

# Những lĩnh vực cần khuyến khích kinh tế tư nhân trong phát triển đô thị

*(Trích bài phát biểu về “Vai trò kinh tế tư nhân trong các hoạt động đô thị tại Hội thảo hợp tác Việt Nam - Đan Mạch tháng 6/2008 tại TP. Hạ Long của PGS. Lê Kiều - ĐH Kiến trúc Hà Nội)*

Với đối tượng là sự phát triển đô thị, cần nhấn mạnh các điểm cần tập trung đầu tư cho đô thị, nhất là huy động thành phần kinh tế tư nhân tham gia là :

## **1. Vấn đề xử lý chất thải**

Chủ yếu do tập trung đô thị tạo nên.

Chất thải đô thị bao gồm : chất thải rắn, chất thải dạng lỏng, chất thải khí.

Để giải quyết chống những tác hại của chất thải đô thị, với mỗi loại chất thải phải đánh giá được nguyên nhân tạo ra chất cần thải và tìm tận gốc biện pháp xử lý .

Vấn đề xử lý chất thải nhằm vào các yếu tố :

- + Thu gom;
- + Xử lý;
- + Phương tiện, công trình và thiết bị xử lý;
- + Tái chế, tái sử dụng chất thải các dạng.

*Việc làm đầu tiên là phân loại chất thải cho từng dạng chất thải.*

### **Chất thải rắn bao gồm :**

- Chất thải rắn sinh hoạt của khu dân cư : Chất dư thừa của thực phẩm, của các hoạt động trong gia đình như vải cắt may quần áo, đồ sành, sứ, thủy tinh, mẫu gỗ, xơ tre nứa...;
- Chất thải công nghiệp từ các nhà máy như phoi bào, phay kim loại, mảnh vụn thủy tinh, sành sứ, vật liệu nhựa, pin hỏng, accuy và các phụ kiện của accuy;
- Chất thải từ các bệnh viện : bông, băng, gạc, những phần cơ thể bị loại bỏ, dụng cụ đựng, chứa, bơm tiêm, ống thuốc, vỏ chai, lọ đã dùng, bao bì thuốc đã hết, thậm chí thuốc quá hạn sử dụng hay dùng thừa...;
- Chất thải từ các cơ sở chế biến thực phẩm như từ nhà máy đóng hộp cá, cua, tôm , hải sản ...

### **Chất thải lỏng bao gồm :**

- Nước thải từ các nơi chế biến thực phẩm như các nhà máy bột ngọt, những nơi chế biến hải sản, rau quả hộp ...;
- Nước thải từ các nhà máy giấy, nhà máy hoá chất;
- Nơi làm cọc nhồi, cọc barrette (nước bùn bentonite);
- Nơi tiến hành các hoạt động tiểu thủ công khác.

### **Chất thải khí bao gồm :**

- Bụi oxit cacbon từ các lò đốt than, đốt bằng dầu;
- Bụi xi măng, khói silic hay từ các lò cao, lò luyện kim loại và hợp kim, lò đúc đồng, nhôm hay các kim loại khác;
- Các dạng hơi hoá chất từ các nhà máy sản xuất các hoá chất này thải loại ra;
- Mùi xú uế từ các bãi rác lớn, nơi có dư thừa sinh vật chết, xác thực vật hay hoa quả thối;

- Nơi chứa phân tươi, chượp cá, phơi hải sản, tôm, cá, mực.

### ***Sự tham gia của các thành phần kinh tế tư nhân trong vấn đề chất thải***

Tư nhân có thể đầu tư để thực hiện một hay nhiều khâu của xử lý chất thải.

- Với chất thải rắn, tư nhân có thể tham gia cả bốn khâu như thu gom, xử lý chất thải rắn, chế tạo thiết bị xử lý rồi bán lại cho chủ khác xử lý. Có thể chỉ nhận tái chế toàn bộ chất thải hoặc một số thành phần trong chất thải. Đã có tư nhân thu gom rác đô thị và với mức thu chấp nhận được nên đã tồn tại và phát triển thành doanh nghiệp. Hiện nay có nhiều công ty chuyên làm vệ sinh các công sở và cơ sở y tế hoặc là dọn dẹp công trình phục vụ bàn giao. Nhiều cơ sở làm nhà máy chế biến rác và nhượng bán lại cho các thành phố;

- Với chất thải lỏng, có thể đầu tư và xây dựng khu xử lý nước thải và thu phí tính theo lượng nước thải ra của các cơ sở có nước thải. Hiện nay tư nhân chưa đầu tư vì chính sách đối với nước thải chưa bắt các cơ sở gây nguồn nước thải phải chi trả cho khâu xử lý. Một số nhà máy bột ngọt tại miền Nam đã đầu tư cho xử lý nước thải, một số nhà máy giấy như Bãi Bằng đã đầu tư trên sáu trăm tỷ cho hệ xử lý nước thải bã giấy. Tuy nhiên, nhiều cơ sở chưa làm tốt khâu xử lý nước thải. Nhất là khi chủ trương có nhiều lĩnh vực nghề do cấp xã quản lý thì hầu như chưa biết xử lý nước thải là như thế nào;

- Với chất thải khí, tư nhân có thể nghiên cứu và chuyển giao công nghệ làm sạch khí quyển ở nguồn gây ô nhiễm khí. Có thể chế tạo thiết bị xử lý khí thải để bán cho các cơ sở có thải loại khí độc hại. Hiện nay khâu xử lý bụi khói chỉ một số nhà máy lớn như xi măng có thiết bị chống bụi lan toả vào không khí. Còn ít cơ sở công nghiệp có giải pháp chống khói bụi toả oxit cacbon vào khí quyển;

## **2. Khuyến khích tư nhân đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị**

Điều này đã được các thành viên tham gia Hội nghị các nhà Tư vấn và Đầu tư quốc tế nêu lên trong Hội nghị đầu năm nay (2008) tại Hà nội.

Đó là sự khuyến khích khu vực tư nhân trong đầu tư vào các công trình hạ tầng như:

- Đầu tư cung cấp nước sạch;
- Đầu tư cho hệ điện và các năng lượng khác;
- Đầu tư cho điểm giao thông tĩnh;
- Đầu tư xây dựng cảng nước sâu cho một số thành phố;
- Đầu tư cho công trình văn hoá, xã hội khác như: xây dựng trường học các cấp, sân vận động, bể bơi, nhà thi đấu, nơi tập trung văn hoá, thể thao như khu Lan Anh ( t.p HCM).

## **3. Những biện pháp để thành phần kinh tế tư nhân tham gia các hoạt động phát triển đô thị**

### ***3.1 Biến nhận thức thành hành động : coi trọng khu vực tư nhân trong phát triển đô thị***

Điều này là cả một quá trình nhận thức, phải được quán triệt qua các đợt học tập và thấm nhuần các nghị quyết của Đảng , thí dụ như Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX (tháng 2 năm 2002) về vai trò kinh tế tư nhân chẳng hạn.

Lãnh đạo cần minh bạch trong nhận thức, cán bộ thừa hành không được coi kinh tế tư nhân là miếng mồi ngon để nhúng nhiều, xây dựng mối quan hệ bình đẳng giữa

các thành phần kinh tế trong cả nước là động lực quan trọng trong khai thác kinh tế tư nhân.

Trong phát triển đô thị, phải thấy, nếu động viên tốt, có chính sách thoả đáng, thành phần kinh tế tư nhân sẽ có những đóng góp đáng kể.

### ***3.2 Cần có quy hoạch đồng bộ và lâu dài cho phát triển đô thị nhằm xác định nhiệm vụ, chức năng cho từng khu đất đô thị***

Sự phát triển đô thị cần được nhìn đồng bộ và theo một thời hạn, tối thiểu là 50 năm. Việc nghiên cứu phải toàn diện trên cơ sở phát triển kinh tế lâu dài để lập cơ sở cho bản quy hoạch. Sự phối hợp giữa các chuyên gia kinh tế vĩ mô, các nhà quy hoạch là sự hết sức cần thiết. Nếu chỉ là sự nghiên cứu của các nhà quy hoạch, thiếu sự tham gia của các nhà kinh tế, xã hội học, văn hoá dẫn đến tình trạng phiến diện.

Ngay cả những thành phố mới bắt đầu thấy bức bối vì phát triển. Khi lập quy hoạch, thấy cơ sở hạ tầng khá đủ, nhưng sự phát triển thực tế sau 5 năm đã thấy sự bất cập, chật chội.

Chỉ nhìn một con đường cao tốc Bắc Thăng Long- Nội Bài. Bây giờ con đường này không khác nào đường nội đô của Hà Nội.

### ***3.3 Công bố chính sách ổn định cho khu vực kinh tế tư nhân tạo ra sự tin cậy trong đầu tư***

Kinh tế tư nhân được phát triển thành các doanh nghiệp. Các doanh nghiệp kinh tế tư nhân có 4 mục tiêu rõ ràng :

- \* Kiếm lợi nhuận.
- \* Sự cung ứng cho xã hội một hoặc những lợi ích.
- \* Tạo ra sự tăng trưởng cho xã hội và cho bản thân doanh nghiệp.
- \* Sự cần thiết tuân thủ các định ước xã hội như luật pháp, chính sách.

Nhà Nước cần công bố và thực thi các chính sách để các doanh nghiệp yên tâm hoạch định cho sự phát triển và đóng góp của mình trên cơ sở có lợi nhuận thích đáng. Lòng tin của doanh nghiệp vào chính sách, pháp luật là cơ sở để các doanh nghiệp yên tâm đóng góp cho phát triển đô thị.

### ***3.4 Liên hợp hoá các khu dịch vụ đô thị***

Lấy thí dụ quần thể công trình thể thao Seoul . Tại khu này có các sân vận động ngoài trời nhiều cỡ về sức chứa, sân thi đấu trong nhà, khách sạn, nhà hàng phục vụ thi đấu quốc gia và quốc tế, nơi đào tạo vận động viên các loại với đầy đủ nhà học, nơi sinh hoạt của học viên, nhà bảo tàng thể thao hoặc sân vận động chính của Seoul, sân vận động có hành lang rộng làm siêu thị quanh sân bóng, làm các nhà họp, nhà cưới và các dạng dịch vụ liên hợp khác.

Phương thức thu hút đầu tư bằng cách đóng góp cổ phần mua ghế trong sân vận động.

### ***3.5 Đa dạng hoá dịch vụ :***

Những hầm qua đường như kiểu ở Ngã Tư Sở (Hà nội), đưa một phần các kiosques chợ Ngã Tư Sở xuống hầm ngầm, vừa giải quyết giao thông qua đường, lại có thêm nơi bán hàng, khác phòc ##c t#nh tr#ng tụ tập chích hút dưới hầm.

Chúng ta hãy xem 18 dự án kêu gọi đầu tư trên địa bàn Hà nội đợt 1 :

*Các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng (18 dự án)*

*1. Bãi đỗ xe tĩnh cụm Tây Hồ;*

2. Bãi đỗ xe – để ô tô và trung tâm dịch vụ ô tô tổng hợp tại lô đất E1 khu đô thị mới Cầu Giấy;
3. Công viên hồ điều hoà thuộc đô thị Tây Nam, Hà Nội;
4. Bãi đỗ xe kết hợp trạm bảo dưỡng phương tiện Phúc Lợi;
5. Đầu tư XD khu cây xanh kết hợp bãi đỗ xe;
6. Khu cây xanh kết hợp dịch vụ;
7. Xây dựng trạm bảo dưỡng ô tô kết hợp bãi đỗ xe;
8. Khu cây xanh kết hợp dịch vụ văn hoá thể thao;
9. Khu cây xanh vườn hoa;
10. Xây dựng bãi đỗ xe kết hợp một số dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng;
11. Xây dựng bến xe tỉnh Lĩnh Nam;
12. Dự án hạ tầng cây xanh, hồ điều hoà, dịch vụ vui chơi văn hoá, thể thao;
13. Bãi đỗ xe, dịch vụ công cộng;
14. Đầu tư XD nhà máy xử lý rác thải tại huyện Thanh Trì;
15. Cảng hàng hoá Bát Tràng;
16. Bãi đỗ xe và dịch vụ khu đền Sà;
17. Cống hoá đoạn mương Phan Kế Bính (từ đường Linh Lang đến đường Liễu Giai) làm bãi đỗ xe;
18. Đầu tư XD bãi đỗ xe Liên Ninh.

Những dự án này nhằm tạo ra một loại dịch vụ mới cho đô thị. Tuy nhiên cần làm như vậy không để làm cho người dân sống tại các điểm dịch vụ này tốn tiền, hoặc nếu tồn tại sẽ đòi phí phục vụ rất cao. Vì thế, cần lưu ý đến các vấn đề nêu ở điểm 3.4 và 3.5 để xây dựng các mục tiêu cho từng vị trí các điểm dịch vụ đô thị thí dụ như bên cạnh công trình giao thông tĩnh nên là chợ trao đổi hàng hoá chẳng hạn. Sự đa mục tiêu, lấy dịch vụ này hỗ trợ dịch vụ kia là điều cần tính toán nghiêm túc.

### **3.6 Tạo sự cạnh tranh trong phát triển đô thị từ những kinh nghiệm nước ngoài**

Ta có thể học tập kinh nghiệm thành phố Thẩm Quyến của Trung Quốc. Chính phủ Trung quốc kêu gọi Hoa Kiều đang sinh sống tại các nước trên khắp thế giới đầu tư cho Thẩm Quyến. Hoa Kiều đang sống tại từng nước được lập một khu đô thị hoàn chỉnh cho mình. Như vậy, Hoa Kiều đang sống tại từng nước thì đua nhau làm cho khu đô thị của Hoa Kiều sống ở hải ngoại có bộ mặt đẹp và dịch vụ tiện nghi nhất.

**Kuala Lumpur (Malaysia):** Từ năm 1983, vùng đô thị Kuala Lumpur thực thi mạnh mẽ chính sách nhằm giảm bớt vai trò của khu vực công, đồng thời khuyến khích gia tăng sự tham gia của khu vực tư nhân vào các lĩnh vực mà nhà nước không thể làm tốt hơn được như làm sạch môi trường (thu gom, xử lý, tái chế rác thải), các dự án cầu đường theo phương thức BOT (xây dựng, khai thác, chuyển giao).

Chính phủ cho phép các khu vực tư nhân đảm trách các dự án cơ sở hạ tầng kỹ thuật có qui mô lớn. Ví dụ, Công ty Metramac Corporation Sdn. Bhd. được quyền xây dựng hệ thống đường cao tốc nối từ Kuala Lumpur đến trục đường hành lang phía nam và phía bắc với tiêu chuẩn quốc tế và được phép thu phí trong thời hạn 30 năm.

Một ví dụ khác là công viên Bướm nổi tiếng của Kuala Lumpur thu hút rất đông khách du lịch quốc tế cũng được xây bởi một công ty tư nhân. Công ty tư nhân Properties Sdn.Bhd. được thuê đất của nhà nước và xây dựng ở ngay khu vực trung tâm một tổ hợp siêu thị cực kỳ hiện đại dưới mặt đất, và khai thác trong thời hạn 50

năm. Tập đoàn Pasar Borong phát triển khu thương mại và nhà ở tại Selayang, dự án này đã thành công và mang lại hiệu quả cao.

Để đối phó với việc tập trung dân số ở một số thành phố lớn, Chính phủ Malaysia chủ trương phát triển thêm các thành phố nhỏ và các thị trấn mà chủ thể phát triển chủ yếu dành cho khu vực tư nhân. Chẳng hạn thành phố Bandar Bukit Beruntung đã được hình thành ở phía bắc Kuala Lumpur cách 25km với diện tích 2.200ha được chuyển từ các khu trồng cọ dầu, cao su thành các tổ hợp thương mại, công nghiệp, dịch vụ với dân số thành phố hơn 45.000 dân.

**Bangkok (Thái Lan):** Từ sau 1990, vùng đô thị Bangkok cho phép các doanh nghiệp tư nhân tiến hành 35 loại dự án phát triển lớn với số vốn lên đến hàng chục tỉ USD để chia sẻ gánh nặng tài chính với chính phủ trong tình hình kinh tế khó khăn, đặc biệt là sau cuộc khủng hoảng tài chính châu á 1997.

Các doanh nghiệp tư nhân được tiến hành các dự án lớn và trực tiếp đàm phán với đối tác để tiếp nhận đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) trên danh nghĩa của vùng đô thị Bangkok.

Các kế hoạch tư nhân hóa gồm có: xây dựng 16 bãi đậu xe công cộng, hệ thống tàu điện ngầm quanh đảo Rattanakosin và các ga xe điện ngầm dọc theo vùng Chong Nonsi - Rama III và các vùng phụ cận khác; thu gom và tái chế rác thải công nghiệp.

**Trung Quốc:** Mặc dù Trung Quốc vẫn còn truyền thống bao cấp và nhà nước vẫn gánh vác những lĩnh vực quan trọng nhất ở các thành phố lớn, nhưng khoảng 15 năm trở lại đây đã chú ý tạo điều kiện cho thành phần kinh tế tư nhân tham gia phát triển đô thị, đặc biệt là khi chủ trương phát triển mạnh các hương trấn và các thị trấn công nghiệp nhỏ ở khu vực nông thôn.

GS Zang Yunling, viện trưởng Viện Nghiên cứu kinh tế đô thị Bắc Kinh, cho biết khoảng 60% trong 2.126 thị trấn, thị xã có qui mô 20.000-50.000 dân và 4.336 hương trấn có qui mô dưới 15.000 dân được hình thành sau 1985 là do các công ty, tập đoàn xây dựng tư nhân đảm nhiệm. Trung Quốc đang đẩy nhanh tốc độ tư nhân hóa nền kinh tế, coi việc thành phần kinh tế tư nhân tham gia phát triển đô thị là tiêu điểm quan trọng của chiến lược đô thị hóa trong thế kỷ 21.

#### **Seoul (Hàn Quốc)**

Năm	1988	1989	1990	1991	1992	Tổng cộng
Nhà nước	115.000	161.000	270.000	220.000	250.000	1.016.000
Tư nhân	202.000	301.000	480.000	428.000	350.000	1.761.000
Tổng cộng	287.000	353.000	572.000	695.000	631.000	2.538.000

Các dự án nhà ở tại Seoul (*đơn vị tính: căn hộ*)

Cho đến năm 1990 có 45% dân số của đất nước tập trung sống ở vùng đô thị Seoul (Hàn Quốc) tạo ra một tình trạng đô thị hóa quá tải.

Để giảm bớt sức ép đè lên khu vực trung tâm, Seoul chủ trương giãn dân ra vùng bên ngoài như Bundang, Iisan, Pyungchon, nhưng để hút được dân từ bên trong ra, nhất là giới trung và thượng lưu, thì phải có những khu ở với chất lượng rất cao mới có hi vọng.

Làm thế nào để có được 2 triệu căn hộ trong thời gian năm năm, nếu chậm hơn nữa kế hoạch tái cấu trúc Seoul có nguy cơ bị phá sản? Hội đồng thị trưởng thành phố đã mời các tập đoàn tư nhân cùng chia sẻ trách nhiệm với nhà nước. Kết quả cho thấy từ 1988-1992 hơn 2,5 triệu căn hộ với chất lượng cao đã hoàn thành, trong đó 70% là đóng góp của khu vực tư nhân.



**Jakarta (Indonesia):** Từ năm 1980, Chính phủ đã sớm nhìn thấy vai trò mạnh mẽ của thành phần kinh tế tư nhân nên đã thay đổi căn bản về nhận thức và thiết lập mối quan hệ tốt với khu vực tư nhân nhằm mục đích huy động và khai thác tối đa tiềm lực của thành phần tư nhân trong việc phát triển đô thị.

Chính quyền vùng đô thị thủ đô có xu hướng ngày càng mở rộng quyền hạn của khu vực tư nhân trong việc cung cấp dịch vụ.

Bởi vì khi tư nhân tham gia các hoạt động này thì chất lượng cao hơn, giá cả rẻ hơn nhiều lần so với nhà nước do nhà nước phải trả chi phí cho bộ máy nhân sự quá công kênh, nhiều tầng, nhiều lớp. Thực tế đã chứng minh các kế hoạch phát triển và quản lý đô thị ở Jakarta đạt được lợi ích lớn là do có sự tham gia to lớn của khu vực tư nhân vào việc xây dựng hệ thống cấp thoát nước, vận tải, xử lý chất thải rắn, thông tin liên lạc, năng lượng, giáo dục, y tế.

Hơn nữa, khu vực tư nhân còn cung cấp tài chính cho chính quyền địa phương thông qua thuế, phí và các nghĩa vụ khác. Hầu hết các con đường có thu phí ở vùng đô thị thủ đô được xây dựng bởi tư nhân. Từ năm 1987-1995 ở vùng đô thị thủ đô các công ty tư nhân xây dựng trung bình hằng năm hơn 45.000 ngôi nhà, đóng góp rất lớn cho việc giải quyết nạn khan hiếm nhà ở đô thị.

Chính quyền vùng đô thị thủ đô đã mạnh dạn giao cho các tập đoàn phát triển đô thị tư nhân xây dựng hoàn chỉnh các thành phố có qui mô dưới 300.000 dân theo phương thức “chìa khóa trao tay” giữa nhà phát triển và chính phủ (người đặt hàng). Những tập đoàn này không phải là các công ty đơn lẻ mà là một tổ hợp nhiều thành phần có đủ khả năng giải quyết đồng bộ các bài toán kinh tế, văn hóa, xã hội, qui hoạch, xây dựng, kiến trúc của một thành phố.

Bảng dưới đây cho thấy trong 10 thành phố vệ tinh của vùng đô thị Jakarta thì có đến tám thành phố hoàn toàn do tư nhân đầu tư phát triển dưới sự định hướng của nhà nước.

STT	Tên thành phố	Diện tích	Chủ thể phát triển
1	Bumi Serpong Damai	6.000ha	Tư nhân
2	Tigaraksa	3.000ha	Tư nhân
3	Cariu	3.000ha	Tư nhân
4	Bekasi 2000	2.000ha	Tư nhân
5	Bekasi Terpadu	1.500ha	Tư nhân và chính phủ
6	Cikarang Baru	2.000ha	Tư nhân
7	Lippo City	500ha	Tư nhân
8	Depok	500ha	Chính phủ
9	Jatinangor	500ha	Chính phủ
10	Lippo	500ha	Tư nhân

Chúng ta đã thành lập những khu đô thị như Phú Mỹ Hưng, khu đô thị Nhơn Trạch và sắp tới tại Hà nội là khu đô thị Xuân Phương. Trừ khu Phú Mỹ Hưng, hai khu Nhơn Trạch và Xuân Phương chưa thấy những nét tạo dựng cho thành một khu đô thị văn minh và cạnh tranh.

#### 4. Kết luận

Sự huy động nguồn đầu tư tư nhân cho phát triển đô thị là có tính khả thi cao. Điều chúng ta thiếu là thiếu sự nhìn nhận chính xác bộ mặt đô thị tương lai. Khi đã hình dung được bộ mặt đô thị tương lai, trong tầm thời gian 50 năm chẳng hạn, cần xây dựng chính sách huy động vốn, lấy sự đầu tư tư nhân làm chốt để khai triển thực hiện.

Phương thức triển khai là lấy đa mục tiêu cho từng khu đô thị, mục tiêu nọ hỗ trợ mục tiêu kia làm cho sự phát triển các khu đô thị được bền vững.

Giải quyết các khâu của đô thị cần giải quyết đồng bộ, không để tình trạng thiếu đâu lấp đấy.

Phát triển đô thị là việc làm có trí tuệ, có tầm nhìn, có tính đồng bộ. Không thể phát triển đô thị bền vững với cách làm vụn vặt, chắp vá hiện nay./.