

TĂNG CƯỜNG CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH CẢI TẠO CÁC KHU ĐÔ THỊ CŨ THÔNG QUA CHƯƠNG TRÌNH NÂNG CẤP ĐÔ THỊ QUỐC GIA

TS. KTS. ĐỖ TÚ LAN

Phó Cục trưởng Cục Phát triển Đô thị - Bộ Xây dựng

Các đô thị Việt Nam; đặc biệt là các đô thị lớn như Thủ đô Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh đang phát triển nhanh chóng và chịu sức ép quá tải rất lớn về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội gọi chung là cơ sở hạ tầng đô thị. Tại các khu đô thị hiện có, không gian ở chật chội, mật độ cư trú quá lớn, đường sá chật hẹp, hệ thống cấp nước, thoát nước cũ, lạc hậu, hệ thống các công trình phục vụ không đáp ứng được nhu cầu, vệ sinh môi trường kém, kiến trúc phát triển lộn xộn. Trong những năm gần đây, một số khu đô thị cũ đã được nghiên cứu cải tạo, tuy nhiên trong quá trình cải tạo gặp rất nhiều khó khăn về mặt bằng thi công, về cơ chế chính sách, về mô hình và giải pháp cải tạo, do đó chưa đạt kết quả mong muốn.

Tại nhiều nước trên Thế giới, đặc biệt các nước đang phát triển, việc cải tạo nâng cấp các khu đô thị (KĐT) hiện có được đặc biệt quan tâm và đạt được nhiều kết quả tốt. Trong giai đoạn CNH – HĐH đất nước, việc cải tạo nâng cấp các KĐT cũng trở thành một vấn đề bức xúc nhằm tạo ra sự phát triển bền vững của đô thị thời kỳ CNH – HĐH đất nước trong sự tác động của xu thế toàn cầu hóa và hội nhập. Do đó việc đề xuất các mô hình và giải pháp đồng thời với cơ chế chính sách để cải tạo nâng cấp các KĐT, đặc biệt các khu cũ của Việt Nam rất cần thiết và cấp bách.

I. QUAN ĐIỂM VÀ PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN

Khu vực đô thị hiện nay đang đóng góp khoảng 70% GDP cả nước. Sự phát triển đồng đều của khu vực đô thị là nền tảng cho sự tăng trưởng kinh tế quốc gia. Chính phủ đã và đang quan tâm thúc đẩy sự phát triển của toàn hệ thống đô thị và xây dựng các cơ chế chính sách nhằm khuyến khích đầu tư vào khu vực đô thị không chỉ đối với các KĐT mới mà còn với các KĐT cũ.

Trong hoạt động đầu tư cải tạo, nâng cấp các KĐT cũ, có nhiều phương pháp tiếp cận. Có thể sắp xếp theo từng khu vực lãnh thổ ví dụ theo từng quận, phường, đầu tư dần dần; có thể cải tạo từ trong trung tâm đến vùng ven đô, có thể xác định những khu vực trọng tâm ưu tiên theo mục tiêu phát triển thành phố, ví dụ TP. Hà Nội ưu tiên cải tạo trọng tâm 4 quận nội thành... Tuy nhiên đối với các nước đang phát triển, đặc biệt đối với Việt Nam có những đặc thù của tiến trình phát triển kinh tế xã hội, là nước từ nền kinh tế nông nghiệp lạc hậu của thời kỳ phong kiến tiến thẳng lên CNXH bỏ qua giai đoạn TBCN, tiếp theo là sự chuyển dịch từ nền kinh tế bao cấp tập trung sang nền kinh tế thị trường có định hướng XHCN. Do đó các đô thị của Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng sâu sắc, kinh tế thị trường vừa tạo cơ hội cạnh tranh phát triển, đồng thời cũng là nguyên nhân tạo ra khoảng cách giàu nghèo lớn. Các chủ đầu tư kinh doanh tập trung vào các khu vực xây dựng mới có lợi nhuận cao, do

đó những khu vực hiện hữu xuống cấp hầu như rất hạn chế nguồn đầu tư, đặc biệt các khu vực nghèo trong đô thị (khu LIA).

Việc phân loại theo thu nhập của người dân sinh sống tại đó có ý nghĩa đối với những nghiên cứu về cơ chế chính sách đặc thù riêng cho từng loại khu vực. Thu nhập của người dân và thực trạng cơ sở hạ tầng tại khu vực họ sinh sống có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Người



thu nhập cao có khả năng chủ động trong việc lựa chọn nơi ở và do đó, có thể nói không có nhiều người thu nhập cao sinh sống ở những nơi có hạ tầng thấp kém. Ngược lại, người thu nhập thấp không có nhiều sự lựa chọn, việc cải thiện điều kiện sống của họ phụ thuộc nhiều vào các chính sách của Nhà nước.

Xét về thu nhập của người dân, đối với các KĐT cũ, có thể chia thành 3 loại: KĐT có thu nhập thấp, KĐT có thu nhập trung bình (hỗn hợp, bao gồm cả thu nhập thấp, trung bình và cao) và KĐT có thu nhập cao.

1. Khu vực đô thị có thu nhập thấp (gọi tắt là khu LIA):

Đây là những khu vực đô thị có hạ tầng thấp kém, thiếu thốn, dân cư có thu nhập thấp. Các khu LIA (Low Income Areas) thường nằm rải rác, xen kẽ trong lòng các đô thị. Các khu vực thường tập trung nhiều khu LIA như:

- *Khu vực gần trung tâm đô thị*, nơi gần các khu vực chợ, bến sông có mật độ dân cư rất cao dân cư chủ yếu làm nghề dịch vụ, môi trường hạ tầng cơ sở không được đầu tư đầy đủ và thường xuyên do đó sinh ra nhiều khu vực nhà ở chật trội, thiếu vệ sinh và an toàn.

- *Khu vực ven đô*, chủ yếu là các khu vực tự xây dựng, lấn chiếm không theo quy hoạch do đó nhà ở xây dựng lộn xộn hoặc chỉ là các khu nhà tạm bợ mái vách tôn, lá, thiếu hoàn toàn cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, môi trường sống rất tạm bợ mất an toàn.

- *Khu vực làng đô thị hóa*: là các khu vực làng xóm cũ chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị, nhưng do quá trình đô thị hóa nhanh, các làng này lọt vào trong lòng đô thị, do đó



xung quanh ven làng đã tiếp cận hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị nhưng bên trong các làng mật độ ngày càng cao nhưng hạ tầng vẫn rất thấp kém.

Đối với khu LIA, phần lớn người dân rất khó khăn cần sự trợ giúp nhiều chính sách xã hội, Chính quyền các cấp cần có các biện pháp huy động nguồn vốn từ các khu vực, có chính sách điều tiết để hỗ trợ. Đồng thời cũng cần có quy hoạch từng bước để chỉnh trang cải thiện môi trường sống của cộng đồng dân cư các khu LIA từ nguồn ngân sách hàng năm.



2. Khu vực đô thị có thu nhập trung bình (gọi tắt là khu MIA):

Đây là khu vực phổ biến và đa dạng trong đô thị, bao gồm các khu chung cư cũ nhiều tầng hay các khu dân cư thấp tầng nằm sâu trong ngõ, hẻm của đô thị...

Đối với Thủ đô Hà Nội và TP. HCM, Hải Phòng, Vinh có nhiều các khu chung cư cũ, Nghị quyết số 34 của Chính phủ đã yêu cầu, đến năm 2015 phải hoàn thành việc xây dựng, cải tạo chung cư đã hỏng, xuống cấp, hết niên hạn sử dụng ở các đô thị trên cả nước hoặc có biện pháp di dời ngay các hộ dân đang sinh sống để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại đối với chung cư bị hư hỏng nặng hoặc xuống cấp nghiêm trọng.

Trong khi đó, các khu dân cư trong ngõ thường gặp vấn đề về tắc nghẽn giao thông và những rủi ro khi xảy ra sự cố cần cứu thương, cứu hỏa. Do sự phức tạp và chi phí dự án cao, việc thực hiện các dự án cải tạo, nâng cấp gặp rất nhiều khó khăn.

Ví dụ đối với TP. Hà Nội đã có Nghị quyết về việc cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ xuống cấp (Số 07/2005/NQ-HĐND), UBND TP. Hà Nội cũng đã xây dựng Quy chế, theo đó một số nguyên tắc cơ bản như sau:

- Các dự án cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ được thực hiện trên cơ sở một đề án chung, theo quy hoạch được duyệt của toàn khu. Từng khu có phương án thực hiện



phù hợp và phải lấy ý kiến nhân dân trong khu vực, phát huy dân chủ tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân, khi có trên 2/3 dân cư sống trong khu vực đồng tình thì tiến hành thực hiện dự án, tổ dân và phường sở tại có trách nhiệm vận động, thuyết phục nhân dân chấp hành. Quy hoạch, tiến độ, phương thức triển khai dự án phải được công bố công khai theo quy chế giám sát đầu tư của cộng đồng.

- Các dự án cải tạo, xây dựng



mới các khu chung cư cũ là dự án mang tính đặc thù, Nhà nước và nhân dân cùng làm, tiến hành theo phương thức xã hội hoá. Ngân sách chỉ hỗ trợ công tác quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, đầu tư một số hạ tầng xã hội và kỹ thuật thiết yếu; việc hỗ trợ ngân sách nhà nước được xác định cho từng dự án cụ thể trên cơ sở cơ chế hỗ trợ chung.

- Việc cải tạo, xây dựng mới các nhà chung cư cũ phải gắn với việc quy hoạch, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ở khu vực theo hướng văn minh, hiện đại, công trình và căn hộ phải đảm bảo chất lượng và phù hợp các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; khi phê duyệt phương án quy hoạch và bố trí sắp xếp dân cư trong từng khu phải đảm bảo nguyên tắc không hút dân vào khu vực nội thành, không bố trí để ở tại tầng 1 các chung cư cao tầng mà dành cho nhu cầu công cộng. Diện tích xây dựng nhà chủ yếu phục vụ tái định cư tại chỗ, các diện tích nhà dôi dư ưu tiên dùng để tái định cư các hộ dân từ các dự án khác trong khu vực nội thành. Dành diện tích cần thiết cho nhu cầu dịch vụ công cộng, xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê... Trong quá trình cải tạo cần chú ý hạn chế làm xáo trộn cuộc sống người dân.

- Đối với các nhà chung cư thuộc diện nguy hiểm, UBND Thành phố cần tập trung xây dựng, triển khai kế hoạch và dự án riêng với các giải pháp đặc biệt, mang tính chính sách xã hội để đảm bảo an toàn tính mạng cho người dân.

3. Khu vực đô thị có thu nhập cao (gọi tắt là khu HIA):

Thông thường, các khu vực này ít nhiều đã được xây dựng và cải tạo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuận lợi, kết cấu nhà ở cũng đảm bảo kiên cố, nhưng vẫn có áp lực quá tải về hạ tầng xã hội.

Khu HIA (high Income Areas) thường là các khu vực đô thị được đầu tư tương đối hoàn chỉnh, là các trục phố chính của đô thị, hoặc là các khu đô thị mới xây dựng theo những tiêu chuẩn



cao đáp ứng nhu cầu nhóm xã hội có thu nhập cao. Các khu vực HIA thường là thuộc khu vực được đầu tư tập trung theo mô hình kinh doanh.

II. CHƯƠNG TRÌNH NÂNG CẤP ĐÔ THỊ QUỐC GIA (NUUP)

Để đảm bảo phát triển bền vững mỗi đô thị, đồng thời thực hiện chiến lược xóa đói giảm nghèo của Đảng và Chính phủ, cần thiết phải phát triển đồng thời giữa khu mới và khu cũ, cần có chính sách thích hợp đặc biệt đối với các khu vực nghèo đô thị. Do đó phương pháp tiếp cận để cải tạo nâng cấp đô thị theo hướng ưu tiên đầu tư nâng cấp khu nghèo đô thị đã được Chính phủ quan tâm chỉ đạo, Ngày 8 tháng 6 năm 2009, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 758/QĐ-TTg phê duyệt Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020.

1. Mục tiêu của chương trình

1.1. Mục tiêu chiến lược:

- Góp phần thực hiện Chiến lược toàn diện về tăng trưởng và xóa đói, giảm nghèo;
- Trực tiếp hỗ trợ việc thực hiện định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam;
- Nâng cao điều kiện sống của người dân đô thị thông qua việc đầu tư cải thiện các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường đô thị;
- Xây dựng hệ thống tiêu chí để đánh giá, phân loại cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu dân cư thu nhập thấp trong đô thị, tiêu chí phát triển và cải thiện mức sống cho từng đô thị.

1.2. Mục tiêu cụ thể đến năm 2020:

- a) Tỷ lệ dân cư đô thị được tiếp cận với nước sạch, có nhà vệ sinh kết nối với bể tự hoại đạt 100%; tỷ lệ chất thải rắn được thu gom đến nơi quy định đạt 100%; tỷ lệ nhà xây tại các khu vực không bảo đảm an toàn và không phù hợp cho sinh sống của người dân được di dời, cải thiện điều kiện nhà ở đạt 100%;
- b) Tỷ lệ lượng nước thải được thu gom và xử lý đạt 45%; khôi phục và lắp đặt hệ thống kết hợp thoát nước mưa và nước thải; các khu đô thị đạt chuẩn về mật độ đường giao thông; hệ thống đèn đường được nâng cấp;
- c) Xây dựng hệ thống tài chính hỗ trợ nguồn kinh phí đáp ứng nhu cầu vay vốn để cải tạo nhà ở đối với hộ gia đình còn khó khăn tại các khu dân cư thu nhập thấp;
- d) Nâng cao năng lực của các cấp quản lý trong công tác quy hoạch, quản lý nâng cấp và phát triển đô thị.

2. Thời gian, phạm vi thực hiện của chương trình

Thời gian: từ năm 2009 đến năm 2020

Phạm vi: nâng cấp đô thị được 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.

3. Nội dung chương trình nâng cấp đô thị đến năm 2020

3.1. Chương trình tổng thể:

- a) Định hướng đến năm 2020, các đô thị từ loại IV trở lên trên toàn quốc được nâng cấp theo thứ tự ưu tiên, tập trung vào các tiêu chí lựa chọn sau:
 - Đô thị có tỷ lệ khu nghèo cao, có nhiều khu vực nhà ở còn hạn chế về cơ sở kỹ thuật và hạ tầng xã hội;
 - Đô thị có vị trí chiến lược trong vùng, là các đô thị có ảnh hưởng phát triển cho một

vùng hoặc một tiểu vùng;

- Đô thị còn thiếu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- Đô thị có năng lực tiếp nhận và thực hiện dự án.

Trong quá trình đầu tư, ưu tiên đầu tư cho đô thị ở các vùng có mật độ đô thị cao nhưng còn kém phát triển.

b) Nội dung các hợp phần nâng cấp đô thị:

- Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đô thị cấp III cho các khu dân cư thu nhập thấp, các khu đô thị và các khu vực ven đô thị mở rộng, gồm cấp nước, thoát nước, thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn, đường giao thông và chiếu sáng;

- Nâng cấp hạ tầng cấp I và cấp II kể cả cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thoát nước, thu gom, xử lý chất thải rắn và đường giao thông;

- Tái định cư cho dân cư thuộc khu vực không an toàn tại các đô thị;

- Cho vay cải thiện nhà ở tại khu vực cải tạo và khu vực tái định cư;

- Nâng cao năng lực quy hoạch, quản lý nâng cấp, phát triển đô thị; tăng cường nhận thức và sự tham gia của cộng đồng.

3.2. Kế hoạch đầu tư:

a) Tổng nhu cầu vốn:

Nhu cầu vốn nâng cấp đô thị cho các đô thị từ loại IV trở lên, thực hiện từ năm 2009 đến năm 2020 với kinh phí ước khoảng 175.000 tỷ đồng

b) Kế hoạch thực hiện:

Thực hiện Chương trình từ năm 2009 đến năm 2020 từ nguồn ngân sách, nguồn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các nguồn vốn huy động trong nước và quốc tế khác. Trong đó, lựa chọn một số đô thị ưu tiên lập Dự án nâng cấp đô thị giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2015 từ nguồn vốn ODA, đặc biệt là nguồn hỗ trợ của Ngân hàng Thế giới (WB) theo kế hoạch cụ thể.

Từ sau năm 2015 giảm dần nguồn vốn vay ODA, huy động đa dạng các loại nguồn vốn khác.

Các đô thị từ loại IV trở lên trên toàn quốc được đầu tư nâng cấp theo giai đoạn dựa trên đánh giá mức độ phát triển chung về tình hình đầu tư như sau:

- Giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2015 gồm các đô thị được ưu tiên nâng cấp thí điểm;

- Giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2016 đầu tư nâng cấp 30% tổng số đô thị, trong đó, ưu tiên toàn bộ các đô thị loại II trở lên, chiếm 55% số đô thị giai đoạn này, các đô thị loại III chiếm 45%;

- Giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2018 tiếp tục đầu tư nâng cấp 30% tổng số đô thị, trong đó, ưu tiên các đô thị loại III còn lại, chiếm 65% số đô thị giai đoạn này, các đô thị loại IV chiếm 35%;

- Giai đoạn từ năm 2013 đến năm 2020 đầu tư nâng cấp các đô thị còn lại.

4. Nguồn vốn

1. Vốn được bố trí từ ngân sách trung ương và địa phương.

2. Nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA: Trước mắt tăng cường huy động vốn viện trợ không hoàn lại; và vốn vay ưu đãi.

3. Ngoài ra cần thiết huy động các nguồn vốn trong nước: Đóng góp của cộng đồng dân cư; Quỹ phát triển đô thị; Hỗ trợ và đầu tư từ các tổ chức và cá nhân khác.

5. Tổ chức thực hiện

1. *Ban Chỉ đạo Chương trình*, do Bộ Xây dựng chủ trì, thành viên gồm đại diện các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm:

- Chỉ đạo xây dựng kế hoạch thực hiện theo từng giai đoạn;
- Đề xuất cơ chế, chính sách quản lý;
- Phối hợp với các cơ quan Trung ương, cơ quan cấp tỉnh, các tổ chức đầu tư trong nước và quốc tế trong quá trình thực hiện Chương trình.

2. *Bộ Xây dựng*:

- Chủ trì, phối hợp với Bộ KH và ĐT, Bộ Tài chính và các cơ quan liên quan lập kế hoạch, xây dựng danh mục đầu tư nâng cấp đô thị hàng năm, trình Chính phủ phê duyệt;
- Chủ trì, phối hợp với Bộ KH và ĐT, Bộ Tài chính và các cơ quan liên quan hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc thực hiện Chương trình theo đúng mục tiêu và nội dung nâng cấp đô thị, tổng hợp thực hiện kết quả hàng năm;
- Phối hợp với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đô thị được ưu tiên nâng cấp thí điểm theo đề xuất tài trợ của Ngân hàng Thế giới, kịp thời triển khai lập kế hoạch huy động nguồn vốn ưu đãi của Ngân hàng Thế giới.

3. *Bộ Kế hoạch và Đầu tư*:

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các cơ quan liên quan tổng hợp và trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch vốn cho Chương trình nâng cấp đô thị hàng năm;
- Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng từng bước đưa các đô thị vào danh mục chương trình, dự án yêu cầu tài trợ ODA hàng năm và trình Chính phủ phê duyệt.

4. *Bộ Tài chính*: chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ KH và ĐT nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách tài chính nhằm khuyến khích, huy động các nguồn vốn trong nước và quốc tế cho đầu tư nâng cấp đô thị.

5. *Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*: xây dựng cơ chế, chính sách tín dụng cho việc nâng cấp đô thị.

6. *UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*:

- Chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý vốn đầu tư thực hiện dự án được phân cấp theo Chương trình trên địa bàn;
- Chỉ đạo UBND các đô thị trực thuộc tỉnh đối với các tỉnh và trực tiếp thực hiện đối với các thành phố trực thuộc Trung ương trong việc xây dựng kế hoạch nâng cấp đô thị hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp và hỗ trợ thực hiện;
- Huy động các nguồn lực (ngân sách địa phương, đóng góp của cộng đồng và các nguồn vốn hợp pháp khác) để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Chương trình nâng cấp đô thị theo phân cấp;
- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện hiệu quả các dự án nâng cấp đô thị thuộc Chương trình trên địa bàn quản lý theo kế hoạch được duyệt, định kỳ báo cáo Bộ Xây dựng.

6. Nhận định chung về nhu cầu nâng cấp

- Cơ sở hạ tầng của các đô thị đều còn nhiều bất cập, yếu kém (đường sá, nước sinh hoạt, thoát nước và quản lý chất thải rắn là vấn đề khó khăn nhất hiện nay).
- Khu LIA là những khu vực yếu kém về cơ sở hạ tầng một cách toàn diện chủ yếu là hạ tầng cơ sở cấp III.

- Tổng thể chung của đô thị cũng cần nâng cấp hạ tầng cấp I và II.
- Khi nâng cấp cơ sở hạ tầng cần có sự ưu tiên cho những công trình thiết yếu nhất phục vụ sinh hoạt hàng ngày của người dân.
- Mỗi đô thị có những nhu cầu nâng cấp khác nhau nhưng chủ yếu vẫn là: Đường giao thông khu vực, cấp nước sinh hoạt, thoát nước mưa, nước bẩn, VSMT, thu gom và xử lý rác thải; chiếu sáng; nhà sinh hoạt cộng đồng, y tế, chợ khu vực vv..

Mặc dù chỉ là nhu cầu nâng cấp cải thiện môi trường sống cho các khu nghèo đô thị, nhưng hầu hết các đô thị đều xác định trung bình có khoảng từ 10 đến 40 khu LIA và các nhu cầu kết nối hệ thống hạ tầng khung do đó nhu cầu đối với các đô thị là rất lớn, cần thiết phải được xem xét theo từng nhóm ưu tiên cụ thể theo giai đoạn đầu tư.

7. Lựa chọn đô thị ưu tiên

Các đô thị từ loại IV trở lên trên toàn quốc được nâng cấp theo thứ tự ưu tiên, tập trung vào các tiêu chí lựa chọn các đô thị ưu tiên sau:

- Đô thị có tỉ lệ khu nghèo cao, có nhiều khu vực nhà ở còn hạn chế về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;
- Đô thị có vị trí chiến lược trong vùng, là các đô thị có ảnh hưởng phát triển cho một vùng hoặc một tiểu vùng;
- Đô thị còn thiếu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- Đô thị có năng lực tiếp nhận và thực hiện dự án.
- Trong quá trình đầu tư, ưu tiên đầu tư cho đô thị ở các vùng có mật độ đô thị cao nhưng còn kém phát triển.

8. Một số dự án cải tạo & nâng cấp đô thị đã và đang thực hiện

Thực tế các đô thị vẫn thường xuyên chăm lo việc cải tạo đô thị bằng các nguồn vốn khác nhau, một số đô thị lớn được tập trung nhiều nguồn từ nội lực và ODA. Tính sơ bộ hơn 10 năm qua các thành phố từ loại II trở lên đã tiếp nhận tổng số hàng chục dự án ODA lớn nhỏ để cải tạo và nâng cấp đô thị. Trong đó có thể nêu một số dự án điển hình về cải tạo, nâng cấp đô thị có hiệu quả





đáng kể như sau:

- Dự án nâng cấp đô thị Việt Nam (VUUP) được thực hiện cùng giai đoạn nghiên cứu Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia, có 4 đô thị tham gia là TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Nam Định và Hải Phòng.

Tổng kinh phí trước và sau khi bổ sung khoảng 570 triệu USD trong đó khoảng 400 triệu USD huy động từ ODA

- Dự án nâng cấp đô thị thuộc Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia hiện nay đang tập trung huy động từ nguồn vốn ODA và một phần ngân sách Nhà nước. Dự án nâng cấp đô thị vùng đồng bằng sông Cửu Long (NUUP-MDR) là dự án thí điểm thuộc Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia, có 6 đô thị tham gia là Cà Mau, Trà Vinh, Cần Thơ, Mỹ Tho, Cao Lãnh và Rạch Giá. Tổng kinh phí dự kiến khoảng 400 triệu USD trong đó có 292 triệu USD huy động ODA vốn vay WB hiện đang chuẩn bị ký hiệp định để thực hiện

- Dự án cải thiện môi trường đô thị miền Trung CRUEIP/ Dự án Mở rộng lợi ích người nghèo thông qua dự án CRUEIP. Nguồn vốn vay ADB và AFD

Tổng kinh phí khoảng 100 triệu USD đã cơ bản hoàn thành

Đây là dự án tập trung cải tạo các hệ thống thoát nước, phòng chống ngập lụt và thu gom xử lý rác thải, VSMT vv.. cho 6 đô thị TP. Thanh Hóa; Hà Tĩnh, Đông Hà, Tam Kỳ, Quảng Ngãi và thị trấn Lăng Cô.

Các dự án nâng cấp đô thị hiện nay tuy chưa nhiều nhưng kết quả bước đầu đã cho thấy hiệu quả rõ rệt, cải thiện trực tiếp cuộc sống của người dân và mỹ quan đô thị.

Để có sự ưu tiên hơn về nguồn lực cho các dự án tiếp theo, việc thực hiện Chương trình theo cơ chế Chương trình mục tiêu quốc gia đang là vấn đề cấp thiết. Hiện Bộ xây dựng đã đề nghị Chính phủ đưa Chương trình vào Danh mục ưu tiên la Chương trình mục tiêu Quốc gia.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Tùy thuộc vào đặc thù của từng loại khu đô thị cũ, các cơ chế chính sách cần có sự linh hoạt và có những giải pháp rõ ràng, phù hợp với thực trạng cơ sở hạ tầng, khả năng tham

gia và mong muốn của cộng đồng, các giải pháp chủ yếu là:

- Quy hoạch lại, tái định cư tại chỗ theo phương pháp tái điều chỉnh đất đai. Đối với khu vực quy hoạch lại tổng thể, “tái định cư tại chỗ” có thể ở một vị trí khác nhưng vẫn trong phạm vi khu vực thực hiện dự án. Các khu thu nhập thấp và một số khu thu nhập trung bình có những điều kiện thuận lợi để thực hiện theo hướng này.

- Hỗ trợ cho vay ưu đãi cải tạo nhà ở, đặc biệt là cho các khu thu nhập thấp, nơi người dân có nhiều khó khăn về tài chính.

- Nghiên cứu, xây dựng các cơ chế nhằm hài hòa lợi ích các bên tham gia trong các dự án đầu tư nâng cấp, cải tạo các khu đô thị cũ.

- Tối ưu hóa sự tham gia của cộng đồng nhằm phát huy dân chủ, đồng thời hạn chế sự chậm chễ do những khó khăn trong việc đạt được sự đồng thuận của cộng đồng.

- Huy động sự đóng góp của cộng đồng trong việc hiến một phần đất để mở rộng đường giao thông trong các khu dân cư.

- Xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích người dân dời đến nơi tái định cư mới, tạo điều kiện thực hiện quy hoạch lại khu vực dự án, đồng thời tạo điều kiện cho người dân trở lại mua nhà với giá ưu đãi.

- Tăng cường xã hội hóa để huy động các nguồn vốn khác, giảm phụ thuộc vào vốn ODA và vốn ngân sách.

- Dựa vào khả năng sinh lợi của bản thân khu đất, hoặc khả năng sinh lợi dự kiến của khu đất sau khi thực hiện cải tạo, cần có cơ chế chính sách đặc thù cho từng loại khu đô thị cũ. Đối với các khu có tiềm năng sinh lợi cần phải được nghiên cứu kỹ lưỡng, có sự tham vấn và đồng thuận của cộng đồng.

Sự phát triển bền vững của đô thị đòi hỏi phải có sự quan tâm, thực hiện nâng cấp, cải tạo đồng bộ, đồng đều và liên tục. Tuy nhiên, những bức xúc và áp lực lên cơ sở hạ tầng chủ yếu tập trung vào khu vực đô thị có thu nhập thấp và trung bình. Trong đó, các khu thu nhập thấp là nơi phát sinh nhiều vấn nạn xã hội, cần thiết phải được tập trung nguồn lực để cải tạo, nâng cấp với các sáng kiến, giải pháp huy động vốn có tính khả thi cao. Đồng thời, các khu vực có tiềm năng phát triển, có khả năng thu hồi vốn cần được phát hiện, xây dựng phương án triển khai.

Tài liệu tham khảo:

1. Đề tài SNKT 07: *Điều tra khảo sát và đề xuất mô hình cải tạo khu đô thị cũ TP. Hà Nội*
2. Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND UBND TP. Hà Nội về việc cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ xuống cấp,
3. Quyết định số 758/ TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 8/6/2009 về việc phê duyệt Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia (NUUP)
3. MOC, *Dự án Nâng cấp vùng đồng bằng song Cửu Long.*