

Đô thị đặc thù:

Đô thị ngoại ô: cuộc chiến đất vùng rìa

Cuộc sống nội đô chật chội, ngột ngạt, căng thẳng, thường khiến chúng ta mơ đến không gian rìa đô thị thanh bình với màu xanh bao la của bầu trời và mặt đất. Nhưng thực ra nó lại là vùng đất "nóng", nơi diễn ra các "cuộc chiến" đất đai dữ dội nhất.

Không gian phức tạp này thể hiện từ tên gọi theo các ngữ cảnh khác nhau: true fringe, inne fringe, urban – suburban fringe, greenfield site... ⁽¹⁾ Để hiểu đơn giản, xin gọi là vùng rìa nông thôn – thành thị ⁽²⁾, và cùng một cảm nhận đầu tiên: vùng đất chứa chất nhiều xung lực liên tục giao tranh.

“Vùng hỗn mang”

Không có sự hiểu biết thống nhất tuyệt đối về vùng rìa đô thị. Nó thường được xem xét từ các góc độ:

Không gian: Đó là khu vực chuyển tiếp giữa các khu vực đô thị lớn và các khu định cư nhỏ, hình thành trộn lẫn do quy hoạch hoặc tự phát, không có ranh giới rõ ràng, nơi các ranh giới “mờ” luôn xê dịch theo các quá trình thay đổi, phát triển lặp đi lặp lại và lộn xộn xảy ra ở nhiều quy mô không gian và thời gian khác nhau. Sự phát triển không liên tục/không đồng nhất bên trong và ngoài thành phố tạo ra sự phân hóa không gian, hoặc giao nhau pha trộn. Các phần có ranh giới rõ ràng có thể được chia thành các khu vực rìa bên ngoài/rìa bên trong/rìa hỗn hợp.

Xã hội và nhân khẩu: Chia thành dân cư nội thành và ngoại thành, vùng tiếp xúc hỗn hợp các chức năng của cả đô thị và nông thôn trong sử dụng đất đai, nơi diễn ra những xáo trộn hạ tầng, biến đổi về nhân khẩu, nghề nghiệp, giữa mới và cũ. Là lãnh thổ không đồng nhất về kinh tế, xã hội, môi trường sống nói chung, và bên trong các khu định cư nói riêng. Sự không đồng nhất dẫn đến sự bất bình đẳng sâu sắc trong thụ hưởng các thành quả phát triển.

Văn hóa: Chịu những tổn thương nghiêm trọng về khả năng duy trì bản sắc với tư cách là cộng đồng nông thôn ở thời điểm hiện tại và quá trình phát triển trong tương lai. Không gian văn hóa

đa nguyên do các dòng người nhập cư mang tới. Quá trình chuyển đổi liên tục này sẽ định hình lại những đặc điểm văn hóa của các cộng đồng dân cư khác nhau tại vùng rìa đô thị v.v..

Vành đai rìa đô thị hay vùng ngoại vi đô thị không hề là câu chuyện mới, nó luôn là một phần của các đô thị trong những bước phát triển. Nhưng đến 1936, nhà địa lý người Đức H. Louis lần đầu tiên đề xuất khái niệm “vùng rìa đô thị” với các giai đoạn sẽ trải qua của nó. Tới 1960 trước sức ép tăng nhanh dân số buộc phải mở rộng các đô thị, “vành đai rìa đô thị” được nghiên cứu chuyên sâu bởi các nhà hình thái học đô thị ⁽³⁾.



Trung Quốc có khoảng 65 triệu ngôi nhà trống vào năm 2020 - đủ chỗ ở cho dân số Pháp. Theo ông Mark Williams, nhà kinh tế trưởng tại công ty tư vấn Capital Economics, Trung Quốc vẫn còn dư 30 triệu bất động sản chưa bán được. Trong ảnh: các tòa nhà thiếu người ở tại thị trấn Jingjin, quận Baodi gần Bắc Kinh. Ảnh: TL

Có thể ở châu Âu vấn đề vùng rìa không phải là trọng tâm thảo luận do từ thế kỷ XVIII đã bước vào đô thị hóa, khi hiện tượng này chưa xảy ra ở các khu vực khác trên thế giới. Sự khác biệt còn

được khẳng định do mô hình đô thị hóa riêng biệt. Chẳng hạn, mạng lưới các thành phố châu Âu dày đặc hơn so với các nơi khác, với chủ yếu là các thành phố cỡ nhỏ và trung bình dân số từ 250.000 đến 5 triệu người (chỉ có hai siêu đô thị London 12,5 triệu dân, theo sát là Paris 11,8 triệu). Mạng đô thị này tạo nên mật độ 3.000 cư dân trên mỗi km², dày đặc gần gấp đôi so với Bắc Mỹ ⁽⁴⁾.

Nên xu thế chung đối xử với vùng rìa đô thị của châu Âu hôm nay là hướng đến phục hồi toàn bộ khu vực nông thôn về cảnh quan tự nhiên, tập trung bảo tồn các khu định cư nông thôn, chứ không phải nhồi nhét thật nhiều công trình xây dựng lớn vào vùng rìa. Do vậy chúng tôi sẽ chủ yếu tham khảo tài liệu của các nước đô thị hóa muộn, có hoàn cảnh tương tự nước ta, đặc biệt là Trung Quốc.

Vùng rìa nông thôn - thành thị được hình thành như thế nào? Một quan điểm cho rằng vùng rìa đô thị - nông thôn là sự mở rộng tự nhiên của thành phố, do tốc độ tăng diện tích đất xây dựng cao hơn tốc độ tăng dân số. Quan điểm khác cho rằng rìa nông thôn - đô thị là kết quả của việc mở rộng đô thị không có kế hoạch và không thể dự đoán được hướng phát triển của nó. Hoặc quan điểm cho rằng các vùng rìa (trẻ hơn) giàu tiềm năng hơn, nếu được nhận thức đúng, có chiến lược phát triển tốt sẽ quyết định tương lai của thành phố, thậm chí cạnh tranh với thành phố v.v..

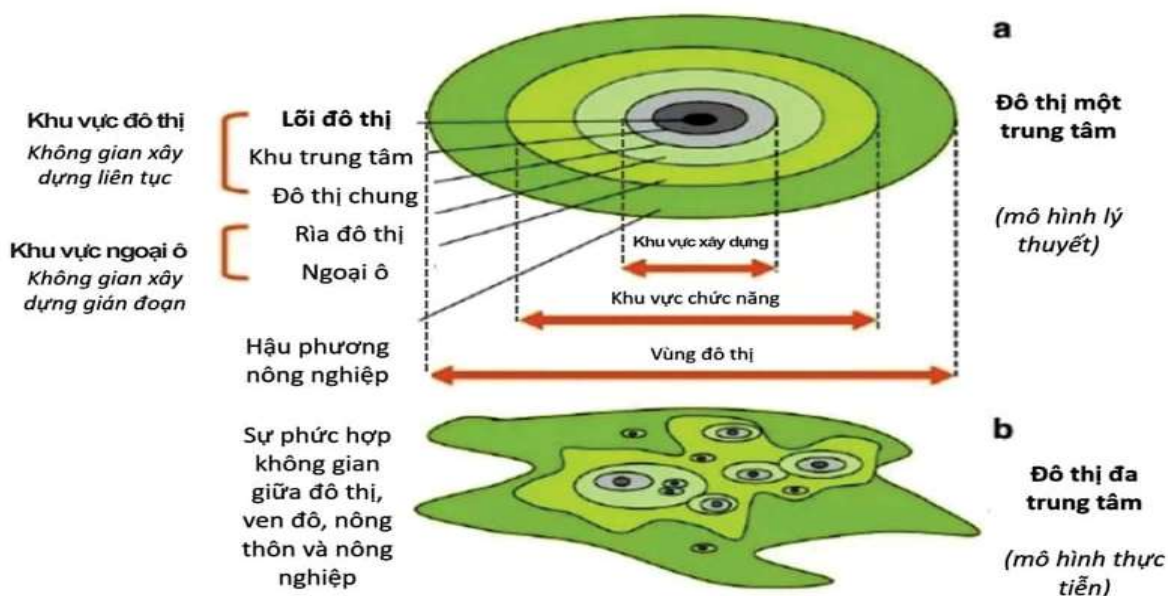
Dù quan điểm khác nhau, nhưng nhận định chung là do đặc thù về vị trí địa lý, vùng rìa đô thị được coi là không gian dự trữ quan trọng cho phát triển đô thị, tác động sâu sắc đến sự phát triển của hình thái đô thị. Do đó, những thay đổi sử dụng đất ở vùng rìa ngày càng nhận được sự quan tâm của giới nghiên cứu đô thị. Nhưng dường như ở nước ta khái niệm về vùng rìa chưa được nêu rõ trong các văn bản pháp quy, hoặc thiếu những công trình nghiên cứu liên ngành làm cơ sở hoạch định các chính sách mở rộng đô thị ra các vùng rìa?

“Vùng đất hứa”

Có hai động lực chính khiến các đô thị bành chướng ra ngoài. **Nội lực:** dân số đô thị bùng nổ, thành phố thiếu mặt bằng xây dựng và giá đất ngày càng tăng, do môi trường suy thoái, do khan hiếm nhà ở, do nhiều dịch vụ đời sống thiết yếu không thể thực hiện bên trong thành phố (chợ đầu mối, chôn lấp, đốt rác, xử lý nước thải, hòa táng, sân bay, nhà máy công nghiệp, công viên lớn, khu vui chơi giải trí...). **Ngoại lực:** do mạng lưới dịch vụ giao thông phát triển tăng khả năng tiếp

cận việc làm giúp dễ dàng đi từ ngoại ô vào nội đô, do giá đất thấp hơn, do một số loại thuế không được áp dụng, do môi trường tốt hơn...

Lực lượng tiên phong mở rộng biên giới thành phố tiến ra “vùng đất hứa” là các tập đoàn kinh tế lớn tìm kiếm địa điểm mới xây khu công nghiệp, trụ sở văn phòng, xây khu đô thị mới, đầu mối logistic... nơi liên kết giao thông tốt hơn, chi phí xây dựng thấp hơn. Hai cộng đồng chính đi theo: *Người lao động nhập cư* đến làm việc tại các khu công nghiệp, các làng nghề, các trang trại nông nghiệp. Ví dụ : một nghiên cứu năm 2005 cho biết có tới 3,6 triệu người di cư tới vùng ven Bắc Kinh lập nghiệp ⁽⁵⁾.



Nguồn: Piorr, A.; Ravetz, J.; Tosics, I. (2011). Peri-urbanisation in Europe. Towards a European Policies to sustain Urban-Rural Futures University of Copenhagen: Academic Books Life Sciences.

Giới trung lưu của thành phố tìm kiếm chất lượng sống tốt hơn trong khung cảnh nông thôn yên tĩnh, sạch hơn, sẵn sàng di chuyển quãng đường đi làm việc dài hơn, những người làm việc bán thời gian tại nhà do có việc làm linh hoạt với công nghệ mới trợ giúp, những người đã nghỉ hưu rời khỏi thành phố... (xu thế chuyển cư này gọi là “phản đô thị” diễn ra từ cuối những năm 1970 ở nhiều nước).

Các cơ chế tăng tốc kinh tế vùng rìa gồm: tăng vốn chi tiêu cho cơ sở hạ tầng mới, công nghệ vận tải (giao thông ngầm, cao tốc, năng lượng...), gia tăng dân số đột biến, truyền thông phát triển, đã làm tăng nhanh của cải xã hội và thu nhập của doanh nghiệp và cá nhân trên vùng đất này.

Chẳng hạn, Trung Quốc cải cách và mở cửa vào cuối những năm 1970, trong giai đoạn đầu tỷ lệ đô thị hóa chỉ là 17,92% (năm 1978) nhưng đã tăng lên tới 60% vào năm 2019. Quá trình công nghiệp hóa thành công của Trung Quốc có liên quan chặt chẽ với việc mở rộng không gian các vùng rìa đô thị ⁽⁶⁾.

Hoặc ở Mỹ, ngay sau Thế chiến thứ II đã hình thành các khu tập trung việc làm đa chức năng khổng lồ, với các tòa nhà chọc trời cách trung tâm các thành phố nhiều dặm. Trong khoảng thời gian đó, hàng trăm tòa tháp văn phòng lớn và các tòa nhà công ty đã được xây dựng ở vùng rìa, chiếm khoảng 36% tổng số không gian văn phòng từng được xây dựng ở Mỹ, trở thành một trong những hoạt động kinh doanh bất động sản thành công và sinh lợi nhất từ trước đến nay ⁽⁷⁾.

Sở dĩ nói vùng rìa đô thị rất phức tạp với những diễn tiến khó đoán trước vì bản chất thành thị và nông thôn là hai cơ thể không đồng nhất, chúng rất khác nhau, mà vùng ven đô thị là nơi mà hai cơ thể không đồng nhất này được kết hợp lại với nhau. Và nếu chúng ta đã thừa nhận mỗi thành phố thường không giống nhau về hoàn cảnh địa lý, lịch sử, văn hóa, tài nguyên, năng lực kinh tế... thì cũng đồng thời thừa nhận sẽ có các vùng rìa không thể giống nhau. Sự khác nhau này dẫn tới sự khác nhau trong các cách thức mở rộng thành phố.

Thí dụ TP. Charlotte (Mỹ) nổi tiếng chỉ sau New York với đô thị vùng rìa Southpark chủ yếu phát triển các loại không gian dịch vụ, tự hào có thu nhập hộ gia đình trung bình gần 200.000 USD/năm với đa số dân làm việc trong lĩnh vực y tế các lĩnh vực tài chính và chuyên môn khác. Nó khác với TP. Thượng Hải (một trong những thành phố phát triển nhanh nhất trên thế giới kể từ 1987 đến 2010 diện tích đất đô thị được mở rộng hơn gần ba lần) với sự hình thành của 140 khu công nghiệp lớn tập trung nhiều công nhân.

Mỹ là quốc gia có nhiều mô hình đô thị tiên phong ở vùng rìa, một hiện tượng hoàn toàn mới, những cái tên mới đã được đặt để mô tả chúng: như trung tâm thành phố ngoại ô kiểu mới/*suburban downtown* (Baerwald 1978; Hartshorn & Muller, 1986), thành phố công nghệ và

các khu công nghệ của nó/the techno-city and its technoburbs (Fishman 1987), hoặc làng đô thị/urban village (Leinberger, 1988), nhưng thuật ngữ nổi tiếng nhất là thành phố vùng rìa/edge city (Garreau, 1991) ⁽⁸⁾.



Khu đô thị Vân Canh, Hoài Đức. Ảnh: internet

Sự mở rộng đô thị lấy đất đai của vùng rìa trong nhiều trường hợp dựa vào các di sản định cư truyền thống. Ở TP. Lishui (Triết Giang, Trung Quốc) thuộc thị trấn Bihu có làng Xianashan có hơn 40 nhà cổ hơn 400 tuổi (thời Vạn Lịch nhà Minh) được bảo tồn giống như “viên ngọc trai lấp lánh với năm trăm năm bên ngoài, năm sao bên trong” thu hút khách du lịch từ khắp nơi trên thế giới ⁽⁹⁾. Tất nhiên Xianashan không chỉ đem lại thu nhập cho mỗi dân làng này, mà cho cả chuỗi những cung cấp dịch vụ xung quanh nó .

Với vài ví dụ, có thể nói rằng việc mở rộng đô thị vào vùng rìa cần những nghiên cứu thận trọng, ứng xử sáng tạo, không thể là “cuộc giành đất và quy hoạch theo lối san phẳng”, với chỉ một kiểu xây bất động sản giống hệt nhau để bán tháo, bất chấp các điều kiện tự nhiên và lịch sử tại mỗi khu vực.

“Ngày kịch tính và đất kịch phát”

Như đã nêu ở trên, mở rộng đô thị rầm rộ ra vùng rìa là một sự kiện khổng lồ với trước hết là những biến động kinh hoàng của giá đất.

Một nghiên cứu của Yongheng Deng, Joseph, và Jing Wu về “Đo lường giá đất và nhà ở Trung Quốc dựa trên dữ liệu doanh số bán đấu giá tại 35 thành phố lớn ở Trung Quốc từ 2003 đến 2011 cho thấy 1/3 trong số mẫu điều tra có mức tăng bình quân 20% năm (mức chung 10% năm) người mua lời gấp đôi chỉ sau 5 năm. Dẫn đến tổng nguồn cung không gian ở (nhà và chung cư) tăng gần gấp đôi chỉ trong 3 năm, từ 2008 đến 2011 tại 35 thành phố.



Thành phố không người ở tại Trung Quốc. Ảnh: internet

Năm 2009 một con số kỷ lục 560 tỷ USD bất động sản đã được bán ở Trung Quốc, tăng 80% so với năm trước (số liệu thống kê của chính phủ). Và với giá cả tăng vọt, các chủ đầu tư đua nhau xây dựng dinh thự, biệt thự và căn hộ cao tầng xa hoa với những cái tên sang trọng như: Rich Gate, Park Avenue, Palais de Fortune...

Thượng Hải, thành phố giàu có và rục rĩ nhất của Trung Quốc là tâm điểm của sự bùng nổ, giá bất động sản đã tăng hơn 150% kể từ năm 2003 và được đẩy cao không ngừng, nơi một căn hộ song lập nội thất thượng hạng rộng rãi có giá 45 triệu USD, biệt thự có giá 30 triệu USD, một nhà đầu tư đã mua 54 căn hộ trong một ngày, “tốc độ bán mua nhà ở đây nhanh hơn bán mua rau”... (*The New York Time* 4.2010). TP. Tam Á (đảo Hải Nam) năm 2009 mỗi ngày có hơn 200 người đổ về mua loại “bất động sản tiềm năng”, mỗi ngày đất tốt tăng khoảng 1.000 nhân dân tệ/1m² (164 USD)... Hậu quả là hơn 30% tài sản của Tam Á bị bỏ trống khi sốt đất hạ nhiệt, điều mà giới phân tích cho rằng “nguy hiểm cho thị trường” (nhật báo Trung Quốc/*Tân Hoa Xã* ngày 29.1.2010)...

Thị trường đất Trung Quốc có chế độ sở hữu và cách chính quyền ra các quyết định hành chính về đất khá giống Việt Nam, nên nước ta cũng đã có các cơn kịch phát bất động sản tương tự. Chẳng hạn cũng quãng thời gian này (năm 2008) sự kiện sáp nhập tỉnh Hà Tây, huyện Mê Linh (Vĩnh Phúc) và 4 xã thuộc Lương Sơn (Hòa Bình) đưa diện tích thủ đô lên hơn 3.324km² (cũ 921,8km²) đã thực sự làm “long trời lở đất” các vùng rìa Hà Nội.

Nó kịch tính từ cách thông qua Quốc hội về mở rộng Hà Nội: Ngày 19.5 kết quả thăm dò trong Quốc hội là 50/50 (226 phiếu thuận/226 không tán thành), ngày thông qua Nghị quyết 22.5 dời qua 29.5 với kết quả đảo ngược chỉ sau 10 ngày: 92,9% đại biểu Quốc hội tán thành. Ngày 1.8.2008 Hà Nội chính thức mở rộng, trở thành thủ đô có diện tích lớn thứ 17 thế giới (*Kịch tính trong thảo luận mở rộng Hà Nội - VNexpress* 24.7.2018).

Kịch tính trên nghị trường tạo ra cơn kịch phát đất vùng rìa, tăng tốc quy mô cấp phép trước khi Hà Tây sáp nhập vào Hà Nội. Từ 17.3.2007 đến 17.9.2007, UBND tỉnh Hà Tây đã ban hành hàng loạt quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cho trên 30 khu, cụm, điểm công nghiệp với diện tích 3.687 ha đất. Kéo sang 2008 chỉ riêng tháng 1 và 2, Hà Tây cấp giấy chứng nhận đầu tư cho 20 dự án trong nước với tổng diện tích đất 1.570 ha (*Thảo khoán cấp đất trước ngày về Hà Nội? - VNexpress*).

Cuộc cấp phép giống chạy nước rút, càng gần ngày sáp nhập càng cấp đất nhiều hơn. Cho đến cuối năm 2008, trên địa bàn của “Hà Nội sau mở rộng” có 1.005 dự án đô thị mới và khu công nghiệp

tiến hành thu hồi đất, với gần 200.000 hộ nông dân (ước khoảng 1 triệu người) bị ảnh hưởng. Lưu ý sau sáp nhập, đất nông nghiệp của các huyện, thị: Hà Đông, Hoài Đức, Đan Phượng, Chương Mỹ, Mỹ Đức, Thường Tín, Phú Xuyên... của xứ Đoài (thuộc Hà Tây cũ) cận thủ đô đã trở thành vùng rìa Hà Nội.



Khu đô thị Dương Nội, Hà Đông. Ảnh: internet

“Cuộc ném ô ạt đất ra thị trường” của chính quyền lập tức kéo theo “phong trào dân bán đất thổ cư, đất vườn, thậm chí đất ruộng, đất rừng... Nhiều chủ đầu tư chưa giải phóng mặt bằng, chưa làm hạ tầng đã thu tiền khách mua dưới dạng góp vốn, thu chênh. Giá đất tăng được tính theo giờ thúc người mua lao vào, kể cả phải vay vốn ngân hàng. Giao dịch diễn ra chóng vánh đến mức chính chủ nhân của những lô đất còn chưa kịp xác định đất của mình nằm ở đâu giữa bãi đất cỏ mọc um tùm...” (*Hà Nội 10 năm mở rộng - VNexpress 7.2018*).

Môi giới, cò đất xuất hiện như nấm, một miếng đất có thể được mua đi bán lại nhiều lần và nhiều lần tăng giá, dù nó vẫn thế, người giàu lên trong phút chốc, kẻ phút chốc trắng tay giữa canh bạc đất đai khổng lồ. Xã hội vùng rìa Hà Nội quay cuồng trong cơn sốt đất, đỉnh điểm vào năm 2010.

Tương tự như Hà Nội, ước tính diện tích đất đô thị của TP.HCM đã tăng gấp 5 lần trong giai đoạn 1990 - 2012, trong đó hơn 60% là đất thuộc các xã ven đô một cách không có kế hoạch ⁽¹⁰⁾. Với chắc chắn chất lượng các loại hạ tầng đô thị kém xa so với vùng nội đô và những hệ lụy của nó khó có thể đo lường hết.

Nếu cân so sánh mức tiêu thụ đất với một quốc gia có dân số, diện tích tương đương Việt Nam trong cùng khoảng thời gian là Đức (Việt Nam với diện tích 310.060km², dân số 96.537.779 người. Đức với diện tích 348.520km², dân số 82.300.703 người - số liệu của LHQ ngày 19.7.2018). Đức đã nhận ra sự cần thiết phải ngừng sử dụng đất từ năm 1985 và kể từ cuối những năm 1990, phát triển kinh tế ở quốc gia này không còn đồng thời với việc chiếm đất. Giới hạn sử dụng đất tối đa trên toàn lãnh thổ cho xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng từ năm 2020 là 30 ha/ngày so với mức tiêu thụ 120 ha/ngày trước đó (ISPRA-SNPA2018).

Tất nhiên sự so sánh này là khập khiễng, nhưng ít nhất nó cho thấy vai trò của chính phủ trong điều tiết đất đai, loại tài nguyên quan trọng bậc nhất, chống lại “sự cám dỗ” của thị trường.

“Cuộc thu dọn chiến trường”

Sau trận đánh càng lớn cuộc thu dọn càng cam go. Nhưng thói thường người ta chỉ đếm thành tích tăng trưởng từ khối lượng phá núi lấy đá, sản xuất xi măng, đào đất nung gạch, vét lòng sông lấy cát sỏi làm đường, xây nhà, tạo việc làm cho ngành xây dựng v.v.. còn những tổn thất địa hình, môi trường, lãng phí đất nông nghiệp, văn hóa xã hội thoái hóa... ít nhắc tới.

Lượng giá từng loại tổn thất là việc lớn, khó, cần nhiều thời gian. Nhưng rồi nó cũng đã được khởi động bằng “Quyết định 5490/QĐ-UBND (5.1.2022) thành lập Tổ công tác liên ngành kiểm tra, rà soát các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị mới được giao triển khai từ trước ngày 1.8.2008 trên địa bàn Hà Nội”. Nhắm vào hàng loạt dự án được phê duyệt ở ạt ở các cửa ngõ thủ đô như Mê Linh, Đan Phượng, Hoài Đức, Thạch Thất, Quốc Oai... ngay trước thời điểm sáp nhập về Hà Nội, đến nay nhiều dự án vẫn trong tình cảnh bỏ hoang, dở dang... Ví dụ: dự án Hanoi WestGate 44,4ha nằm trên địa bàn huyện Quốc Oai, dọc đại lộ Thăng Long; dự án Nam An Khánh 288ha và khu đô thị Tiến Xuân Sudico hơn 1.200ha trên địa bàn các xã Đông Xuân (huyện Quốc

Oai) xã Tiến Xuân (huyện Thạch Thất); 51 dự án xây dựng khu đô thị mới, nhà ở, với tổng diện tích đất khoảng 1.759,5ha thuộc huyện Mê Linh...



Những năm qua, khu vực huyện Hoài Đức (Hà Nội) đã có nhiều khu đô thị mới được xây dựng, hoàn thiện phần thô, nhưng không được đưa vào sử dụng. Ảnh: AD

Có thể cuộc kiểm tra này (các dự án giao trước 1.8.2008, chưa tính các dự án cấp đất sau 1.8.2008) sẽ tìm thấy sai phạm, khối ông, bà sẽ “vào lò”, nhưng hậu quả hàng nghìn, vạn ha đất nông nghiệp đã “bị niêm phong bằng bê tông vĩnh viễn”, rồi hàng vạn tỷ “tiền tươi” xã hội đã chót chôn xuống đất vùng rìa, cùng số phận hàng chục vạn nông dân không kịp chuyển nghề sau khi mất đất sản xuất cho các dự án Vườn Cam, Lideco, Dương Nội, Nam An Khách... thì tính sao? Cũng ở vùng rìa, kể bên những khu cao ốc, biệt thự tiền tỷ mênh mông bỏ hoang là những khu xóm trọ mật độ “nén ghê người” như thôn Bầu (Kim Chung, Hoài Đức) diện tích đất ở chỉ vốn cho 3.000 dân nông thôn chứa thêm tới 16.000 công nhân?

Cuộc đại mở rộng Hà Nội sắp kỷ niệm tròn 15 năm, nhưng hầu như chưa có trường đại học nào trong số 12 trường đi ra vùng rìa, 13 bệnh viện cũng thế, cũng thế với vô số trụ sở cơ quan công quyền... Mở rộng Hà Nội còn với kỳ vọng giảm áp lực dân số trung tâm, cải thiện tình trạng ách tắc giao thông. Nhưng “năm 2008 khi chưa mở rộng mật độ dân số bình quân của cả thành phố

khoảng 1.900 người/km². Mười năm sau (2018), chỉ số này khoảng 2.300 người/km². Mật độ tích tụ của quận đông dân nhất, Đống Đa, tăng từ 36.700 người/km² lên 42.200 người/km² (*Vnexpress* 1.8.2018). Tức là nội đô chịu thêm áp lực dân số khiến tình trạng giao thông càng tồi tệ.

Các số liệu ấy tự nó nói lên, dù la liệt cái gọi là “khu đô thị mới” mọc lên trên khắp vùng rìa thủ đô “đếm không xuể”, nhưng vẫn không có đô thị đúng nghĩa như một hệ sinh thái, chúng chỉ giống các khối “bất động sản giá cao để ngủ”, chúng thừa mứa, hành hạ các loại chủ đầu tư khánh kiệt đang “khẩn cầu” ngân hàng giải cứu.

15 năm trước có thể ý chí sôi sục mở rộng Hà Nội cùng khát vọng chiếm đất ăn chênh lệch địa tô đã lập ra kịch bản phát triển thành phố vào các vùng rìa. Vâng, các động lực đó là có thừa, duy lại thiếu chương trình nghiên cứu khoa học thật sự nghiêm túc làm đường lối phát triển vùng rìa các siêu đô thị như Hà Nội, TP.HCM và những vùng đô thị hóa cao khác, giúp tránh cho cuộc bành chướng “vĩ đại” ấy khỏi thất bại?

“Không nên, không được phép lấy thủ đô làm nơi thí nghiệm cho bất cứ mục đích gì” - nguyên Thủ tướng Võ Văn Kiệt viết trong một lá thư được công bố ngày 5.5.2008. Thời điểm công bố lá thư chỉ trước phiên khai mạc kỳ họp thứ 3, Quốc hội khóa 12 đúng một ngày. Trong thư, ông bày tỏ sự phản đối việc mở rộng thủ đô. Nguyên Thủ tướng cho rằng Bộ Xây dựng chỉ đưa ra một ý tưởng cảm tính, thay vì chứng minh bằng một đồ án được nghiên cứu thấu đáo trong nhiều năm. (theo “Kịch tính trong thảo luận mở rộng Hà Nội” *VnExpress* 24.7.2018).

“Việc mở rộng là cần thiết vì một đô thị phát triển phải có đủ diện tích, nếu diện tích quá bé sẽ không đủ điều kiện để chúng ta cơ cấu những chức năng của đô thị” - ông Trần Ngọc Chính - nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng. (*VnExpress* 24.7.2018).

TS. Phạm Sỹ Liêm:

Đô thị hóa ở Trung Quốc - các bài học đắt giá cho Việt Nam

“Đô thị hóa Trung Quốc đã khai thác kém hiệu quả tài nguyên đất đai. Việc cấp đất tạo nguồn thu quan trọng cho ngân sách đô thị (có khi, có nơi chiếm tới 70% thu ngân sách. Trong khoảng 2005

- 2011, nguồn thu từ đất đã tăng gấp 6 lần! Đây là tình trạng ngân sách đô thị không lành mạnh thúc đẩy việc mở rộng đô thị để có nguồn thu. Nên đô thị luôn khát đất, mà để có thêm đất thì lại phải mở rộng địa giới đô thị.

Đô thị hóa theo chiều rộng khiến tỷ suất vốn đầu tư tính cho 1.000m² đất xây dựng của Trung Quốc năm 2010 chỉ bằng 1/2 của Hoa Kỳ, 1/6 của Đức và 1/10 của Anh và Nhật. Thâm Quyển là thành phố đạt tỷ suất GDP bình quân trên đơn vị diện tích đất đai cao nhất Trung Quốc, mỗi 1000m² tạo được 400 triệu NDT/năm (khoảng 1.400 tỷ đồng), nhưng cũng chỉ bằng 1/10 của Tokyo, 1/5 của Singapore, còn Thượng Hải thì thấp hơn nữa, chỉ bằng 7%.

Việc mở rộng đô thị theo dạng “ly tâm” khiến nhiều nông dân bị thu hồi đất ở nhưng không được bồi thường thỏa đáng, bị bắt buộc chuyển vào ở trong các căn hộ chung cư cao tầng, phải thay đổi lối sống và cách kiếm sống truyền thống, nhưng lại khó tìm được việc làm vì không qua đào tạo. Tình trạng “đô thị hóa bắt buộc” này đã vấp phải sự phản kháng mạnh mẽ của nông dân”. (Người Đô Thị tháng 12.2015)

Trần Trung Chính

Tài liệu lược thuật, trích dẫn, tham khảo:

(1) Urban Fringe - Geography Notes

(2) Michael Sofer: rural-urban fringe areas

(3) Fringe belts in the process of urban planning and design: Comparative analyses of Istanbul and Barcelona Urban Planner .Assoc. Prof. Dr. Dalya Hazar

(4) Study on the Urban Fringe Based on the Expansion-Shrinking Dynamic Pattern. Changqing, Wei Lu

(5) Research on Urban Fringe Rural Design Based on Correlation Analysis of Human-Land Relationship: Taking Xiananshan Village as an Example. Donghong Zhou

(6) Study on the Urban Fringe Based on the Expansion-Shrinking Dynamic Pattern. Changqing, Wei Lu

(7,8) Thành phố vùng rìa trong kỷ nguyên của các siêu dự án. Selima Sultana (Phạm Minh Quân

dịch)

(9) Research on Urban Fringe Rural Design Based on Correlation Analysis of Human-Land Relationship: Taking Xiananshan Village as an Example. Donghong Zhou

(10) Kontgis et al., 2014- Farmer's land tenure strategies in peri-urban areas: A case study of a converted commune near Ho Chi Minh City, Vietnam Quang Nguyen, Doo- Chul Kim.