

CHIẾN LƯỢC ĐÔ THỊ HÓA VIỆT NAM VÀ NHỮNG CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN CẢI TẠO CÁC KHU ĐÔ THỊ CŨ

PGS. TS. Lưu Đức Hải

Phó Viện trưởng Thường trực

Viện Nghiên cứu ĐT & PTHT

I. Tổng quan tình hình phát triển đô thị của thế giới

Trên 60 năm qua tình hình đô thị hóa của thế giới đã có nhiều đổi thay. Năm 1950 tổng dân số thế giới là 2.503 triệu người trong đó dân số đô thị là 735 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 29,36%. Năm 1975 tổng dân số thế giới là 4.078 triệu người trong đó dân số đô thị là 1.561 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 38,28%. Năm 2000 tổng dân số thế giới là 6.129 triệu người trong đó dân số đô thị là 2.953 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 48,18%. Năm 2008 dân số đô thị của thế giới vượt qua ngưỡng 50%. Dự kiến năm 2025 tổng dân số thế giới là 7.998 triệu người trong đó dân số đô thị là 5.107 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 63,85%.

Dân số đại diện của 8/23 đô thị lớn nhất thế giới năm 2011 được nêu trong bảng 1.

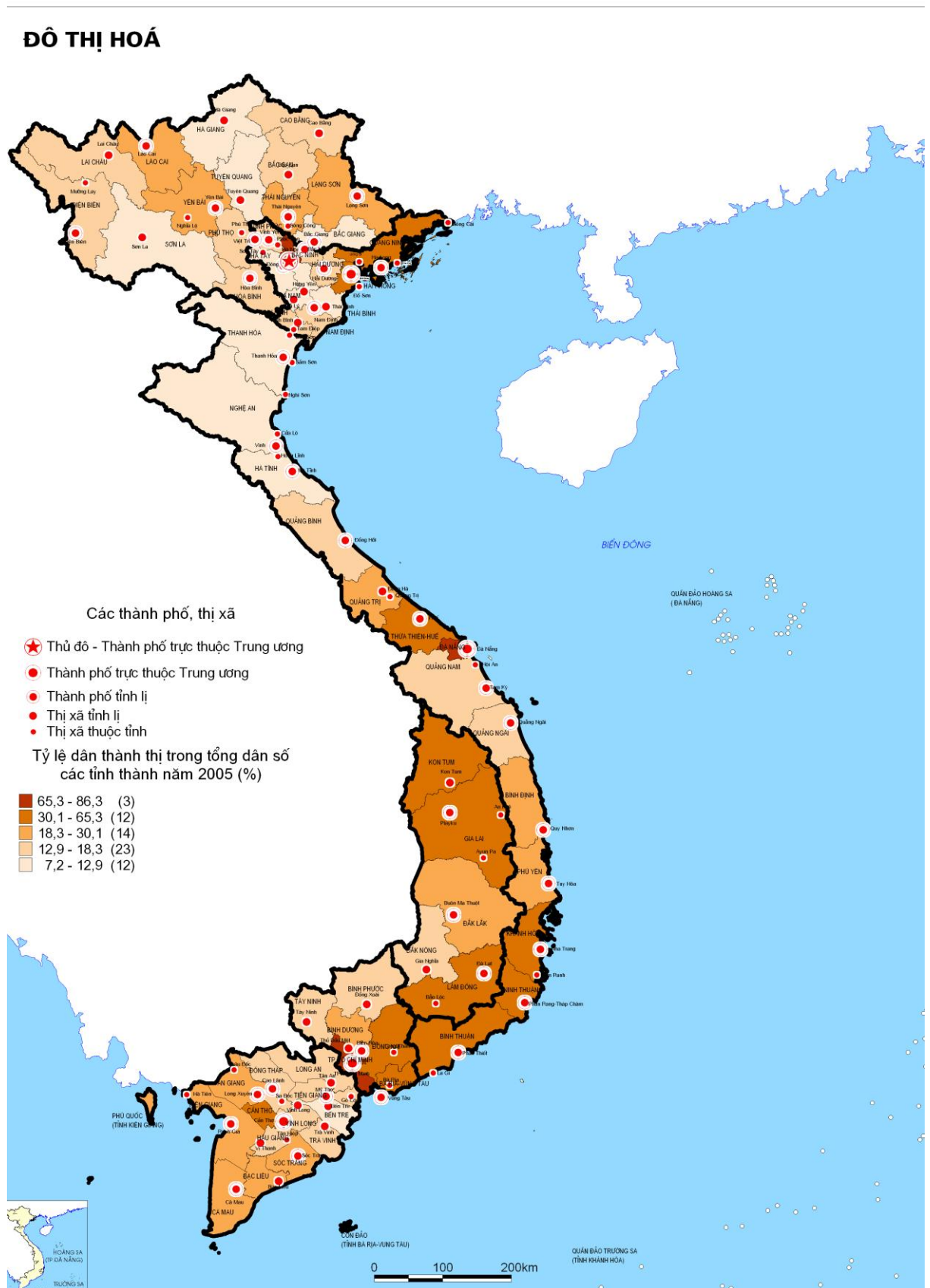
Bảng 1: Dân số đại diện của 8/23 đô thị lớn nhất thế giới năm 2011

Thành phố	Nước	Dân số thành phố (triệu người)	Xếp hạng	Dân số vùng đô thị (triệu người)
Karachi	Pakistan	15,5	1	18
Thượng Hải	Trung Quốc	14,9	2	19,2
Mumbai	Ấn Độ	13,9	3	21,2
Buenos Aires	Achentina	11,655	6	12,924
Maxcova	Nga	10,524	10	14,8
Bangkok	Thái Lan	9,100	13	11,970
Tokyo	Nhật	8,653	15	31,036
Luân Đôn	Anh	7,557	23	12,2

II. Tình hình phát triển đô thị của Việt Nam so với khu vực

Năm 1980 Nhật Bản là nước có tỷ lệ đô thị hóa là 76,2% cao nhất khu vực Đông Nam Á và Đông Á (tỷ lệ đô thị hóa bình quân trên thế giới là 39,9%); Philippin là

nước có tỷ lệ đô thị hóa cao nhất Đông Nam Á là 37,4%; Tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam là 19,3% (tỷ lệ đô thị hóa bình quân của khu vực Đông Nam Á là 24%).



Hình 1

Năm 2000 Hàn Quốc là nước có tỷ lệ đô thị hóa là 80,5% cao nhất khu vực Đông Nam Á và Đông Á (tỷ lệ đô thị hóa bình quân trên thế giới là 48,2%); Malaixia là nước có tỷ lệ đô thị hóa cao nhất Đông Nam Á là 50,4%.

Năm 1989 dân số đô thị tại Việt Nam (từ ngày 1/4/1989) là 12.260.960 người, tỷ lệ đô thị hóa là 19,4%. Năm 1999 dân số đô thị tại Việt Nam (từ ngày 1/4/1999) là 18.076.823 người, tỷ lệ đô thị hóa là 23,7%. Năm 2009 dân số đô thị tại Việt Nam (từ ngày 1/4/2009) khoảng 25,4 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 29,6%. Năm 2010, tỷ lệ đô thị hóa là 30,5% (dân số toàn đô thị khoảng 37%).

Tính đến 31/12/2010 Việt Nam có 755 đô thị, bao gồm 2 đô thị loại đặc biệt, 10 đô thị loại I, 12 loại II, 47 loại III, 50 loại IV và 634 loại V (hình 1):

Như vậy có thể thấy mức độ đô thị hóa của Việt Nam luôn thấp hơn tỷ lệ đô thị hóa trung bình của các nước trong khu vực Đông Á, Đông Nam Á và Thế giới.

III. Chiến lược đô thị quốc gia

Ngày 19/4/1995 Bộ Xây dựng đã ký kết với UNDP thực hiện dự án VIE 94.006 “Nâng cao năng lực quy hoạch và quản lý đô thị” và ký kết với ADB thực hiện dự án TA2148VIE “Nghiên cứu chiến lược khu vực đô thị”. Đây là 2 nguồn tài trợ để hỗ trợ cho Chính phủ Việt Nam nhằm soạn thảo chiến lược đô thị quốc gia. Cả 2 dự án trên đã kết thúc tháng 12/1996.

Ngày 24/6/1995 Bộ Xây dựng đã soạn thảo bộ khung “Chiến lược phát triển đô thị quốc gia thời kỳ 1995 - 2010” gồm các nội dung chính sau đây:

1. Thực trạng và nguồn lực phát triển hệ thống đô thị quốc gia.
2. Quan điểm và mục tiêu.
3. Dự báo tăng trưởng chủ yếu.
4. Xu thế đô thị hóa và phát triển hệ thống đô thị quốc gia, với các nội dung chính sau đây: Xu thế đô thị; Định hướng phát triển không gian đô thị quốc gia; Phát triển kết cấu hạ tầng đô thị; Quản lý đô thị; Tài chính đô thị và chính sách về vốn; và Phân cấp và phân loại đô thị
5. Phương hướng phát triển đô thị trong thời kỳ trước mắt (1995-2000).
6. Tổ chức thực hiện.

Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân, Chiến lược phát triển đô thị quốc gia nêu trên đã không được soạn thảo.

Thời kỳ này vấn đề chính sách cải tạo các khu đô thị cũ chưa được đặt ra.

IV. Nghiên cứu chiến lược khu vực đô thị (Dự án TA2148VIE)

Dự án TA2148VIE nêu trên do ADB tài trợ giai đoạn 6-11/1995. Nhóm thực hiện dự án phía ADB có Giám đốc Lee Baker (Mỹ), Phó Giám đốc Lưu Đức Hải và nhiều người khác.

Nội dung chính của báo cáo cuối cùng bao gồm: 1. Bối cảnh; 2. Tổng quan về đô thị; 3. Đánh giá về nhu cầu và những vấn đề thuộc lĩnh vực đô thị; 4. Những vấn đề liên ngành; 5. Xây dựng chiến lược; 6. Các bước tiếp theo và xác định các dự án ưu tiên.

Nội dung chính của phần “Xây dựng chiến lược” bao gồm:

1. Mục đích và mục tiêu của chiến lược.
2. Mối liên hệ giữa chiến lược phát triển quốc gia và mục tiêu trong khu vực đô thị.
3. Các đề xuất về chính sách để giải quyết những vấn đề và nhu cầu của lĩnh vực đô thị và liên ngành.
4. Những nội dung mấu chốt của chiến lược.
5. Các thành phần chủ yếu của chiến lược và chương trình ưu tiên cho lĩnh vực đô thị.
6. Kinh phí thực hiện chiến lược đô thị.
7. Những rủi ro và những điều chưa chắc chắn của chiến lược.

Sản phẩm chính của dự án TA2148VIE bao gồm Báo cáo cuối cùng (213 trang), Báo cáo tóm tắt, Phụ lục 1 và Phụ lục 2. Đây là tài liệu nghiên cứu “Chiến lược đô thị” đầu tiên của Việt Nam do ADB tài trợ thực hiện. Sản phẩm này là cơ sở quan trọng để Chính phủ Việt Nam chỉ đạo lập “Quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020” trong giai đoạn 1997-1998.

Tuy nhiên thời điểm này chính sách cải tạo các khu đô thị cũ chưa được đặt ra.

V. Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020

Định hướng QHTT PTĐT Việt Nam được thực hiện lần đầu tiên vào năm 1997-1998 do Viện Quy hoạch ĐT-NT lập, Bộ Xây dựng thẩm định và Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 10/1998/QĐ-TTg ngày 23/01/1998. Nội dung chính của định hướng QHTT PTĐT Việt Nam đến năm 2020 bao gồm:

1. *Quan điểm và mục tiêu phát triển.*
2. *Định hướng phát triển đô thị đến năm 2020:* Chức năng các đô thị; Dự báo tăng trưởng dân số; Nhu cầu sử dụng đất đô thị; Chọn đất phát triển đô thị; Tổ chức không gian hệ thống đô thị; Phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật; Bảo vệ môi trường, cảnh quan, sinh thái đô thị.
3. *Nội dung đầu tư phát triển các đô thị giai đoạn 1998-2005:* Các chương trình đầu tư, hướng ưu tiên; Các chính sách, cơ chế, biện pháp phát triển đô thị.

Theo Định hướng QHTT PTĐT Việt Nam đến năm 2020 các đô thị trung tâm các cấp được phân bố hợp lý trên 10 vùng đô thị hoá đặc trưng của các nước là: Vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ và đồng bằng sông Hồng; Vùng kinh tế trọng điểm Nam bộ và Đông Nam bộ; Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung và Trung Trung bộ; Vùng đồng bằng sông Cửu Long; Vùng Nam Trung bộ (Bình Định - Phú Yên, Ninh Thuận,

Bình Thuận); Vùng Tây Nguyên; Vùng Bắc Trung bộ (Thanh Hoá - Nghệ An - Hà Tĩnh); Vùng Cao Bằng - Lạng Sơn - Hà Bắc - Bắc Thái; Vùng Lào Cai, Yên Bái - Hà Giang - Tuyên Quang - Vĩnh Phúc; Vùng Tây Bắc.

Tuy vậy, vấn đề cải tạo các khu đô thị cũ ở Việt Nam chưa được đề cập trong định hướng này.

VI. Điều chỉnh Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050

Sau 10 năm thực hiện Định hướng QHTT PTĐT Việt Nam đến năm 2020, năm 2007 Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng nghiên cứu “Điều chỉnh Định hướng QHTT PT hệ thống ĐTVN đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050” và đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt ngày 07/04/2009 tại Quyết định số 445/QĐ-TTg.

“Điều chỉnh Định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050” bao gồm những nội dung chính:

1. Quan điểm

Việc hình thành và phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 phải đảm bảo:

- Phù hợp với sự phân bố và trình độ phát triển lực lượng sản xuất, với yêu cầu của quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa và hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam;
- Phát triển và phân bố hợp lý trên địa bàn cả nước, tạo ra sự phát triển cân đối giữa các vùng. Coi trọng mối liên kết đô thị - nông thôn, bảo đảm chiến lược an ninh lương thực quốc gia; nâng cao chất lượng đô thị, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống phù hợp từng giai đoạn phát triển của đất nước;
- Phát triển ổn định, bền vững, trên cơ sở tổ chức không gian phù hợp, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, tiết kiệm năng lượng; bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái;
- Xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với cấp độ thích hợp hoặc hiện đại, theo yêu cầu khai thác, sử dụng và chiến lược phát triển của mỗi đô thị;
- Kết hợp chặt chẽ với việc bảo đảm an ninh, quốc phòng và an toàn xã hội; đối với các đô thị ven biển, hải đảo và dọc hành lang biên giới phải đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ bảo vệ và giữ vững chủ quyền quốc gia.

2. Mục tiêu

- Từng bước xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đô thị Việt Nam phát triển theo mô hình mạng lưới đô thị;
- Có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp, đồng bộ, hiện đại;
- Có môi trường và chất lượng sống đô thị tốt;

- Có nền kiến trúc đô thị tiên tiến, giàu bản sắc;
- Có vị thế xứng đáng, có tính cạnh tranh cao trong phát triển kinh tế - xã hội quốc gia, khu vực và quốc tế, góp phần thực hiện tốt hai nhiệm vụ chiến lược là xây dựng xã hội chủ nghĩa và bảo vệ tổ quốc.

Quyết định 445/QĐ-TTg năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Định hướng QHTT phát triển hệ thống ĐTVN đến năm 2025 và Tầm nhìn đến năm 2050 nêu rõ: Các đô thị trung tâm các cấp được phân bố hợp lý trên cơ sở 6 vùng kinh tế xã hội quốc gia là: Vùng trung du và miền núi phía Bắc, gồm 14 tỉnh; Vùng đồng bằng sông Hồng, gồm 11 tỉnh, thành phố; Vùng Bắc Trung bộ và duyên hải miền Trung, gồm 14 tỉnh, thành phố; Vùng Tây Nguyên, gồm 5 tỉnh; Vùng Đông Nam bộ, gồm 6 tỉnh, thành phố; Vùng đồng bằng sông Cửu Long, gồm 13 tỉnh, thành phố.

3. Các chỉ tiêu phát triển đô thị

a) Mức tăng trưởng dân số đô thị; b) Phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị; c) Nhu cầu sử dụng đất xây dựng đô thị; d) Hạ tầng kỹ thuật đô thị; đ) Phát triển nhà ở đô thị.

4. Định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia

a) Định hướng phát triển chung:

- Định hướng phát triển chung không gian đô thị cả nước theo hướng bảo đảm phát triển hợp lý các vùng đô thị hóa cơ bản giữa 6 vùng kinh tế - xã hội quốc gia, giữa miền Bắc, miền Trung và miền Nam; giữa phía Đông và phía Tây; gắn với việc phát triển các cực tăng trưởng chủ đạo và thứ cấp quốc gia, đồng thời bảo đảm phát triển theo mạng lưới, có sự liên kết tầng bậc theo cấp, loại đô thị.

- Từ 2009 đến 2015 ưu tiên phát triển các vùng kinh tế trọng điểm, các vùng đô thị lớn và các khu kinh tế tổng hợp đóng vai trò là cực tăng trưởng chủ đạo cấp quốc gia;

- Từ năm 2015 đến 2025 ưu tiên phát triển các vùng đô thị hóa cơ bản, giảm thiểu sự phát triển phân tán, cục bộ; giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2050 chuyển dần sang phát triển theo mạng lưới đô thị.

b) Định hướng tổ chức không gian hệ thống đô thị cả nước;

c) Các đô thị lớn, cực lớn;

d) Các chuỗi và chùm đô thị.

5. Định hướng tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị quốc gia.

6. Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn cân bằng sinh thái đô thị.

7. Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan đô thị

- Tổng thể kiến trúc cảnh quan của mỗi vùng và đô thị phải có bản sắc riêng, phù hợp với điều kiện kinh tế, tự nhiên, dân số - xã hội, trình độ khoa học, kỹ thuật,

truyền thống văn hóa lịch sử của địa phương và các yêu cầu phát triển mới. Tổng thể kiến trúc của mỗi đô thị phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới; đổi mới môi trường văn hóa kiến trúc truyền thống.

- Hình thành bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị mới hiện đại, có bản sắc, góp phần tạo nên hình ảnh đô thị tương xứng với tầm vóc đất nước của thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế. Đẩy mạnh công tác thiết kế đô thị nhằm nâng cao chất lượng không gian, chất lượng kiến trúc cảnh quan cho từng đô thị nói chung, không gian các khu vực trung tâm, các tuyến phố chính đô thị nói riêng.

- Đặc biệt quan tâm đến kiến trúc các đô thị là trung tâm cấp quốc gia, khu vực và quốc tế như: Thủ đô Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh; bảo vệ, tôn tạo kiến trúc cảnh quan tại các đô thị di sản, đô thị đặc thù như Huế, Hội An, Đà Lạt, Sa Pa; các khu phố cổ, phố cũ; các di sản lịch sử, văn hóa và các công trình kiến trúc cảnh quan có giá trị...

8. Lộ trình thực hiện: a) Giai đoạn 2009 đến năm 2015; b) Giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2025; c) Giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2050.

9. Các giải pháp về cơ chế, chính sách chủ yếu phát triển đô thị:

a) Giải pháp về tổ chức thực hiện:

- Đổi mới cơ chế, chính sách phát triển đô thị trong các lĩnh vực quản lý nhà nước, quản lý quy hoạch, quản lý nhà, đất; quản lý đầu tư xây dựng, quản lý khai thác sử dụng công trình đô thị, tạo ra sự thay đổi cơ bản đối với hệ thống đô thị cả nước.

- Nâng cao vai trò chức năng và quyền hạn của các Bộ, ngành và địa phương trong tổ chức, thực hiện, quản lý phát triển đô thị. Tăng cường phân cấp quản lý đô thị; nâng cao quyền hạn, trách nhiệm của chính quyền đô thị các cấp.

b) Giải pháp về huy động vốn đầu tư:

- Hình thành hệ thống quỹ đầu tư phát triển hạ tầng đô thị, mở rộng nguồn thu và phương thức thu tại các đô thị; xây dựng cơ chế phát triển hạ tầng đô thị bằng nhiều nguồn vốn, theo hướng khuyến khích sự tham gia của các khu vực ngoài nhà nước;

- Đổi mới công tác quản lý đất đai và phát triển thị trường bất động sản; tiếp tục hoàn chỉnh và đổi mới chính sách về nhà và đất đô thị để ổn định đời sống và tạo nguồn lực phát triển đô thị.

c) Giải pháp về khoa học công nghệ - môi trường:

Đẩy mạnh việc ứng dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ vào mục đích cải tạo, xây dựng và hiện đại hóa đô thị; xây dựng chính quyền đô thị điện tử.

d) Giải pháp về đào tạo nguồn nhân lực:

Xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình đào tạo, nâng cao năng lực về quản lý và phát triển đô thị đối với lãnh đạo đô thị các cấp trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Như vậy có thể thấy rằng ở giai đoạn này Điều chỉnh định hướng QHTT PT hệ thống ĐTVN đã nhấn mạnh đến vấn đề “Đổi mới cơ chế, chính sách phát triển đô thị trong các lĩnh vực quản lý nhà nước, quản lý quy hoạch...” là những nội dung liên quan đến vấn đề cải tạo khu đô thị cũ ở Việt Nam.

VII. Những chính sách liên quan đến cải tạo các khu đô thị cũ

Hiện nay, Chính phủ và các Bộ, ngành đã ban hành một số văn bản quản lý nhà nước liên quan đến các vấn đề quy hoạch và phát triển đô thị như:

1. Các văn bản về quy hoạch đô thị: Luật Quy hoạch đô thị (số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009); Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị; Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị...

2. Các văn bản về nhà ở: Luật Nhà ở ban hành năm 2005; Nghị định 71/2010/NĐ-CP, ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 36/2009/TT-BXD, ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Thông tư số 38/2009/TT-BXD, ngày 8/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị; Thông tư số 16/2010/TT-BXD, ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP...

3. Các văn bản về khu đô thị mới: Nghị định 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 05/01/2006 về Quy chế Khu đô thị mới; Thông tư 04/2006/TT-BXD, ngày 18/8/2006 hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP; Thông tư 15/2008/TT-BXD, ngày 17/6/2008 về việc Hướng dẫn đánh giá, công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu...

4. Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn 2009-2020: được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 758/QĐ-TTg ngày 08/6/2009 với những nội dung chính như sau:

Mục tiêu của chương trình bao gồm mục tiêu chiến lược và mục tiêu cụ thể đến năm 2020. Triển khai tại các đô thị từ loại IV trở lên trên toàn quốc, tập trung cải tạo nâng cấp các khu dân cư thu nhập thấp và các khu vực đô thị chưa đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, về nhà ở và khu vực dự báo đến năm 2020 có mật độ xây dựng cao.

Chương trình tổng thể: a) Định hướng đến năm 2020, các đô thị loại IV trở lên trên toàn quốc được nâng cấp theo thứ tự ưu tiên, tập trung vào các tiêu chí lựa chọn; b) Nội dung các hợp phần nâng cấp đô thị.

Kế hoạch đầu tư: a) Tổng nhu cầu vốn; b) Kế hoạch thực hiện. Nguồn vốn: 1. Vốn ngân sách; 2. Nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA; 3. Các nguồn vốn huy động trong nước.

Tổ chức thực hiện: 1. Ban Chỉ đạo Chương trình do Bộ Xây dựng chủ trì, thành viên đại diện các cơ quan liên quan; 2. Bộ Xây dựng; 3. Bộ Kế hoạch đầu tư; 4. Bộ Tài chính; 5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; 6. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

5. Các văn bản về khu đô thị cũ: hiện nay Chính phủ chưa ban hành văn bản quy định riêng về các khu đô thị cũ, trong khi đây lại là một lĩnh vực liên quan đến hầu hết các đô thị hiện hữu trên cả nước và đang ngày càng bộc lộ nhiều vấn đề bất cập, như vấn đề cải tạo các chung cư cao tầng, gia tăng mật độ dân cư, ùn tắc giao thông đô thị, thiếu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, về hạ tầng xã hội... Bộ Xây dựng đang đề xuất sửa đổi Nghị định 02/2006/NĐ-CP theo hướng lồng ghép các chính sách cả về khu đô thị mới và khu đô thị cũ.

Vì thế trong những văn bản pháp quy trong thời gian tới, kể cả Luật Đô thị đang được soạn thảo, vấn đề cải tạo khu đô thị cũ cần được xem là một nội dung quan trọng trong giai đoạn 2011-2015 và lâu dài 2016-2020.