hải quan nội địa (ICD) và các kho chứa hàng. 	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc 	<ul style="list-style-type: none"> Cục Hải quan - Bộ tài chính (MOF). Các công ty vận chuyển.

Bảng 6.6.1 Tổng hợp đề xuất cho mỗi vấn đề (3/4)

CHƯƠNG 7 DỰ TOÁN CHI PHÍ

7.1 KẾ HOẠCH ĐẦU THẦU

Đặc điểm của dự án đã được mô tả trong các chương liên quan, khu vực dự án là một vùng đất thẳng tự nhiên bao phủ cả vùng nông thôn rộng lớn và có khối lượng vận chuyển đất lớn gồm hơn mười triệu mét khối đất phục vụ cho công tác san nền và cho các công tác khác đang được tiến hành trong khu vực dự án.

Cùng với tầm ảnh hưởng của dự án, những hạn chế trong việc tiếp cận công trường và yêu cầu đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện dự án, những đặc điểm này được xem là không phù hợp nếu thực thi dự án theo một hoặc hai gói thầu. Vì vậy, gói thầu được chia ra làm 5 phần.

Trong số 5 hợp phần thầu, các gói thầu CP- 1A, CP-1B, CP-2 và CP-3 nằm trong phần cơ sở hạ tầng. Bốn hợp phần thầu này bao gồm một (1) hợp phần đấu thầu cạnh tranh quốc tế (ICB) cho Nhà máy xử lý nước thải và ba (3) hợp phần đấu thầu cạnh tranh trong nước (LCB) cho hệ thống đường giao thông, san nền khu, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước và hệ thống cấp điện.

Gói thầu	CP-1A	Phát triển cơ sở hạ tầng chính Đấu thầu cạnh tranh trong nước (LCB)
Gói thầu	CP-1B	San nền trong khu Đấu thầu cạnh tranh trong nước (LCB)
Gói thầu	CP-2	Nhà máy xử lý nước thải Đấu thầu cạnh tranh quốc tế (ICB)
Gói thầu	CP-3	Hệ thống cấp điện Đấu thầu cạnh tranh trong nước (LCB)

Ngoài ra, gói thầu CP-4 cho hệ thống giao thông nội bộ nằm trong các phần khác và phụ thuộc vào đấu thầu cạnh tranh trong nước.

Gói thầu	CP-4	Hệ thống giao thông nội khu Đấu thầu cạnh tranh trong nước (LCB)
----------	------	---

7.2 CHI PHÍ DỰ ÁN

7.2.1 Điều kiện dự toán

Công tác dự toán chi phí dự án dựa trên các điều kiện và giả định sau đây:

- Mức giá: Cuối tháng 12 năm 2008
- Tỉ giá hối đoái:
1 đô la Mỹ = 104,91 Yên Nhật
1 VND = 0,0064 Yên Nhật
- Đơn giá được dự tính chủ yếu dựa trên nội tệ. Trong đó, có 10% cho ngoại tệ và 90% cho nội tệ.
Đơn giá của các vật liệu, thiết bị nhập khẩu được dự tính theo giá thành phổ biến tại Nhật và được phân bổ thành 80% ngoại tệ và 20% nội tệ.
- Thuế nhập khẩu: 5 % chi phí nhập khẩu máy móc, thiết bị từ nước ngoài theo giá CIF tại cảng Hải Phòng .
- Thuế hợp đồng: 10 % giá trị hợp đồng
- Chi phí quản lý cho chính phủ Việt Nam: dự tính bằng 2% chi phí xây dựng và dịch vụ kỹ thuật

- g) Phần trượt giá dự kiến là 1,7% đối với ngoại tệ và 7,4% đối với nội tệ.
- h) Chi phí dự phòng hữu hình giả định là 10%.
- i) Thuế GTGT chiếm 10% tổng chi phí của phần hạ tầng

7.2.2 Chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng của các gói thầu trên được lập dựa vào tham khảo giá thị trường phổ biến của các nguồn nguyên liệu xây dựng, các tiêu chí chuẩn và chi phí của các dự án tương tự.

Bảng 7.2.1 Chi phí xây dựng

Gói thầu	Cơ sở hạ tầng	Chi phí (Yên)
I. Phần hạ tầng		
CP-1A	Phát triển hạ tầng chính	
	1) Công tác chuẩn bị	745.751.000
	2) Bảo vệ hồ Tân Xã và khu cây xanh	109.266.000
	3) Hệ thống giao thông và đường	6.819.567.000
	4) Hệ thống thoát nước	2.307.005.000
	5) Cấp nước	884.045.000
	6) Hệ thống thoát nước thải	420.242.000
	7) Viễn thông	2.804.880.000
	8) Hào kỹ thuật	1.570.020.000
	9) Đất bỏ đi	58.737.640
	Tổng phụ CP-1A	15.719.513.000
CP-1B	San nền khu	
	1) Công tác chuẩn bị	330.743.000
	2) San nền	6.614.845.000
	3) Đất bỏ đi	484.193.000
	Tổng phụ CP-1B	7.429.781.000
CP-2	Nhà máy xử lý nước thải	
	1) Công tác chuẩn bị	181.244.000
	2) Nhà máy xử lý nước thải	3.624.872.000
	Tổng phụ CP-2	3.806.116.000
CP-3	Cấp điện	
	1) Công tác chuẩn bị	194.597.000
	2) Cấp điện	3.891.934.000
	Tổng phụ CP-3	4.086.531.000
	Tổng (CP-1A, 1B, 2 và 3)	31.041.941.000
II. Các phần khác		
CP-4	Hệ thống giao thông nội bộ	
	1) Mua xe buýt loại trung	36.960.000
	2) Mua xe buýt loại lớn	311.040.000
	Tổng phụ CP-4	348.000.000
	Giải phóng mặt bằng và bồi thường	4.480.000.000
	Tổng (CP-4, Giải phóng mặt bằng)	4.828.000.000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

7.2.3 Chi phí cho dịch vụ kỹ thuật

Theo kế hoạch thực hiện, các dịch vụ kỹ thuật được xác lập dựa trên các cơ sở sau:

- Điều khoản tham chiếu kỹ thuật (TOR) được lập dựa trên kinh nghiệm của các dự án tương tự ở Việt Nam.
- Kế hoạch phân công công việc được lập trên cơ sở ủy thác cho công ty tư vấn nước ngoài.
- Tỷ giá trong hóa đơn được dự kiến dựa trên tỷ giá thường áp dụng cho các dự án có sự hộ trợ quốc tế ở Việt Nam.

Bản tổng hợp tham chiếu TOR dự kiến như sau:

Table 7.2.2 Bản tổng hợp các điều khoản tham chiếu (TOR)

1. GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ	
A. CÔNG TÁC RÀ SOÁT NGHIÊN CỨU	
1.A.1	Xem xét lại các nghiên cứu liên quan trước đó
1.A.2	Xem xét và cập nhật số liệu
1.A.3	Chuẩn bị các tài liệu cần thiết cho dự án
B. CÔNG TÁC THIẾT KẾ CHI TIẾT	
1.B.1	Điều tra thực địa 1) Điều tra địa chất 2) Khảo sát lấy mẫu chất lượng nước 3) Phân tích thủy văn 3 sông suối: Dứa Gai, Vực Giang và sông Tích 4) Khảo sát kiểm kê các hạng mục công trình đã xây dựng 5) Kiểm đếm tài sản phục vụ công tác đền bù 6) Khảo sát quan trắc môi trường
1.B.2	Xác định các tiêu chuẩn và tiêu chí thiết kế
1.B.3	Công tác thiết kế chi tiết
1.B.4	Bảng số lượng và yêu cầu kỹ thuật
1.B.5	Kê hoạch và thời gian dự kiến xây dựng
1.B.6	Dự toán
1.B.7	Hồ sơ sơ tuyển
1.B.8	Tài liệu đấu thầu
1.B.9	Chương trình quản lý và giám sát môi trường
C. HỖ TRỢ KỸ THUẬT (CÁC HỢP PHẦN MỀM) TRONG GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ	
1.C.1	Ủy quyền và hỗ trợ cho công tác thực hiện dự án
1.C.2	Ủy quyền và hỗ trợ xúc tiến đầu tư
1.C.3	Kiện toàn cơ cấu phối hợp giữa BQL khu CNC Hòa Lạc với các công ty phát triển cơ sở hạ tầng và các nhà cung cấp.
2. GIAI ĐOẠN TIỀN XÂY DỰNG	
2.1	Sơ tuyển
2.2	Hỗ trợ đấu thầu
2.3	Hỗ trợ ký hợp đồng
3. GIAI ĐOẠN GIÁM SÁT XÂY DỰNG	
3.1	Công tác chuẩn bị/Hủy động
3.2	Chuẩn bị yêu cầu kỹ thuật và các bản vẽ xây dựng
3.3	Kiểm tra yêu cầu kỹ thuật và bản vẽ của nhà thầu
3.4	Kiểm tra kê hoạch xây dựng
3.5	Kiểm soát số lượng và chất lượng
3.6	Quản lý và giám sát tiến độ thực hiện dự án
3.7	Giám sát môi trường trong quá trình xây dựng
3.8	Giám sát công tác chi trả
3.9	Giám sát công tác chuẩn bị bản vẽ hoàn công và Báo cáo hoàn thành
3.10	Giám sát công tác chuẩn bị tài liệu vận hành và bảo dưỡng
3.11	Nghiệm thu lần cuối và giấy chứng nhận hoàn thành
3.12	Hỗ trợ công tác phát triển thể chế
3.13	Chuyên gia kiến thức kỹ thuật dựa vào đào tạo nghề

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Cùng với các điều khoản tham chiếu dự kiến như trên, cần có một đội ngũ kỹ sư đủ khả năng cho từng giai đoạn sau đây:

Bảng 7.2.3 Nguồn kỹ sư yêu cầu dự kiến

Giai đoạn kỹ thuật	Kỹ sư nước ngoài (Người-tháng)	Kỹ sư trong nước (Người-tháng)
1. Giai đoạn thiết kế	206	352
2. Giai đoạn tiền xây dựng	15	27
3. Giai đoạn giám thi công	350	2.074
4. Dịch vụ hợp phần mềm	39	
5. Giám đốc dự án/Cố vấn thực hiện dự án	117	
Tổng	727	2,453

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Dựa theo bảng dự kiến nguồn kỹ sư yêu cầu dự kiến, dự toán tổng phí dịch vụ kỹ thuật phục vụ công tác thiết kế, tiền xây dựng và giám sát xây dựng là 3,54 tỷ Yên, trong đó bao gồm 2,36 tỷ Yên cho dịch vụ kỹ thuật nước ngoài và 1,18 tỷ Yên cho dịch vụ kỹ thuật trong nước. Tổng chi phí dịch vụ kỹ thuật tương đương khoảng 11,4% tổng phí xây dựng trực tiếp. Trong giai đoạn thực hiện, nên bổ nhiệm giám đốc dự án chuyên trách nhằm triển khai dự án mang tính quốc tế này cùng với các quy trình quản lý dự án theo yêu cầu của cơ quan cấp vốn.

7.2.4 Chi phí dự án

Dự toán chi phí dự án không kể lãi trong quá trình xây dựng dự kiến được lập thông qua quá trình lập và kết quả được tổng hợp trong bảng dưới đây:

Bảng 7.2.4 Tổng chi phí dự án (Phần hạ tầng)

Hợp phần	Chi phí (Yên)
I. Phần hạ tầng	
Chi phí xây dựng trực tiếp	31.041.941.000
1)Trượt giá	18.306.981.000
2)Chi phí dự phòng hữu hình	4.934.892.000
Tổng chi phí xây dựng	54.283.814.000
Chi phí dịch vụ kỹ thuật	3.540.387.000
1)Trượt giá	995.601.000
2)Chi phí dự phòng hữu hình	453.599.000
Tổng chi phí dịch vụ kỹ thuật	4.989.587.000
Tổng chi phí phần hạ tầng	59.273.401.000

Bảng 7.2.5 Tổng chi phí dự án (Các phần khác)

Hợp phần	Chi phí (Yên)
II. Các phần khác	
Hệ thống giao thông nội bộ (Mua bán) CP-4	348.000.000
1)Trượt giá	246.266.000
2)Chi phí dự phòng hữu hình	59.427.000
Tổng chi phí mua bán	653.693.000
1)Giải phóng mặt bằng	4.480.000.000
2)Trượt giá	764.053.000
3)Chi phí dự phòng hữu hình	524.405.000
Tổng chi phí giải phóng mặt bằng	5.768.458.000
1)Chi phí hành chính	1.185.468.000
2)VAT	5.927.340.000
3)Thuế nhập khẩu	578.161.000
Tổng chi phí các phần khác	14.113.119.000
TỔNG CHI PHÍ DỰ ÁN	73.386.520.000

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

CHƯƠNG 8 ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN

8.1 ĐÁNH GIÁ TÀI CHÍNH

8.1.1 Tổng quan

Đánh giá tài chính được thực hiện nhằm đánh giá khả năng tài chính của dự án cũng như đánh giá chi phí dự kiến và doanh thu nhằm bảo đảm sự hoạt động bền vững của Khu CNC Hòa Lạc và giúp BQL khu CNC Hòa Lạc hoạch định tài chính và xin hỗ trợ của Chính phủ. Kết quả đánh giá tài chính này được trình bày dưới dạng “Tỷ suất hoàn vốn nội bộ tài chính”, Lợi nhuận và chi phí, Lợi nhuận chia cho chi phí (FIRR)”, B-C, B/C) và “Bảng dòng tiền mặt”.

Đánh giá tài chính thông thường được thực hiện trên quan điểm dự án. Đối với việc xây dựng Khu CNC Hòa Lạc thì cơ quan thực hiện dự án là Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. Tuy nhiên, hiện chưa có 1 quy định rõ ràng về tỷ lệ phí (phí thuê đất, vận hành & bảo dưỡng), thu hồi vốn đầu tư, phân chia doanh thu giữa Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc và các công ty phát triển. Vì vậy, đánh giá tài chính được thực hiện theo quan điểm của cơ quan thực hiện là Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc.

BQL khu CNC Hòa Lạc là một cơ quan của Chính phủ nên không được phép kiếm lợi nhuận từ hoạt động của khu CNC Hòa Lạc. Khi có lợi nhuận thì BQL khu CNC Hòa Lạc cần phải hoàn lại cho Chính phủ Việt Nam.

8.1.2 Phương pháp đánh giá tài chính

(1) Giả định cơ bản của đánh giá tài chính

Khi chưa quyết định được phương án thu hồi vốn đầu tư thì đánh giá tài chính được thực hiện theo 2 trường hợp dưới đây.

Trường hợp 1: Không tính thu hồi vốn đầu tư, nghĩa là doanh thu hoạt động chưa bao gồm chi phí đầu tư. Phân tích tài chính được thực hiện để đánh giá lợi nhuận, chi phí vận hành, bảo dưỡng và chi phí quản lý.

Trường hợp 2: Có tính thu hồi vốn đầu tư, nghĩa là chi phí đầu tư nằm trong đánh giá tài chính.

(2) Tính toán doanh thu

1) Doanh thu hoạt động

Trên cơ sở phương thức quản lý khu công nghiệp ở Việt Nam và chiến lược quản lý của Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc, doanh thu cần thiết cho hoạt động của Khu CNC Hòa Lạc được xác định theo 2 mục như sau.

- a) **Tiền thuê đất** (chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng): thu từ các nhà thuê đất và công ty phát triển khu cho việc sử dụng cơ sở hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc sẽ lấy tiền thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng ở Khu CNC Hòa Lạc. Do tiền thuê đất có thể trả 1 lần hoặc trả góp, để đánh giá tài chính, có thể áp dụng phương thức trả góp.
- b) **Chi phí vận hành & bảo dưỡng (chi phí quản lý cơ sở hạ tầng)**: trả khi sử dụng dịch vụ vận hành & bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cơ bản trong Khu CNC Hòa Lạc. Cơ sở hạ tầng chính mà Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc phải duy trì là đường xá, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý nước thải, khu vực công cộng (khu cây xanh).

2) Giả định tính toán doanh thu

Do các quy định về thoả thuận tài chính chưa được hoàn thiện, cần xây dựng các giả định để tính toán doanh thu Khu CNC Hòa Lạc. Doanh thu dự kiến từ hoạt động Khu CNC Hòa Lạc được tính toán dựa trên các giả định sau:

Giả định chung:

- Khu vực để tính toán doanh thu rộng 1.036 hecta trong khu vực Hoà Lạc, tương đương Khu vực Nghiên cứu.
- Doanh thu sẽ được tính toán riêng biệt cho từng phân khu do Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc & các công ty phát triển khu tư nhân khai thác, do phí thuê đất, cơ cấu thu phí và lịch trình thực hiện là khác nhau.
- Tiền thuê đất từ các khu vực do Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc khai thác sẽ được nhà thuê đất chuyển trực tiếp cho Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc. Tiền thuê đất trong khu vực công ty phát triển khu tư nhân sẽ được chuyển cho Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc từ công ty phát triển khu sau khi đã trừ chi phí đầu tư lấy từ tiền thuê đất của nhà thuê đất.
 - Để tính doanh thu cho Khu CNC Hòa Lạc, ta giả định 20% tiền thuê đất của những khu vực do công ty phát triển khu tư nhân khai thác sẽ được chuyển cho Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc (giả định dựa trên Cập nhật quy hoạch chung của JICA).
- Lịch trình thu phí được tính toán dựa trên kế hoạch san nền, nghĩa là nhà thuê đất có thể bắt đầu tiến hành xây dựng ở phần đất đã được san lấp xong.
 - Ở những khu vực do Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc khai thác thì việc san nền được dự kiến từ 2014 đến 2021, do vậy hoạt động của nhà thuê đất sẽ bắt đầu từ sau năm 2014.
 - Ở những khu vực do công ty phát triển khu tư nhân khai thác, dự tính việc san nền sẽ hoàn thành trong năm 2018. Do trong năm 2009, một phần đất đã hoàn thành san nền nên nhà thuê đất có thể bắt đầu hoạt động từ năm 2010.

Tính toán các khu vực phải trả tiền thuê đất

- Trong quy hoạch sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, hồ & vùng đệm, khu cây xanh được loại trừ khỏi khu vực tạo doanh thu vì chi phí thuê không được tính cho những khu vực đó.
- 10% trong tổng số khu đất đã xây dựng theo từng phân khu khấu trừ vì cơ sở hạ tầng và khu vực công cộng là những địa điểm không phải trả tiền thuê đất.

Tính toán phí

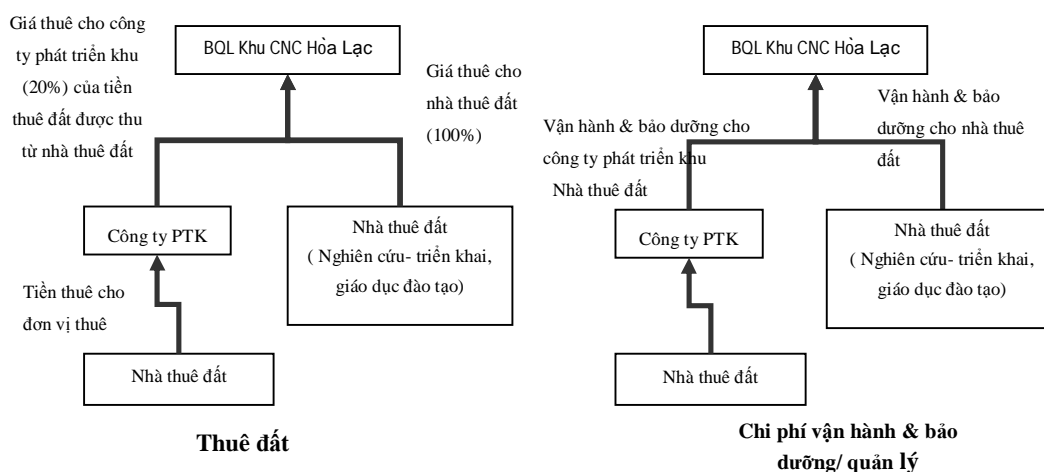
- Tiền thuê đất được tính dựa vào giá thuê đất trong các khu công nghiệp ở Hà Nội, các khu vực lân cận và điều khoản hợp đồng giữa công ty phát triển khu và các nhà thuê đất trong Khu CNC Hòa Lạc. Định giá thuê đất thấp hơn so với các khu công nghiệp khác để tạo sức cạnh tranh cho khu CNC Hòa Lạc trong việc thu hút đầu tư. Giá thuê đất nằm trong khoảng từ 0,4 đô la Mỹ/m²/năm đến 1,4 đô la Mỹ/m²/năm. Do vị trí của Khu CNC Hòa Lạc nên mức thuê đất được giữ ở mức thấp hơn 1 đô la Mỹ/m²/năm.
- Chi phí vận hành & bảo dưỡng tính ở mức 15% tiền thuê đất theo giá thuê đất trong các khu công nghiệp ở Hà Nội và các khu vực lân cận. Vì trượt giá ảnh hưởng đến chi phí vận hành & bảo dưỡng, mức trượt giá sẽ được áp dụng là 7,4% năm cho từng giai đoạn 5 năm.

Các loại phí sử dụng để đánh giá tài chính được liệt kê trong bảng dưới đây.

Bảng 8.1.1 Dự tính các loại phí

	Khu vực do công ty phát triển khu tư nhân xây dựng	Khu vực do Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc xây dựng
Phí thuê đất	0,80 đô la Mỹ/m ² /năm	0,60 đô la Mỹ/m ² /năm
Chi phí vận hành & bảo dưỡng (Quản lý cơ sở hạ tầng)	0,12 đô la Mỹ/m ² /năm	0,09 đô la Mỹ/m ² /năm

Sơ đồ dưới đây thể hiện cơ cấu doanh thu giả định sử dụng để đánh giá tài chính.



Hình 8.1.1 Cơ cấu doanh thu

(3) Tính toán chi phí

1) Chi phí vận hành

Chi phí được tính toán bằng cách áp dụng 1 tỷ lệ giữa chi phí xây dựng và doanh thu. Chi phí vận hành cần cho hoạt động của Khu CNC Hòa Lạc như sau.

- Chi phí vận hành & bảo dưỡng cho cơ sở hạ tầng cơ bản:** Chi phí cần cho việc vận hành và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cơ bản bao gồm đường xá, khu cộng đồng, thiết bị xử lý nước thải, ánh sáng, thoát nước, và các cơ sở hạ tầng khác.
- Chi phí quản lý của Ban Quản Lý Khu CNC Hòa Lạc:** Chi phí cần cho bảo dưỡng thiết bị của Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc, lương cho nhân viên Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc, và các hoạt động bao gồm phát triển nguồn nhân lực và hỗ trợ cho các hoạt động khoa học & nghiên cứu như Trung tâm khởi động.

2) Giả định tính toán chi phí

Chi phí dự kiến cho hoạt động của Khu CNC Hòa Lạc được tính toán dựa trên các điều kiện sau.

- Chi phí vận hành & bảo dưỡng được tính toán bằng cách áp dụng 1 tỷ lệ của chi phí xây dựng từ ngân sách của BQL khu CNC Hòa Lạc và phân vốn ODA. Vì trượt giá ảnh hưởng đến chi phí vận hành & bảo dưỡng nên mức trượt giá hàng năm được áp dụng là 7,4% cho mỗi giai đoạn 5 năm.
 - Chi phí vận hành & bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cơ bản được tính bằng 0,5% chi phí

đầu tư, là tỷ lệ thường được áp dụng cho chi phí vận hành & bảo dưỡng cơ sở hạ tầng (bằng tỷ lệ được sử dụng trong Cập nhật quy hoạch chung JICA).

- Chi phí vận hành & bảo dưỡng được xây dựng bằng vốn ODA được tính toán dựa trên chi phí xây dựng 31,0 tỷ yên (295,5 triệu đô la Mỹ) được tính trong Nghiên cứu.
- Vận hành & bảo dưỡng cho phần do Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc xây dựng được tính toán dựa trên chi phí lũy tiến đến năm 2008. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc đã giải ngân 1.000 tỷ Việt Nam đồng (60 triệu đô la Mỹ) cho cơ sở hạ tầng và nghiên cứu cần thiết cho sự phát triển của Khu CNC Hòa Lạc.
- Chi phí vận hành & bảo dưỡng nhà máy xử lý nước thải được tính bằng 2% chi phí xây dựng, là tỷ lệ thường được áp dụng cho vận hành bảo dưỡng của hệ thống xử lý nước thải.
- Chi phí quản lý của Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc được tính dựa trên ngân sách của Ban quản lý. Trong năm 2007, chi phí này ước tính vào khoảng 8.280 triệu đồng (tương đương 500.000 Đô La Mỹ), và sẽ tăng tương ứng với sự phát triển của Khu CNC Hòa Lạc.

ii) Khi xây cơ sở hạ tầng cần phải tính đến chi phí vận hành & bảo dưỡng.

- Chi phí vận hành & bảo dưỡng phần vốn ODA của chi phí xây dựng được tính toán dựa trên lịch trình thực hiện. Một phần chi phí vận hành & bảo dưỡng sẽ cần có từ 2014; và đến năm 2021, khi dự kiến hoàn thành việc xây dựng thì sẽ cần toàn bộ vận hành & bảo dưỡng.
- Chi phí vận hành & bảo dưỡng phần xây dựng do Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc thực hiện dự kiến sẽ bắt đầu từ năm 2010 vì một số công trình hạ tầng đã bắt đầu được xây dựng.

iii) Điều kiện cho khoản vay ODA được tính dựa trên điều kiện vay bằng tiền Yên được giả định như dưới đây.

- Lãi suất: 1.3%
- Thời hạn vay: 30 năm
- Thời gian ân hạn: 10 năm (Lưu ý lãi suất sẽ được thanh toán trong suốt thời hạn vay)
- Tổng cộng khoản vay ước tính là 34,5 tỷ yên (329,6 triệu đô la Mỹ) bao gồm 31,0 tỷ yên (295,9 triệu đô la Mỹ) cho xây dựng và 3,5 tỷ yên (33,7 triệu đô la Mỹ) cho dịch vụ xây dựng. Số tiền này và chi phí giải phóng mặt bằng và đền bù (4,5 tỷ yên hoặc 42 triệu đô la Mỹ) được sử dụng như một phần ODA chi phí đầu tư cho phân tích Tỷ suất hoàn vốn nội bộ tài chính (FIRR).

8.1.3 Phân tích Tỷ suất hoàn vốn nội bộ tài chính

Căn cứ vào chi phí và doanh thu tính ở trên, trượt giá được khấu trừ vào tính toán Tỷ suất nội hoàn tài chính (FIRR). Tỷ suất nội hoàn tài chính (FIRR) không thể tính được. Việc tính toán Tỷ suất nội hoàn tài chính được thể hiện ở bảng dưới.

Phương pháp tính giá trị hiện tại thuần (NPV) cũng được thực hiện. NPV được tính ở mức lãi suất chiết khấu 4,15% (lãi suất tín phiếu kho bạc năm 2007). Giá trị hiện tại thuần của chi phí và doanh thu tương ứng là 389 triệu đô la Mỹ (40,9 tỷ Yên) và 42 triệu đô la Mỹ (4,4 tỷ Yên). Lợi

nhuận trừ chi phí là -347 triệu đô la Mỹ (36,4 tỷ Yên) và lợi nhuận chia cho chi phí là 0,11.

Bảng 8.1.2 Tỷ suất nội hoàn tài chính và Giá trị hiện tại thuần

(1000 USD)						
Năm	Đầu tư	Vận hành	Chi phí		Doanh thu	Lãi/Lỗ
			Quản lý	Tổng chi phí		
~2009	60,339	353	500	61,192		-61,192
2010	34,163	353	500	35,016	59	-34,956
2011	8,541	353	500	9,394	118	-9,275
2012	8,436	353	500	9,289	247	-9,042
2013	3,374	353	500	4,227	370	-3,858
2014	66,430	751	500	67,680	769	-66,912
2015	86,795	1,372	500	88,667	1,167	-87,499
2016	73,420	1,941	500	75,861	1,566	-74,295
2017	9,619	1,984	500	12,103	1,965	-10,138
2018	9,619	2,027	500	12,146	2,364	-9,783
2019	9,619	2,070	500	12,189	2,639	-9,550
2020	9,619	2,113	500	12,232	2,915	-9,318
2021		2,113	500	2,613	3,190	577
2022		2,113	500	2,613	3,190	577
2023		2,113	500	2,613	3,190	577
2024		2,113	500	2,613	3,190	577
2025		2,113	500	2,613	3,190	577
2026		2,113	500	2,613	3,190	577
2027		2,113	500	2,613	3,190	577
2028		2,113	500	2,613	3,190	577
2029		2,113	500	2,613	3,190	577
2030		2,113	500	2,613	3,190	577
2031		2,113	500	2,613	3,190	577
2032		2,113	500	2,613	3,190	577
2033		2,113	500	2,613	3,190	577
2034		2,113	500	2,613	3,190	577
2035		2,113	500	2,613	3,190	577
2036		2,113	500	2,613	3,190	577
2037		2,113	500	2,613	3,190	577
2038		2,113	500	2,613	3,190	577
2039		2,113	500	2,613	3,190	577
2040		2,113	500	2,613	3,190	577
2041		2,113	500	2,613	3,190	577
2042		2,113	500	2,613	3,190	577
2043		2,113	500	2,613	3,190	577
2044		2,113	500	2,613	3,190	577
2045		2,113	500	2,613	3,190	577
2046		2,113	500	2,613	3,190	577
2047		2,113	500	2,613	3,190	577
2048		2,113	500	2,613	3,190	577
2049		2,113	500	2,613	3,190	577
Total	379,974	75,304	20,500	475,777	106,688	—
NPV				343,772	42,372	
Lãi suất chiết khấu	4.15%				IRR	—
					LN-CP	-301,401
					LN/CP	0.12

8.1.4 Phân tích dòng tiền mặt

Việc phân tích dòng tiền mặt được thực hiện dựa trên các điều kiện được trình bày ở trên. Dòng tiền mặt được thực hiện trong giai đoạn 40 năm, cũng là thời hạn hợp đồng phổ biến trong các khu công nghiệp. Kết quả phân tích dòng tiền mặt được tóm tắt như sau:

(1) Dòng tiền mặt không tính đến thu hồi vốn đầu tư

- Doanh thu dự kiến vào khoảng 3,5 triệu đô la Mỹ khi Khu CNC Hòa Lạc được khai thác toàn bộ. Tuy nhiên, chi phí sẽ cao hơn vì phải tính trượt giá. Khó có thể tăng giá thuê đất vì tỷ lệ giá thuê phải giữ thấp trong giai đoạn chiến lược, nên tiền thuê đất sẽ không đủ bù đắp chi phí vận hành & bảo dưỡng và trượt giá. Hậu quả là lỗ ngày càng tăng sau mỗi năm.
- Để BQL khu CNC Hòa Lạc có thể thực hiện công tác vận hành và bảo dưỡng ở mức hợp lý, ngân sách Chính phủ như trợ cấp của Chính phủ cần được phân bổ cho chi phí vận hành & bảo dưỡng.

(2) Dòng tiền mặt có tính đến thu hồi vốn đầu tư

- Do doanh thu còn hạn chế nên không thể bù đắp chi phí đầu tư.
- Việc trả lại khoản vay ODA có thể tóm tắt như sau. Trong suốt thời gian ân hạn, trả lãi khoản vay là 4,3 triệu đô la Mỹ/năm. Khi bắt đầu thời gian trả khoản vay gốc, số tiền phải trả một năm sẽ tăng lên là 18,8 triệu đô la Mỹ. Khi doanh thu hàng năm đạt khoảng 3,5 triệu đô la Mỹ mà phải bù đắp cả chi phí vận hành & bảo dưỡng, thì khó có thể trả nợ bằng doanh thu của Khu CNC Hòa Lạc.
- Để tăng số dư tiền mặt, ngoài những biện pháp trình bày trên, chính phủ Việt Nam cũng cần quan tâm đến việc phân bổ vốn cho công tác xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng, từ đó sẽ giảm gánh nặng trả lãi các khoản vay ODA.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	(US\$)
1 Revenue																					
1.1 Zone to be developed by private developer																					
1.1.1 Land lease (infrastructure use fee)	169,000	338,000	704,000	1,057,000	1,409,000	1,761,000	2,113,000	2,465,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000
1.1.2 O&M fee (infrastructure management)	25,000	51,000	106,000	158,000	227,000	284,000	340,000	397,000	454,000	488,000	488,000	488,000	488,000	488,000	524,000	524,000	524,000	524,000	524,000	524,000	563,000
Total Revenue from Zone by private developer	194,000	389,000	810,000	1,215,000	1,636,000	2,045,000	2,453,000	2,862,000	3,271,000	3,305,000	3,305,000	3,305,000	3,305,000	3,305,000	3,341,000	3,341,000	3,341,000	3,341,000	3,341,000	3,341,000	3,380,000
Revenue to be transferred to HHTP-MB	59,000	119,000	247,000	369,000	509,000	636,000	763,000	890,000	1,017,000	1,051,000	1,051,000	1,051,000	1,051,000	1,051,000	1,087,000	1,087,000	1,087,000	1,087,000	1,087,000	1,087,000	1,126,000
1.2 Zone to be developed by HHTP-MB																					
1.2.1 Land lease (infrastructure use fee)	0	0	0	0	240,000	479,000	719,000	958,000	1,198,000	1,437,000	1,677,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000
1.2.2 O&M fee (infrastructure management)	0	0	0	0	39,000	77,000	116,000	154,000	193,000	249,000	290,000	332,000	332,000	332,000	357,000	357,000	357,000	357,000	357,000	357,000	383,000
Total Revenue from Zone by HHTP-MB	0	0	0	0	279,000	556,000	835,000	1,112,000	1,391,000	1,686,000	1,967,000	2,248,000	2,248,000	2,248,000	2,273,000	2,273,000	2,273,000	2,273,000	2,273,000	2,273,000	2,299,000
2 Operation Cost																					
2.1 O&M of basic infrastructure																					
2.1.1 O&M of infrastructure (road, open space)	285,000	285,000	285,000	285,000	663,000	1,134,000	1,520,000	1,570,000	1,619,000	1,792,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,981,000	1,981,000	1,981,000	1,981,000	1,981,000	1,981,000	2,127,000
2.1.2 O&M of utility (wastewater treatment plant)	68,000	68,000	68,000	68,000	229,000	541,000	852,000	852,000	852,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	983,000	983,000	983,000	983,000	983,000	983,000	1,056,000
Total O&M cost	353,000	353,000	353,000	353,000	892,000	1,675,000	2,372,000	2,422,000	2,471,000	2,707,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,964,000	2,964,000	2,964,000	2,964,000	2,964,000	2,964,000	3,183,000
2.2 HHTP-MB management	500,000	537,000	577,000	620,000	666,000	715,000	768,000	825,000	886,000	952,000	1,022,000	1,098,000	1,179,000	1,266,000	1,360,000	1,461,000	1,569,000	1,685,000	1,810,000	1,944,000	
Total Operation Cost	853,000	890,000	930,000	973,000	1,558,000	2,390,000	3,140,000	3,247,000	3,357,000	3,659,000	3,782,000	3,858,000	3,939,000	4,026,000	4,324,000	4,425,000	4,533,000	4,649,000	4,774,000	4,944,000	
4 Financial Condition of the HHTP-MB (without loan)																					
(1) Revenue	59,000	119,000	247,000	369,000	788,000	1,192,000	1,598,000	2,002,000	2,408,000	2,737,000	3,018,000	3,299,000	3,299,000	3,299,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,425,000
(2) Cost	853,000	890,000	930,000	973,000	1,558,000	2,390,000	3,140,000	3,247,000	3,357,000	3,659,000	3,782,000	3,858,000	3,939,000	4,026,000	4,324,000	4,425,000	4,533,000	4,649,000	4,774,000	4,944,000	
(3) Profit/Loss	-794,000	-771,000	-683,000	-604,000	-770,000	-1,198,000	-1,542,000	-1,245,000	-949,000	-922,000	-764,000	-559,000	-640,000	-727,000	-964,000	-1,065,000	-1,173,000	-1,289,000	-1,414,000	-1,702,000	
(4) Cumulative profit/loss	-794,000	-1,565,000	-2,248,000	-2,852,000	-3,622,000	-4,820,000	-6,362,000	-7,607,000	-8,556,000	-9,478,000	-10,242,000	-10,801,000	-11,441,000	-12,168,000	-13,132,000	-14,197,000	-15,370,000	-16,659,000	-18,073,000	-19,775,000	
5 Loan payment																					
Interest payment		4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,096,251	3,904,798	3,710,856	3,514,394	3,315,377	3,113,772	2,909,547	2,702,667	
Capital payment		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,538,142	14,727,137	14,918,590	15,112,532	15,308,995	15,508,012	15,709,616	15,913,841	16,120,721	
Total payment		4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	4,285,247	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	
6 Cash Balance with loan repayment	-794,000	-5,056,247	-4,968,247	-4,889,247	-5,055,247	-5,483,247	-5,827,247	-5,530,247	-5,234,247	-5,207,247	-5,049,247	-19,382,388	-19,463,388	-19,550,388	-19,787,388	-19,888,388	-19,996,388	-20,112,388	-20,237,388	-20,525,388	
7 Government budget allocation (annual)	794,000	5,056,247	4,968,247	4,889,247	5,055,247	5,483,247	5,827,247	5,530,247	5,234,247	5,207,247	5,049,247	19,382,388	19,463,388	19,550,388	19,787,388	19,888,388	19,996,388	20,112,388	20,237,388	20,525,388	
Government budget allocation (cumulative)	794,000	5,850,247	10,818,493	15,707,740	20,762,987	26,246,234	32,073,480	37,603,727	42,837,974	48,045,220	53,094,467	72,476,855	91,940,244	111,490,632	131,278,020	151,166,409	171,162,797	191,275,185	211,512,574	232,037,962	

Bảng 8.1.3 Dòng tiền mặt (1/2)

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1 Revenue																				
1.1 Zone to be developed by private developer																				
1.1.1 Land lease (infrastructure use fee)	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000	2,817,000
1.1.2 O&M fee (infrastructure management)	563,000	563,000	563,000	563,000	605,000	605,000	605,000	605,000	605,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	698,000	698,000	698,000	698,000	698,000	750,000
Total Revenue from Zone by private developer	3,380,000	3,380,000	3,380,000	3,380,000	3,422,000	3,422,000	3,422,000	3,422,000	3,422,000	3,467,000	3,467,000	3,467,000	3,467,000	3,467,000	3,515,000	3,515,000	3,515,000	3,515,000	3,515,000	3,567,000
Revenue to be transferred to HHTP-MB	1,126,000	1,126,000	1,126,000	1,126,000	1,168,000	1,168,000	1,168,000	1,168,000	1,168,000	1,213,000	1,213,000	1,213,000	1,213,000	1,213,000	1,261,000	1,261,000	1,261,000	1,261,000	1,261,000	1,313,000
1.2 Zone to be developed by HHTP-MB																				
1.2.1 Land lease (infrastructure use fee)	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000	1,916,000
1.2.2 O&M fee (infrastructure management)	383,000	383,000	383,000	383,000	411,000	411,000	411,000	411,000	411,000	441,000	441,000	441,000	441,000	441,000	474,000	474,000	474,000	474,000	474,000	509,000
Total Revenue from Zone by HHTP-MB	2,299,000	2,299,000	2,299,000	2,299,000	2,327,000	2,327,000	2,327,000	2,327,000	2,327,000	2,357,000	2,357,000	2,357,000	2,357,000	2,357,000	2,390,000	2,390,000	2,390,000	2,390,000	2,390,000	2,425,000
2 Operation Cost																				
2.1 O&M of basic infrastructure																				
2.1.1 O&M of infrastructure (road, open space)	2,127,000	2,127,000	2,127,000	2,127,000	2,284,000	2,284,000	2,284,000	2,284,000	2,284,000	2,453,000	2,453,000	2,453,000	2,453,000	2,453,000	2,634,000	2,634,000	2,634,000	2,634,000	2,634,000	2,829,000
2.1.2 O&M of utility (wastewater treatment plant)	1,056,000	1,056,000	1,056,000	1,056,000	1,134,000	1,134,000	1,134,000	1,134,000	1,134,000	1,218,000	1,218,000	1,218,000	1,218,000	1,218,000	1,308,000	1,308,000	1,308,000	1,308,000	1,308,000	1,405,000
Total O&M cost	3,183,000	3,183,000	3,183,000	3,183,000	3,418,000	3,418,000	3,418,000	3,418,000	3,418,000	3,671,000	3,671,000	3,671,000	3,671,000	3,671,000	3,942,000	3,942,000	3,942,000	3,942,000	3,942,000	4,234,000
2.2 HHTP-MB management	2,088,000	2,243,000	2,409,000	2,587,000	2,778,000	2,984,000	3,205,000	3,442,000	3,697,000	3,971,000	4,265,000	4,581,000	4,920,000	5,284,000	5,675,000	6,095,000	6,546,000	7,030,000	7,550,000	8,109,000
Total Operation Cost	5,271,000	5,426,000	5,592,000	5,770,000	6,196,000	6,402,000	6,623,000	6,860,000	7,115,000	7,642,000	7,936,000	8,252,000	8,591,000	8,955,000	9,617,000	10,037,000	10,488,000	10,972,000	11,492,000	12,343,000
4 Financial Condition of the HHTP-MB (without loan)																				
(1) Revenue	3,425,000	3,425,000	3,425,000	3,425,000	3,495,000	3,495,000	3,495,000	3,495,000	3,495,000	3,570,000	3,570,000	3,570,000	3,570,000	3,570,000	3,651,000	3,651,000	3,651,000	3,651,000	3,651,000	3,738,000
(2) Cost	5,271,000	5,426,000	5,592,000	5,770,000	6,196,000	6,402,000	6,623,000	6,860,000	7,115,000	7,642,000	7,936,000	8,252,000	8,591,000	8,955,000	9,617,000	10,037,000	10,488,000	10,972,000	11,492,000	12,343,000
(3) Profit/Loss	-1,846,000	-2,001,000	-2,167,000	-2,345,000	-2,701,000	-2,907,000	-3,128,000	-3,365,000	-3,620,000	-4,072,000	-4,366,000	-4,682,000	-5,021,000	-5,385,000	-5,966,000	-6,386,000	-6,837,000	-7,321,000	-7,841,000	-8,605,000
(4) Cumulative profit/loss	-21,621,000	-23,622,000	-25,789,000	-28,134,000	-30,835,000	-33,742,000	-36,870,000	-40,235,000	-43,855,000	-47,927,000	-52,293,000	-56,975,000	-61,996,000	-67,381,000	-73,347,000	-79,733,000	-86,570,000	-93,891,000	-101,732,000	-110,337,000
5 Loan payment																				
Interest payment	2,493,098	2,280,804	2,065,751	1,847,901	1,627,220	1,403,670	1,177,214	947,813	715,431	480,027	241,564									
Capital payment	16,330,290	16,542,584	16,757,638	16,975,487	17,196,168	17,419,718	17,646,175	17,875,575	18,107,957	18,343,361	18,581,825									
Total payment	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388	18,823,388									
6 Cash Balance with loan repayment	-20,669,388	-20,824,388	-20,990,388	-21,168,388	-21,524,388	-21,730,388	-21,951,388	-22,188,388	-22,443,388	-22,895,388	-23,189,388	-4,682,000	-5,021,000	-5,385,000	-5,966,000	-6,386,000	-6,837,000	-7,321,000	-7,841,000	-8,605,000
7 Government budget allocation (annual)	20,669,388	20,824,388	20,990,388	21,168,388	21,524,388	21,730,388	21,951,388	22,188,388	22,443,388	22,895,388	23,189,388	4,682,000	5,021,000	5,385,000	5,966,000	6,386,000	6,837,000	7,321,000	7,841,000	8,605,000
Government budget allocation (cumulative)	252,707,350	273,531,738	294,522,127	315,690,515	337,214,903	358,945,292	380,896,680	403,085,068	425,528,456	448,423,845	471,613,233	476,295,233	481,316,233	486,701,233	492,667,233	499,053,233	505,890,233	513,211,233	521,052,233	529,657,233

Bảng 8.1.3 Dòng tiền mặt (2/2)

8.1.5 Kết luận

Dưới đây là tóm tắt kết luận về đánh giá tài chính.

- Do phải giữ giá thuê đất thấp để duy trì tính cạnh tranh và thu hút các nhà đầu tư, nên doanh thu Khu CNC Hòa Lạc rất hạn chế, vì vậy doanh thu không thể bù đắp chi phí vận hành & bảo dưỡng và chi phí đầu tư. Việc xây dựng Khu CNC Hòa Lạc cần hỗ trợ tài chính của chính phủ kể cả hỗ trợ phát triển chính thức.
- Trợ cấp Chính phủ cần là cần thiết để hỗ trợ chi phí vận hành & bảo dưỡng khi các nhà thuê đất chưa lấp đầy Khu CNC Hòa Lạc và doanh thu không đủ bù đắp chi phí vận hành & bảo dưỡng.
- Do Chính phủ đã phân bổ ngân sách cho Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc để xây dựng Khu CNC Hòa Lạc (498 tỷ đồng, tương đương với 30 triệu đô la Mỹ trong năm 2008), Chính phủ nên tiếp tục phân bổ ngân sách để xây dựng Khu CNC Hòa Lạc nhằm hỗ trợ chi phí xây dựng và chi phí vận hành bảo dưỡng.
- Cần chuẩn bị càng sớm càng tốt hợp đồng thuê đất giữa Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc và các bên liên quan có thể kiểm tra kế hoạch tài chính của họ và Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc cũng có thể chuẩn bị kế hoạch tài chính chi tiết để xác định số tiền trợ cấp cần thiết.

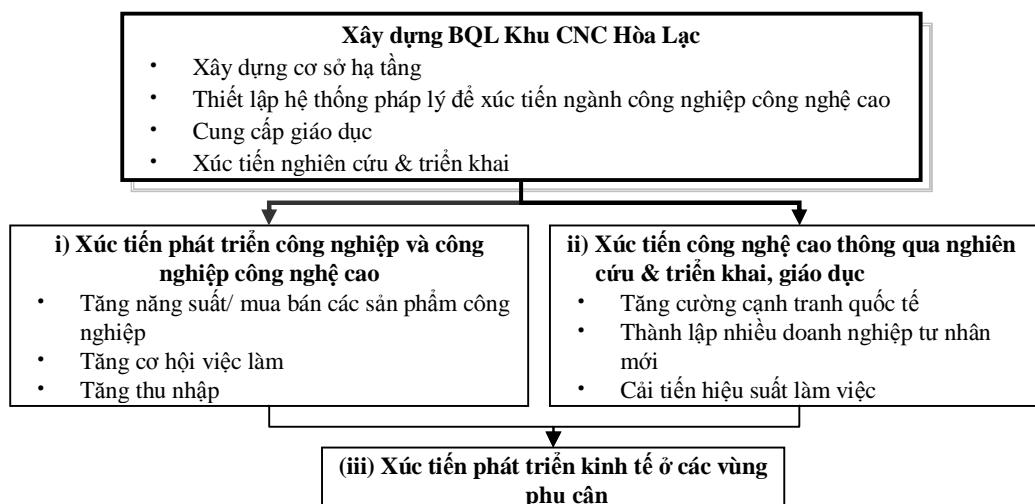
8.2 ĐÁNH GIÁ KINH TẾ

8.2.1 Tổng quan

Việc xây dựng Khu CNC Hòa Lạc đem lại nhiều tác động kinh tế trong nhiều lĩnh vực, từ đó giúp cải thiện điều kiện kinh tế xã hội không chỉ ở khu vực Hoà Lạc mà còn ở cả Việt Nam. Đánh giá kinh tế được thực hiện bằng cách mô tả những tác động dự kiến đối với nền kinh tế về mặt định tính, và do vậy sẽ không tính tỷ suất hoàn vốn kinh tế nội bộ (EIRR). Lợi ích kinh tế được xác định là các tác động tích cực của việc khai thác Khu CNC Hòa Lạc.

8.2.2 Lợi ích kinh tế dự kiến

Dự kiến lợi ích kinh tế mà Khu CNC Hòa Lạc mang lại là i) xúc tiến phát triển công nghiệp & công nghiệp công nghệ cao, ii) xúc tiến công nghệ cao qua các hoạt động nghiên cứu & triển khai, giáo dục, và iii) xúc tiến phát triển kinh tế ở các vùng phụ cận.



Hình 8.2.1 Cơ cấu lợi ích

(1) Phát triển công nghiệp và công nghiệp công nghệ cao

Xúc tiến phát triển công nghiệp và công nghiệp công nghệ cao bao gồm i) tăng năng suất sử dụng đất, ii) tạo cơ hội việc làm, iii) và gia tăng thu nhập được đề cập chi tiết dưới đây

1) Gia tăng năng suất sử dụng đất

Trước khi xây dựng Khu CNC Hòa Lạc, khu vực này chủ yếu được sử dụng với mục đích nông nghiệp là trồng sắn & lúa nước. Dự kiến, năng suất sử dụng đất sẽ tăng lên khi chuyển đổi từ mục đích nông nghiệp sang công nghiệp có giá trị gia tăng cao. Thêm vào đó, khi mật độ dân số ở đây tăng vì phát triển Khu CNC Hòa Lạc cũng sẽ góp phần nâng cao năng suất sử dụng đất.

2) Gia tăng cơ hội việc làm

Dân số mục tiêu tại khu vực Hoà Lạc trong Khu CNC Hòa Lạc là 188.559 người, trong đó có 89.934 người là lao động từ nơi khác đến. Trước khi phát triển Khu CNC Hòa Lạc, khu vực này phần lớn là làm nông nghiệp trong khi hoạt động kinh tế cũng như cơ hội việc làm rất hạn chế, nên với sự ra đời của Khu CNC Hòa Lạc, 89.934 người này sẽ có cơ hội có việc làm mới.

Không giống như các khu công nghiệp khác, một trong những hoạt động quan trọng của Khu CNC Hòa Lạc là hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực thông qua việc đào tạo người lao động thành những công nhân có tay nghề đáp ứng được yêu cầu của Khu CNC Hòa Lạc, vì vậy cơ hội việc làm ở Khu CNC Hòa Lạc lớn hơn nhiều so với các khu công nghiệp bình thường khác.

3) Tăng thu nhập

Thu nhập cho khu vực sản xuất & khu vực khoa học công nghệ cao hơn khu vực nông nghiệp. Theo các số liệu từ Tổng cục Thống kê thì thu nhập ở khu vực sản xuất cao hơn 50% khu vực nông nghiệp, và khu vực khoa học công nghệ cao hơn 43% khu vực nông nghiệp. Chuyển dịch lao động từ khu vực nông nghiệp sang lĩnh vực công nghiệp sẽ làm gia tăng thu nhập.

Bảng 8.2.1 Thu nhập trung bình tháng (2007)

Khu vực	Thu nhập hàng tháng (nghìn VND)	Chênh lệch (%)
Nông nghiệp	1.398	
Sản xuất	2.101	+50
Khoa học và công nghệ	2.155	+43

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

(2) Xúc tiến công nghệ cao thông qua nghiên cứu & triển khai và giáo dục

Như đã đề cập ở trên, nghiên cứu & triển khai và giáo dục là một trong những hoạt động quan trọng nhằm hỗ trợ và quảng bá ngành công nghiệp công nghệ cao ở Việt Nam. Lợi ích dự kiến của nghiên cứu & triển khai và giáo dục bao gồm:

- Tăng cường cạnh tranh quốc tế của tất cả các ngành công nghiệp do được tiếp nhận máy móc & thiết bị công nghệ cao
- Thành lập nhiều doanh nghiệp tư nhân mới
- Tạo nhiều cơ hội việc làm thông qua việc tạo ra các ngành công nghiệp công nghệ cao mới.
- Gia tăng xuất khẩu các sản phẩm công nghệ cao
- Tăng cường hiệu suất, chất lượng, khả năng cạnh tranh quốc tế của các sản phẩm công nghiệp ở Việt Nam nhờ tác động của công nghệ cao.

(3) Xúc tiến phát triển kinh tế ở các vùng phụ cận

Việc phát triển Khu CNC Hòa Lạc sẽ mang lại gần 200.000 lao động ngày/đêm và ngành công nghiệp hứa hẹn những tác động tích cực đến các vùng lân cận. Các hoạt động của Khu CNC Hòa Lạc cần sự hỗ trợ của rất nhiều lĩnh vực như nhà ở, thương mại, dịch vụ & công nghiệp hỗ trợ, vì vậy sẽ gia tăng các hoạt động kinh tế, từ đó giúp tăng trưởng GRDP (tổng sản phẩm quốc nội tại vùng).

Việc xây dựng Khu CNC Hòa Lạc thúc đẩy sự phát triển công nghiệp và phát triển khu dân cư cũng như góp phần giảm tải cho thành phố Hà Nội.

8.2.3 Kết luận

Dưới đây là những tổng hợp từ đánh giá kinh tế

- Thúc đẩy công nghiệp, hứa hẹn tạo ra nhiều việc làm và nâng cao thu nhập
- Tối đa hoá các hiệu quả tương trợ thông qua thúc đẩy nghiên cứu & triển khai và giáo dục, đồng thời đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng và phát triển công nghiệp
- Cần xây dựng, phát triển Khu CNC Hòa Lạc đồng thời với phát triển nghiên cứu & triển khai và phát triển nguồn nhân lực nhằm góp phần thúc đẩy phát triển công nghiệp, phát triển công nghệ cao và phát triển kinh tế ở các vùng lân cận.

8.3 TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA ĐỀ ÁN

8.3.1 Đánh giá tác động môi trường (EIA) đối với Đề án

Đánh giá tác động môi trường (EIA) sẽ xem xét các công trình hạ tầng của Khu CNC Hòa Lạc và đề xuất trong Nghiên cứu khả thi vì nghiên cứu tác động môi trường sẽ được thực hiện cùng với nghiên cứu khả thi về dự án ở Việt Nam. Đoàn nghiên cứu JICA đã chuẩn bị hỗ trợ kỹ thuật cho EIA dựa trên kết quả nghiên cứu khả thi về các công trình cơ sở hạ tầng.

Nghiên cứu tác động môi trường và việc chuẩn bị báo cáo sẽ được hoàn tất vào tháng 3/2009. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc sẽ sử dụng báo cáo tác động môi trường này trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Nghiên cứu tác động môi trường là Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với dự án này. Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc sẽ chịu trách nhiệm phối kết hợp với các cơ quan có thẩm quyền.

Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc cũng sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để xin phê duyệt Nghiên cứu tác động môi trường cùng với Nghiên cứu khả thi, theo yêu cầu của phía Việt Nam.

8.3.2 Đánh giá tác động môi trường của Đề án

Dự tính, những hoạt động phát sinh từ dự án Khu CNC Hòa Lạc có khả năng gây ra tác động tiêu cực đến môi trường. Những hoạt động này sẽ được xem xét trong Nghiên cứu tác động môi trường và được mô tả trong bảng 8.3.1 dưới đây. Các vấn đề về môi trường sẽ được phân tích & đánh giá dựa trên những tác động tiềm ẩn do những hoạt động này gây ra.

Bảng 8.3.2 sau đây tổng hợp các đánh giá tác động môi trường của dự án.

Bảng 8.3.1 Các hoạt động thuộc dự án được quan tâm trong Nghiên cứu tác động môi trường

Giai đoạn	Hoạt động
Giai đoạn tiền xây dựng	Giải phóng mặt bằng
	Tái định cư người & tài sản
Giai đoạn xây dựng	Thay đổi việc sử dụng đất
	Biến đổi địa hình
	Vận hành máy móc thiết bị hạng nặng trong xây dựng
	Giao thông đi lại của các phương tiện phục vụ việc xây dựng
	Loại bỏ đất phong hoá bề mặt
Giai đoạn vận hành	Gia tăng & tập trung dân số và giao thông
	Nước thải từ nhà máy xử lý nước thải
	Thoát nước mưa

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Bảng 8.3.2 Tổng hợp Đánh giá tác động môi trường

Giai đoạn	Mục	Tác động môi trường của dự án
Tiền xây dựng	Tái định cư	1.200 hộ gia đình trong khu vực nghiên cứu khả thi phải tái định cư. Những hộ gia đình này vẫn có thể tiếp tục sinh sống tại địa bàn cho đến khi thực hiện tái định cư vì các nhà đầu tư đang lập khu tái định cư.
	Cuộc sống và sinh kế	1.714 hộ gia đình sẽ bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất cho dự án. Cuộc sống cũng như sinh kế của các hộ này sẽ bị ảnh hưởng do họ không thể tiếp tục sinh kế hiện tại (chủ yếu là làm nông nghiệp). Vì vậy, các nhà đầu tư cần chuẩn bị quy hoạch thu hồi đất để bồi thường cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng theo kế hoạch thực hiện dự án.
	Di sản văn hóa	Không có di tích lịch sử và di sản văn hoá nào nằm trong vùng bị ảnh hưởng của dự án. Tuy nhiên, các nhà đầu tư cần xem xét ý kiến của người dân khi di dời các nghĩa trang trong khu vực dự án.
Xây dựng	Chất lượng không khí	Chất lượng không khí ở các khu vực lân cận tạm thời sẽ giảm đi do các chất gây ô nhiễm từ các xe tải công trường hay các trang thiết bị nặng. Các chất gây ô nhiễm không tập trung cao độ trong khu vực vì điều kiện địa hình ở các khu vực lân cận rất thoáng. Tác động của bụi trong xây dựng có thể hạn chế bằng cách rửa xe hoặc là tưới nước ở công trường.
	Chất lượng nước	Cần trang bị các thiết bị phòng chống ô nhiễm nước từ nước thải và rác thải của công nhân xây dựng và các thiết bị để tránh ô nhiễm nước do rò rỉ dầu từ các máy móc xây dựng và các xe công trường.
	Tiếng ồn	Các loại xe phục vụ xây dựng đi lại qua khu vực công trường sẽ là tiếng ồn tăng lên. Tuy nhiên, do các xe này chủ yếu đi ở các trục đường chính nên không gây ảnh hưởng nhiều đến điều kiện sống của người dân địa phương. Tiếng ồn từ các máy móc xây dựng có thể ảnh hưởng đến điều kiện sống của người dân nên cần phải xem xét kế hoạch tái định cư khi thực hiện công tác xây dựng để hạn chế ảnh hưởng đến người dân địa phương.
	Chất thải	Rác thải xây dựng và các loại chất thải rắn của các công nhân xây dựng sẽ không gây ảnh hưởng gì khi có các biện pháp xử lý rác hợp lý.
	Ô nhiễm đất	Theo kết quả khảo sát thực địa, đất trong khu vực dự án bị nhiễm bẩn. Cần có các biện pháp xử lý và tiêu hủy thích hợp để giảm tác động đến môi trường. Các nhà đầu tư cần tham vấn các cơ quan chức năng hữu quan và đảm bảo công tác tiêu hủy đất từ các công trường được an toàn.
	Hệ động, thực vật và sinh thái	Nơi cư trú của các loài động thực vật giảm đi do thay đổi quy hoạch sử dụng đất. Hồ Tân Xã sẽ được bảo tồn hết mức có thể. Theo kết quả khảo sát thực địa, các loài có trong khu vực dự án cũng có ở các vùng lân cận nên dự án không có ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường sinh thái.
	Thủy văn	Sự phát triển của dự án chắc chắn không gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến thủy văn do hệ thống sông được cải thiện và hồ trữ nước mưa được tính đến trong quy hoạch thoát nước mưa.
	Nước ngầm	Công tác đào đất để xây dựng và lắp đặt các đường ống nước thải và việc xử lý nước thải chạm đến tầng nước ngầm. Tuy nhiên, nước ngầm không bị ảnh hưởng bởi các công tác đào đắp này.

Giai đoạn	Mục	Tác động môi trường của dự án
	Địa hình và địa chất	Địa hình của khu vực dự án rất hài hòa nên công tác xây dựng của dự án cũng sẽ không ảnh hưởng nhiều đến điều kiện địa hình.
	Vệ sinh	BQL khu CNC Hòa Lạc sẽ quan tâm đến việc giữ gìn vệ sinh trong các công trường và các khu vực xung quanh nên cũng không có ảnh hưởng nghiêm trọng gì.
	Cảnh quan	Quy hoạch cảnh quan sẽ làm thay đổi cảnh quan hiện tại của khu. Tuy nhiên, vẫn giữ lại sự thống nhất trong cảnh quan và làm sao để gây ấn tượng cho quan khách cũng như những người sống và làm việc tại đây.
	Tai nạn	Các nhà đầu tư sẽ cố gắng ngăn chặn tai nạn trong quá trình xây dựng bằng việc giám sát thi công chặt chẽ. Nếu phát hiện thấy có bom mìn thì các nhà đầu tư sẽ thông báo các cơ quan hữu quan để xử lý kịp thời.
	Tai nạn giao thông	Các loại xe công trường chỉ được phép lưu thông trên các đường chính và tránh đi vào không gian sống của người dân địa phương. Đường cao tốc Láng-Hòa Lạc được xây dựng sẽ phân chia đường dân sinh và đường cho xe công trường.
Hoạt động	Chất lượng không khí	Các phương tiện giao thông tăng lên cùng với việc đi lại, lưu thông của người và xe cộ cũng tăng lên. Để giảm lượng chất gây ô nhiễm không khí cần có các loại xe buýt liên hoàn khu. Ngoài ra, Đoàn nghiên cứu JICA còn đề xuất thêm các loại xe điện.
	Chất lượng nước	Nước thải của khu vực nghiên cứu sẽ được xử lý tại nhà máy xử lý nước thải theo tiêu chuẩn môi trường về chất lượng nước trước khi xả ra môi trường. Do vậy, chất lượng nước của các vùng lân cận không bị ảnh hưởng bởi dự án. Các công ty phát triển khu phải tuân thủ theo yêu cầu về xả nước thải quy định.
	Tiếng ồn	Khi dự án đi vào hoạt động, giao thông và các phương tiện giao thông tăng cùng với việc đi lại của con người cũng tăng. Để giảm ồn tắc giao thông và tiếng ồn thì nên có các loại xe buýt công cộng.
	Chất thải	Tất cả các đơn vị thuê đất trong khu đều phải hợp đồng với URENCO và các chất thải rắn phát sinh trong khu cần được vận chuyển và tiêu hủy một cách hợp lý ngoài khu. Các công ty phát triển khu phải tuân theo các quy định về quản lý chất thải rắn đưa ra trong hướng dẫn.
	Mùi	Nhà máy xử lý nước thải đề xuất trong khu công nghiệp CNC có thể sẽ gây mùi khó chịu. Để giảm thiểu mùi khó chịu và tác động xấu tới người dân, cần xử lý và khử nước cặn bùn thải một cách hợp lý ở ngoài khu.
	Lưu lượng nước mưa	Lưu lượng nước mưa sẽ tăng do sự phát triển của khu CNC Hòa Lạc. Tuy nhiên, lưu lượng nước mưa sẽ giảm ở các vùng lân cận do sự cải thiện sức chứa của hồ trữ nước mưa.
	Điều kiện sống và sinh kế	Khi dự án đi vào hoạt động, cơ hội việc làm sẽ tăng lên.
	Tai nạn	BQL khu CNC Hòa Lạc cần vận hành các phân khu chức năng và các công trình hạ tầng một cách hợp lý để tránh tai nạn.
	Tai nạn giao thông	Nhu cầu giao thông tăng cùng với việc lưu thông của con người và tiến độ hoạt động của dự án. Cần có hệ thống xe buýt tuần hoàn để đảm bảo an toàn cho khách và giao thông thông suốt.
	Sự nóng lên của trái đất	Nhu cầu giao thông tăng cùng với việc lưu thông của con người và tiến độ hoạt động của dự án, lượng khí CO2 phát sinh dự tính sẽ vào khoảng 26.000 tấn/năm.

CHƯƠNG 9 KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT

Kết luận của Nghiên cứu khả thi trình bày trong chương này gồm bốn (04) vấn đề chính: i) các biện pháp thúc đẩy thực hiện dự án, ii) phát triển hạ tầng cơ sở, iii) các vấn đề về môi trường, và, iv) các đề xuất. Mặc dù các phân khu chức năng do các công ty phát triển khu chịu trách nhiệm phát triển nhưng trong chương này cũng đưa ra một kế hoạch phát triển dự kiến của các phân khu chức năng.

9.1 CÁC BIỆN PHÁP THỨC ĐẨY THỰC HIỆN DỰ ÁN

(1) Kiện toàn cơ cấu tổ chức

- a) Việc nâng BQL khu CNC Hòa Lạc lên một vị trí cao hơn trong công tác phát triển cơ sở hạ tầng và nâng cao quyền hạn quản lý trong việc xúc tiến đầu tư là khá quan trọng.
- b) Cần phải phân định rõ công tác phát triển hạ tầng cơ sở, duy tu bảo trì và xúc tiến đầu tư vì BQL khu CNC Hòa Lạc hợp tác với một số công ty phát triển khu khác cùng phát triển khu CNC Hòa Lạc.
- c) Dưới đây là một số biện pháp đề xuất nhằm thực hiện thành công dự án khu CNC Hòa Lạc:
 - Thành lập Ban QLDA chịu trách nhiệm thực hiện dự án phát triển hạ tầng cơ sở có đủ năng lực cả về chuyên môn và quản lý hành chính.
 - Kiện toàn cơ cấu tổ chức hiện tại liên quan tới khu CNC Hòa Lạc nhằm thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao, các viện giáo dục và các viện nghiên cứu và phát triển vào khu CNC Hòa Lạc.
 - Thành lập cơ cấu tổ chức với đầy đủ các bộ phận chịu trách nhiệm về công tác phát triển cơ sở hạ tầng, công tác duy tu bảo trì, xúc tiến đầu tư và dịch vụ một cửa cùng phối hợp với BQL khu CNC Hòa Lạc, các công ty phát triển, và các nhà cung cấp.

(2) Ưu đãi đối với các nhà đầu tư

- a) Tăng thời gian định hướng của mức thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi 10% hiện tại, đồng thời miễn thuế thu nhập cá nhân cho người nước ngoài tham gia hoạt động nghiên cứu và triển khai, và giáo dục trong lĩnh vực công nghệ cao.
- b) Bỏ thuế nhập khẩu và thuế GTGT của các loại hàng hóa được sử dụng bởi các nhà đầu tư trong khu CNC Hòa Lạc.
- c) Bồi thường chi phí vận hành trực tiếp như cấp nước và điện.
- d) Thực thi các ưu tiên đối với việc làm visa nhập cảnh nhiều lần cho người nước ngoài, và cung cấp dịch vụ một cửa đối với các nhà đầu tư.

(3) Thành lập các viện nghiên cứu và giáo dục

- a) Chính phủ Việt Nam cần phải thành lập thêm các viện nghiên cứu tại khu CNC Hòa Lạc theo sáng kiến của Thủ tướng Chính phủ.
- b) Các Bộ và cơ quan chịu trách nhiệm cần triển khai kế hoạch thành lập trường Đại học Khoa học và Công nghệ và Trung tâm đào tạo nhân lực công nghệ cao, và phát triển các điều kiện cho công tác khởi công xây dựng trường Đại học FPT.

- (4) Xúc tiến đầu tư cho các ngành công nghiệp công nghệ cao
- FPT nên thực sự tập trung vào việc thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao.
 - Cần tiến hành các biện pháp thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao bao gồm: các ưu đãi về thuế; cải thiện dịch vụ một cửa và thông quan; cung cấp các dịch vụ thí nghiệm và phân tích, cung cấp các xưởng cho thuê cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, lập kế hoạch marketing kỹ lưỡng, các hoạt động marketing phù hợp kế hoạch marketing; và mở rộng dịch vụ ươm tạo trong khu CNC Hòa Lạc.
 - Tại các nước công nghiệp tiên tiến, rất nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ có đủ năng lực công nghệ để phát triển ngành công nghiệp công nghệ cao. Do đó, ngoài việc xây dựng các xưởng cho thuê như đã đề cập ở trên, cần hình thành một môi trường đầu tư tốt trong khu CNC Hòa Lạc để thu hút các doanh nghiệp vừa và nhỏ nước ngoài như vậy.
- (5) Nguồn cung nhân lực
- BQL khu CNC Hòa Lạc cần có một cơ chế về dịch vụ tuyển dụng để hỗ trợ các nhà đầu tư nước ngoài như Sàn cung ứng nhân lực công nghệ cao.
 - Nghiên cứu khả thi này đã dự tính nhu cầu và nguồn cung ứng nhân lực trong khu CNC Hòa Lạc. Kết quả dự tính cho thấy ngoài nguồn cung dự kiến từ trường Đại học FPT, Đại học Khoa học và Công nghệ và Trung tâm đào tạo nguồn nhân lực công nghệ cao dự tính sẽ xây dựng ở khu CNC Hòa Lạc, số lượng lớn nguồn nhân lực cần lấy từ nguồn ngoài khu CNC Hòa Lạc.
- (6) Kế hoạch triển khai các biện pháp thúc đẩy thực hiện dự án
- BQL khu CNC Hòa Lạc nên lập kế hoạch triển khai xác định rõ các hành động cụ thể, theo đúng thời gian yêu cầu để giải quyết các vấn đề liên quan đến thúc đẩy thực hiện dự án.
- Lập kế hoạch hành động chi tiết gồm các hành động cần triển khai, thời gian thực hiện và cơ quan chịu trách nhiệm.
 - Thực hiện kế hoạch hành động.
 - Đánh giá định kỳ tiến độ thực hiện kế hoạch bằng hành động.

9.2 PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG CƠ SỞ

9.2.1 Các kết luận về hạ tầng cơ sở

Các dự án sau đây nên tiếp tục tiến đến giai đoạn thực hiện dự án và nên theo đúng lịch trình đề xuất để giảm thiểu các vấn đề phát sinh trong quá trình phát triển khu CNC Hòa Lạc và hài hòa với hạ tầng ngoài khu.

1) Các dự án đề xuất

Dưới đây là tóm tắt các dự án được đề xuất:

- Công tác san nền đáp ứng chu kỳ lũ 100 năm.
- Bảo tồn môi trường hồ Tân Xã với bờ bảo vệ dài 21 km.
- Làm mới 21km đường và mở rộng 16km đường.
- Hệ thống thoát nước với đường ống dài 39 km và các bể chứa với dung tích 386.000m³.

- e) Hệ thống cấp nước với đường ống dài 64km.
 - f) Hệ thống thoát nước thải với đường ống dài 54km và trạm xử lý nước thải với công suất 36.000 m³.
 - g) Hệ thống cung cấp điện với đường cáp dài 75 km và trạm biến áp số 1 110/22kV, và chuyển 5 km đường dây điện trên cao thành đường cáp ngầm.
 - h) Hệ thống viễn thông với đường ống dẫn dài 61 km, 7 trạm cơ sở, 7 tháp ăngten cao 50m và 64 km đường cáp quang.
 - i) Tổng diện tích khu vực phát triển là 399 ha gồm 3 khu: khu nghiên cứu và triển khai, khu Giáo dục và Đào tạo và khu Trung tâm thành phố công nghệ.
- 2) Các dự án liên quan

Các dự án hạ tầng bên ngoài khu CNC Hòa Lạc được đề xuất như sau:

- a) Một phần của dự án đường cao tốc Láng Hòa Lạc là xây dựng nút giao công chính với một cầu vượt và một cầu chui nối khu CNC Hòa Lạc với đường cao tốc Láng Hòa Lạc.
- b) Nâng cấp quốc lộ 21 với hệ thống thoát nước nằm bên đường bao phía Tây của khu CNC Hòa Lạc.
- c) Nâng cấp các mương hiện tại và suối Trùng Lu/sông Tích đảm bảo đủ lưu lượng dòng chảy để nhận dòng chảy từ hồ Tân Xã trong trường hợp khẩn cấp.
- d) Nâng cấp suối Vực Giang giữa bể chứa mới xây và sông Tích để tăng cường lưu lượng dòng chảy nhằm phòng chống bão lũ ở khu vực hạ lưu khu CNC Hòa Lạc.
- e) VINACONEX mở rộng dự án cấp nước sông Đà và đường ống phân phối nước.

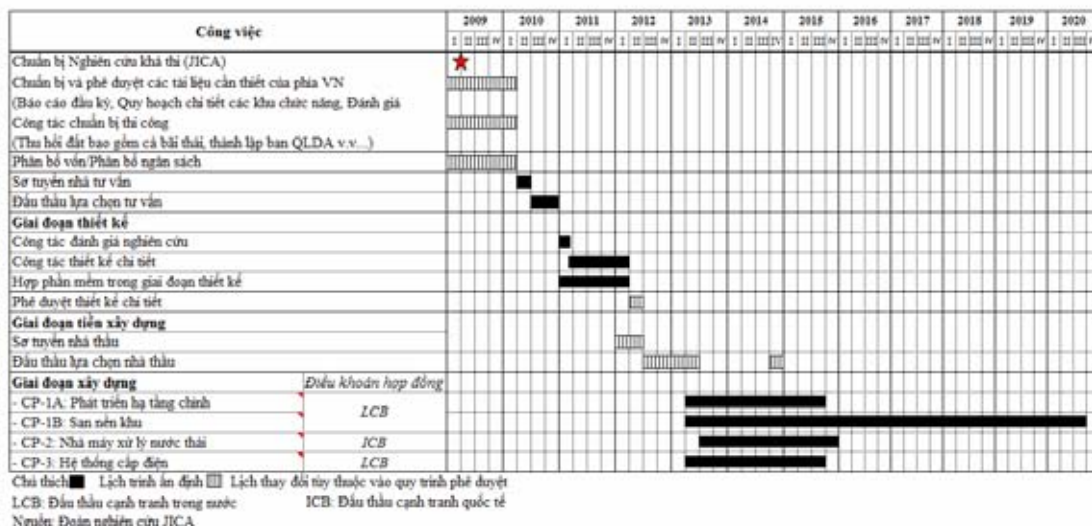
9.2.2 Kế hoạch thực hiện

(1) Cơ sở quy hoạch

- a) Kế hoạch dự kiến này được lập dựa trên kinh nghiệm của các dự án tương tự tại Việt Nam, đặc biệt là khu vực Hà Nội và các khu vực lân cận.
- b) Thời gian phê duyệt vốn cho các công trình, công tác đấu thầu, quy trình làm hợp đồng và phân bổ vốn dự tính theo trường hợp nhanh nhất tại miền Bắc Việt Nam.
- c) Lịch trình này sẽ được chỉnh sửa dựa theo thời gian yêu cầu thực tế trong quá trình thực hiện dự án.
- d) Kế hoạch đấu thầu được đề xuất dựa trên (i) khả năng hiện tại của nhà thầu, (ii) tính chất của công trình, và (iii) hạn chế số lượng gói thầu để giảm gánh nặng và trách nhiệm của ban QLDA.
- e) Kè đất là công tác quan trọng và được ưu tiên hàng đầu. Tổng khối lượng đất là khoảng 25.692.000 m³ (trong đó 2.319.000m³ dành cho các công trình đường và 13.373.000m³ dành cho các phân khu) chưa kể đến lượng đất bỏ đi với khối lượng dự tính là 2.372.000 m³.

(2) Kế hoạch thực hiện

Kế hoạch thực hiện dự kiến được trình bày trong Hình 9.2.1 dưới đây.



Hình 9.2.1 Kế hoạch thực hiện

Sau khi xem xét các công trình rất phức tạp trong gói thầu CP-1A and CP-1B, chúng tôi nhận thấy các công trình này đều là các công trình dân dụng và sử dụng cùng một số lượng hạn chế các đường vào nên trên quan điểm về tính an toàn và hiệu quả của các công trình xây dựng, hợp đồng trọn gói là hợp đồng được đề xuất.

Để công tác nghiệm thu được thuận lợi, gói thầu công trình cấp điện cần phải theo thông lệ và chỉ đạo của EVN và theo quy trình đấu thầu cạnh tranh trong nước (LCB).

9.2.3 Vương mắc và rủi ro

Các dự án đã được đề xuất cần được thực hiện theo phương thức giảm thiểu các sự cố và rủi ro phát sinh do quá trình nghiên cứu chưa có đầy đủ thông tin để quy hoạch cơ sở hạ tầng bên trong khu CNC Hòa Lạc. Dưới đây là thống kê một số sự cố và rủi ro:

- a) Việc thu thập thông tin của các công trình hiện tại, thủy văn và các hạ tầng cơ sở ngoài khu CNC Hòa Lạc còn hạn chế nên quy hoạch và thiết kế cơ sở cho các hạ tầng kỹ thuật đều dựa trên các yếu tố thiết kế giả định an toàn.
- b) Quy hoạch phát triển cơ sở hạ tầng và thiết kế cơ sở nên được rà soát và chỉnh sửa lại dựa trên các dữ liệu và tiến độ phát triển của các hạ tầng cơ sở liên quan.

9.3 CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG

9.3.1 Giải phóng mặt bằng và tái định cư

Quá trình nghiên cứu cho thấy BQL khu CNC Hòa Lạc cùng với chính quyền địa phương có thẩm quyền đã đẩy nhanh quá trình giải phóng mặt bằng và tái định cư cho dự án khu CNC Hòa Lạc. Tuy nhiên, nên lập một kế hoạch thực tế cho công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư có xem xét đầy đủ các điều kiện xã hội ảnh hưởng đến người dân trong vùng dự án và hệ thống quản lý, giám sát tiến độ của các vấn đề này.

Do có một số vấn đề chưa phù hợp giữa tiến độ phát triển khu tái định cư và bồi thường nên người dân địa phương không thể ổn định chỗ ở khi khu tái định cư và hạ tầng cơ sở thiết yếu vẫn chưa được xây dựng.

9.3.2 Xem xét sinh kế của các người dân bị ảnh hưởng bởi dự án

Công tác bồi thường cho tái định cư và thu hồi đất được thực hiện theo quy định của Việt Nam nhưng vấn đề là hiện tại người dân địa phương không thể tiếp tục sản xuất nông nghiệp để sinh sống.

Cần xem xét đến các biện pháp như cơ hội đào tạo nghề nghiệp cho người dân địa phương chịu ảnh hưởng của dự án. Thực tế, khu CNC Hòa Lạc sau khi đi vào hoạt động có thể cung cấp nhiều cơ hội việc làm cho người dân. Tuy nhiên, người dân địa phương ở đây có vẻ như chưa có đủ năng lực để làm việc cho dự án khu CNC Hòa Lạc.

9.3.3 Thực hiện các kế hoạch quản lý môi trường

Việc phát triển dự án dự tính sẽ có một số ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường tự nhiên. Vì vậy trong kế hoạch dự án đã đề xuất các biện pháp nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực và các biện pháp bảo tồn môi trường tự nhiên như các biện pháp bảo tồn hồ Tân Xã, chức năng hồ lắng phòng chống lũ.

Cần thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực như đã đề xuất và theo dõi điều kiện tự nhiên theo kế hoạch quản lý môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

9.3.4 Xử lý và tiêu hủy đất nhiễm bẩn

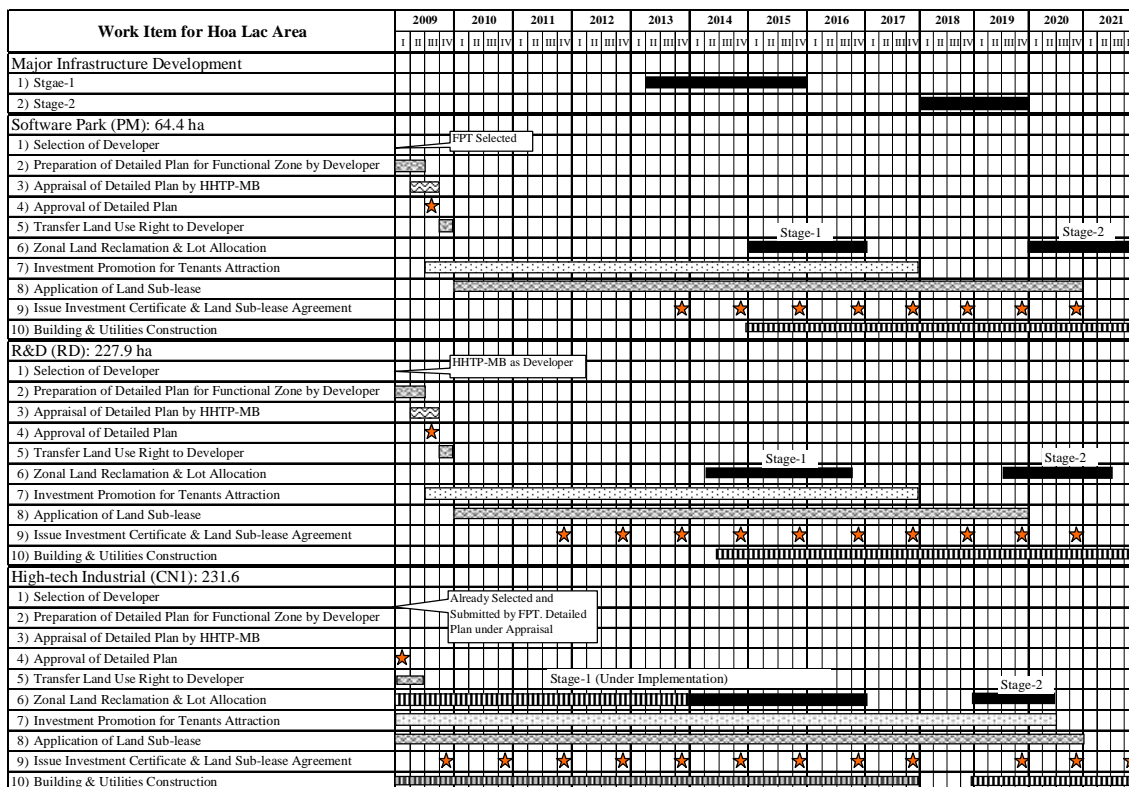
Khảo sát môi trường trong nghiên cứu cho thấy đất bị nhiễm bẩn. Đất trong khu vực được dự đoán là bị nhiễm bẩn do các kim loại nặng và chất gây ô nhiễm trong môi trường tự nhiên. BQL khu CNC Hòa Lạc cần phải thực hiện theo chỉ đạo của Bộ tài nguyên và môi trường để xử lý vấn đề này. Ngoài ra, cần có một khu đất để đổ khối lượng lớn đất thải từ các công trình xây dựng của dự án.

9.4 KẾ HOẠCH DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN CÁC KHU CHỨC NĂNG

Các khu chức năng sẽ được các công ty phát triển khu xây dựng theo các bước sau:

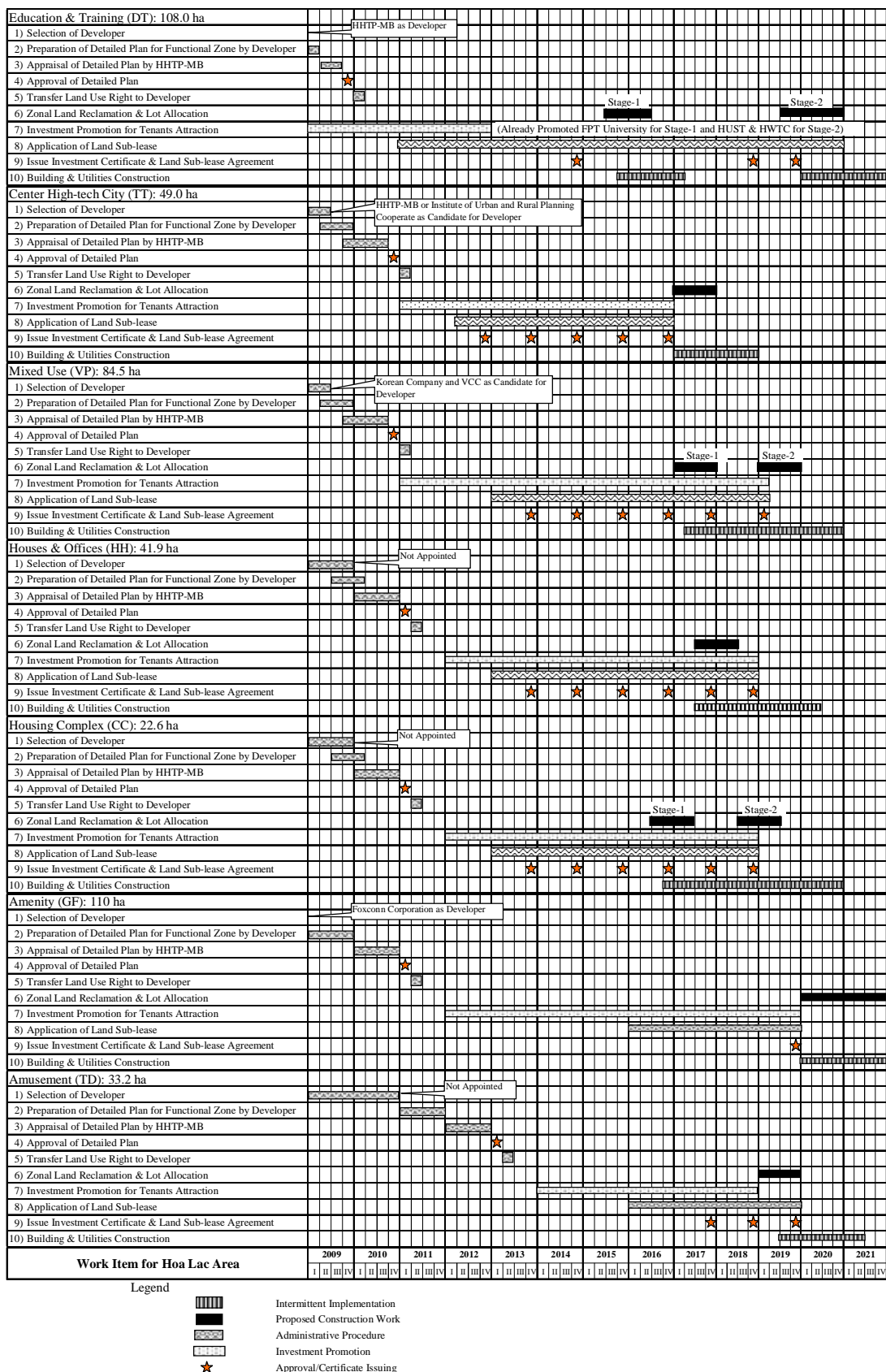
- a) BQL khu CNC Hòa Lạc chọn và chỉ định công ty phát triển cho từng khu chức năng.
- b) Công ty phát triển khu đã được chọn lập quy hoạch chi tiết cho từng khu chức năng, có thể giao cho tư vấn nếu cần.
- c) BQL khu CNC Hòa Lạc thẩm định quy hoạch chi tiết khu với sự tham gia của các Sở của UBND thành phố Hà Nội và yêu cầu công ty phát triển khu điều chỉnh quy hoạch chi tiết nếu cần.
- d) BQL khu CNC Hòa Lạc vùng với sự hợp tác của các thành viên Ban thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết khi quy hoạch đó đạt mức có thể chấp nhận được.
- e) BQL khu CNC Hòa Lạc chuyển quyền sử dụng đất cho công ty phát triển.
- f) Công ty phát triển khu thực hiện san nền và phát triển hạ tầng kỹ thuật cần thiết cho các khu chức năng.
- g) Các công ty phát triển khu tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư để thu hút nhà đầu tư cho từng khu chức năng.
- h) Các nhà đầu tư muốn đầu tư vào các khu chức năng cần xin giấy phép đầu tư của BQL khu CNC Hòa Lạc và làm hợp đồng thuê đất với công ty phát triển khu.
- i) BQL khu CNC Hòa Lạc cấp giấy chứng nhận đầu tư sau khi thẩm định xong hồ sơ. Công ty phát triển khu ký kết hợp đồng thuê đất với nhà đầu tư.

- j) Các nhà đầu tư xây dựng các công trình và kết nối các dịch vụ đến lô của mình.
 k) BQL khu CNC Hòa Lạc cần lập kế hoạch phát triển tổng thể kể cả các khu chức năng và các hạ tầng kỹ thuật chung. Dưới đây là lịch trình dự kiến dựa theo quy hoạch phát triển của BQL khu CNC Hòa Lạc trong tương lai.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 9.4.1 Kế hoạch dự kiến phát triển các khu chức năng (1/2)



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 9.4.1 Kế hoạch dự kiến phát triển các khu chức năng (2/2)

9.5 KẾT LUẬN

Phát triển khu CNC Hòa Lạc là dựa án quốc gia về phát triển công nghiệp công nghệ cao. Nó góp phần thúc đẩy sự phát triển khoa học và công nghệ tại Việt Nam. Tuy nhiên, đây cũng là một thách thức lớn cần được chuẩn bị, thực hiện và quản lý dựa trên một kế hoạch hành động cụ thể hóa các hành động cần triển khai.