

CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ VÀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH

– ĐẠO LÝ VÀ GIẢI PHÁP

Ts Ks Võ Kim Cương

Đặt vấn đề

Theo đề xuất của Sở Xây dựng, bốn nội dung của Chương trình đột phá Chính trang và Phát triển đô thị gồm: (1) Di dời và tổ chức lại cuộc sống nhân dân trên và ven kênh rạch (khoảng 20.000 hộ), (2) Xây mới thay thế 474 chung cư cũ xuống cấp, (3) Chính trang, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, (4) Xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, văn minh, hiện đại. Tính luôn cả bốn chương trình đột phá về đô thị (giảm ùn tắc và tai nạn giao thông, giảm ngập nước, giảm ô nhiễm môi trường, chỉnh trang và phát triển đô thị) có thể thấy đây khối lượng công việc trước mắt của thành phố thật khổng lồ.

Khối lượng công việc lớn nguồn tài chính phải lớn. Theo tác giả Dư Phước Tân ^[1], vốn dự tính cho bốn chương trình đột phá về đô thị giai đoạn (2011 – 2015) là 397.818 tỷ đồng, nguồn từ ngân sách và ODA chỉ đảm bảo được 32,75%. Bốn chương trình đột phá về đô thị giai đoạn (2016 – 2020) cần khoảng 654.645 tỷ đồng, vốn ngân sách và ODA có thể đảm bảo 41,8%, còn lại phải huy động từ xã hội.

Trước nhu cầu về tài chính đó, có hai câu hỏi đặt ra: (1) Làm sao để có được nguồn tài chính đáp ứng nhu cầu khổng lồ của các chương trình đột phá, trong đó có chỉnh trang và phát triển đô thị? (2) Khi không có đủ nguồn tài chính thì phải đầu tư vào điểm nào để tạo nên sự đột phá? Đây thật sự là hai đề tài nghiên cứu lớn và cấp thiết về tài chính đô thị hiện nay. Bài này chỉ xin nêu một số ý kiến có tính lý thuyết về các vấn đề này.

I. Những thành công của công cuộc cải tạo, chỉnh trang đô thị những năm qua cũng nhờ có thuận lợi về mặt tài chính

Từ khi có chính sách đổi mới (từ 1987) thành phố đã có nhiều chương trình cải tạo, chỉnh trang đô thị rất thành công như Chương trình di dời hơn 10.000 cơ sở sản xuất ô nhiễm khỏi các khu dân cư; các Chương trình Cải tạo kênh rạch và chỉnh trang đô thị dọc các kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè, Tàu Hủ - Bến Nghé, Tân Hóa – Lò Gốm; Chương trình nâng cấp đô thị ở các khu dân cư “lụp xụp”... Kinh phí thực hiện các chương trình này lên đến vài tỷ đô la.

Khi triển khai thực hiện các chương trình này, kinh tế của nước ta nói chung và thành phố nói riêng còn rất khó khăn do chiến tranh kéo dài, cơ chế hành chính bao cấp và bị bao vây cấm vận. Tuy nhiên trong hoàn cảnh đó thành phố vẫn có những thuận lợi trong việc huy động tài chính.

Một là nhờ nguồn bất động sản công được “hoá giá”. Dự án Nhiêu Lộc – Thị Nghè được thực hiện ngay từ những năm đầu thập niên 90, lúc này Mỹ chưa dỡ bỏ cấm vận, chưa có vốn ODA, thành phố đã sử dụng quỹ này để thực hiện giai đoạn 1 của dự án và đã cố gắng bảo toàn một phần vốn trong quá trình tái định cư.

Hai là sử dụng phương thức đầu tư BOT, đường Trường Sơn cửa ngõ sân bay Tân Sơn Nhất là dự án đầu tiên thực hiện theo phương thức này bằng vốn nội địa và thu được kết quả ngoài mong đợi.

Ba là nhờ còn được xếp vào các nước kém phát triển, nên khi được dỡ bỏ cấm vận chúng ta có được nguồn tài chính khá dồi dào từ vốn ODA không hoàn lại hay lãi suất ưu đãi; như của Nhật Bản qua Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB), của Ngân hàng Thế giới (WB), và một số nước như Bỉ, Hà Lan... Đây là nguồn tài chính chủ yếu để thực hiện các chương trình lớn nêu trên.

Bốn là quỹ đất còn dồi dào, tạo điều kiện tốt cho việc sử dụng phương thức “Đổi đất lấy hạ tầng”. Đại lộ Nguyễn Văn Linh có được nhờ phương thức này.

Việc huy động tài chính cho các dự án chỉnh trang đô thị hiện nay so với trước đây sẽ khó khăn hơn nhiều vì mấy lý do sau:

- Nước ta đã là nước có thu nhập trung bình, không còn được vốn ưu đãi đầu tư từ quốc tế nữa.
- Nợ công của nước ta đã gần vượt ngưỡng cho phép, khả năng vay nợ để phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng rất hạn chế.
- Hệ thống hạ tầng đô thị ở thành phố đã được cải thiện nhiều làm giá đất (kể cả đất nông nghiệp) tăng đáng kể, giá đền bù phải sát giá thị trường nên khó thực hiện phương thức đổi đất lấy hạ tầng.
- Quỹ đất công, tài sản công ngày một giảm và khó huy động cho mục tiêu phát triển hạ tầng của thành phố.

Về mặt thuận lợi so với trước chỉ có hai điều: *Một là* nguồn vốn từ ngân sách dồi dào hơn nhờ kinh tế phát triển; *hai là* còn nhiều khả năng huy động tài chính từ xã

hội. Tuy nhiên mặt thuận lợi thứ hai này chỉ có thể có khi Nhà nước đưa ra được những chính sách hợp đạo lý, hợp lòng dân.

II. Những đạo lý và nguyên tắc tài chính

Huy động nguồn tài chính từ xã hội phải dựa trên nguyên tắc tự nguyện. Muốn người dân cũng như các nhà đầu tư tự nguyện thì các giải pháp trước hết phải hợp đạo lý, sau nữa là các bên liên quan phải cùng có lợi. Sở dĩ lâu nay nhiều vụ khiếu kiện xảy ra (chủ yếu liên quan đến tài chính đất đai) là do có những quy định pháp luật không phù hợp đạo lý, không công bằng, dân chủ.

Đạo lý là những gì phù hợp với tâm nguyện của loài người, được xã hội công nhận là tuân theo như một lẽ tự nhiên. Đạo lý có nguồn gốc từ bản năng loài (hay bản năng) của loài người, từ lương tâm của con người. Pháp luật hay chính sách phù hợp đạo lý sẽ được mọi người chấp nhận và tuân thủ, trái đạo lý sẽ bị chống đối.

Trong lĩnh vực tài chính đô thị, dễ nhận thấy có những nguyên tắc tài chính xuất phát từ đạo lý công bằng trong xã hội như: (1) Ai được hưởng lợi phải trả tiền, (2) Ai gây thiệt hại cho người khác phải bồi thường, (3) Mọi người đều bình đẳng trước pháp luật, (4) Mọi người có quyền sở hữu tài sản nhưng không có quyền chiếm hữu tài sản công hay của người khác làm của riêng, (5) “Lá lành đùm lá rách” – mọi người phải biết giúp đỡ lẫn nhau, cứu mang những kẻ nghèo khó, khôn cùng... Đối với mỗi người, dường như từ khi biết nói thì cha mẹ đã truyền cho chúng ta những “nguyên tắc” này. Do đó nếu các quy định pháp lý về tài chính phù hợp với các nguyên tắc này chắc chắn được nhân dân hưởng ứng và chấp hành.

Các nguyên tắc về tài chính đô thị gắn liền với *vai trò của chính quyền*. Khi chúng ta đặt ra nhiệm vụ chỉnh trang và phát triển đô thị, là chúng ta đã xác định vai trò chủ đạo của Nhà nước trong việc thực hiện nhiệm vụ này. Tuy nhiên chủ đạo không có nghĩa là bao cấp, mà là đứng ra *tổ chức và tạo điều kiện* cho xã hội thực hiện nhiệm vụ nhằm đạt mục tiêu quản lý. Đây là sự khác biệt lớn nhất và cơ bản nhất giữa nhà nước thời bao cấp với nhà nước trong cơ chế thị trường. Về mặt tài chính, từ vai trò này của nhà nước suy ra nguyên lý “nhà nước trong cơ chế thị trường được coi là không có tiền, phải tìm cách huy động tiền từ nhân dân để phục vụ nhân dân”. Nguyên lý này là cơ sở của *tính năng động* trong việc huy động tài chính và cũng là *trách nhiệm* của chính quyền trước đồng tiền thu được từ dân.

Về chính sách tài chính, ngoài những nguyên tắc có tính đạo lý nêu trên, trong các chính sách huy động nguồn thu, phân bổ và chi tiêu tài chính, chính quyền còn chú trọng các nguyên tắc sau:

- *Thu bất kể nơi nào có thể.* “Có thể” là trên cơ sở đạo lý công bằng, phù hợp ý nguyện và năng lực của người dân, là không bỏ sót cơ hội thu.
- *Hài hòa lợi ích.* Trước hết là lợi ích của mỗi người dân. Mỗi người dân có ba cặp lợi ích mâu thuẫn nhau là: trước mắt và lâu dài, cục bộ và toàn cục, cá nhân và cộng đồng. Trong đó Nhà nước đại diện cho lợi ích lâu dài, toàn cục và cộng đồng của người dân; nên nhiều khi nói hài hòa lợi ích là hài hòa giữa lợi ích Nhà nước và người dân. Đối với các dự án được nêu cụ thể hơn là giữa Nhà nước, người dân, chủ đầu tư, ngân hàng.
- *Nhà nước giữ quyền thu, chi, phân bổ và điều phối tài chính.* Các nguồn thu thường trực tiếp (từ nguyên tắc ai được hưởng lợi phải trả tiền) nhưng việc chi có thể gián tiếp để tạo hiệu quả chung.

III. Những nguồn thu bị bỏ lỡ và thất thoát tài sản công do không tận dụng đạo lý và đảm bảo các nguyên tắc tài chính

Các nguồn thu bị bỏ lỡ là các nguồn tài chính có thể thu để phục vụ lợi ích chung nhưng đã không thu. Tài sản công bị thất thoát bao gồm tài sản và tiền công quỹ bị chi tiêu sai mục đích, lãng phí và tham ô. Những nhận định về các khiếm khuyết sau đây chỉ là sự đối chiếu giữa hiện thực với các nguyên tắc tài chính theo quan điểm kinh tế thị trường, chưa có các số liệu điều tra khảo sát để chứng minh.

3.1. Về bỏ lỡ nguồn thu:

Các nguồn thu vào quỹ đầu tư chính trang và phát triển đô thị đã thực hiện gồm các loại thuế, phí dịch vụ công và lệ phí (theo Luật Ngân sách), tiền chuyển mục đích sử dụng đất, tiền huy động trái phiếu công, các hình thức hợp tác công – tư và nguồn tài chính từ chính sách tư nhân hoá, xã hội hóa... Tuy nhiên Nhà nước đã thu chưa đủ hoặc chưa thu (tạm gọi là thất thu).

Thất thu lớn nhất khi so sánh với nguồn thu ở các nước khác là bỏ qua các loại thuế từ nguồn lợi mà cá nhân hay pháp nhân có được do phát triển hạ tầng và đô thị. Đó là thuế tác động phát triển. Khi một con đường được mở, giá bất động sản hai bên đường tăng lên đáng kể (nhiều khi hàng chục lần), nhưng nhà nước không thu thuế từ việc gia tăng đó. Thậm chí còn phải bồi thường cho người dân khi họ phản nản về việc nền đường cao hơn nền nhà như trường hợp đường Phạm Văn Đồng. Khi một công trình cũ trong đô thị bị đập bỏ, xây lại tăng khối tích sử dụng (đồng nghĩa với tăng nhu cầu sử dụng hạ tầng đô thị), chủ dự án được lợi về khối tích tăng thêm đó, nhưng không phải chịu một khoản thuế nào để phục vụ nâng cấp hạ tầng.

Khi rà soát tất cả những lợi ích mà đô thị mang lại cho người dân, từ một chỗ đậu xe trên đường phố, sử dụng vỉa hè, đường sá công rãnh... có thể thấy nhiều đối tượng được hưởng lợi nhưng không phải trả tiền, ví dụ như những người sử dụng xe gắn máy, buôn bán trên lòng lề đường, đậu xe trên đường...

Nguồn thu từ tiền chuyển mục đích sử dụng đất không được thiết kế theo nguyên lý là tiền để đầu tư cơ sở hạ tầng, mà thu theo tư cách chủ sở hữu toàn dân (như là bán quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư). Do đó không thấy có sự đánh giá xem việc thu đó có đủ để phát triển hạ tầng đô thị hay không.

Không thu tiền hoặc thu không đúng, không đủ dễ xảy ra việc đem tiền của người này cho không người kia. Ví dụ khi dùng tiền thuế thu được từ sản xuất (do công nhân, nông dân làm ra) để xây dựng hạ tầng đô thị, có nhiều người không tham gia sản xuất lại được hưởng không. Nhiều người chiếm dụng đất công để ở nhưng không đóng tiền sử dụng đất, những người có đất do ông bà để lại (tài sản tích lũy từ thành quả lao động của thế hệ trước) thì bị thu hồi...

3.2. Về chi không đúng mục đích, đối tượng

Xét trường hợp nhà chung cư sập sập, hiện nay nhà nước giao chủ đầu tư đền bù giải tỏa và xây dựng lại. Các hộ sống trong chung cư sập sập được bố trí chỗ ở trong các căn hộ mới mà không phải trả tiền. Theo nguyên tắc tài chính là bất hợp lý, giống như trường hợp ông A. có một ngôi nhà, khi ngôi nhà đó bị sập, nhà nước liền bỏ tiền xây lại cho ông ta. Suy ra ai đang sở hữu nhà ở, khi bị sập sẽ có nhà nước bỏ tiền xây lại cho. Không biết rồi đây hàng triệu hộ đang ở chung cư mới mua hiện nay về sau này có được như vậy không?

Đối với nhà chiếm dụng đất công (bờ và lòng kinh rạch là đất công), những người chiếm dụng đã không đóng cho lợi ích cộng đồng đồng nào, khi giải tỏa nhà nước còn phải đền bù. Chiếm dụng đất công và lấy công quỹ bồi thường cho kẻ chiếm dụng đều trái đạo lý.

Các giải pháp đền bù trong trường hợp chung cư sập sập và trường hợp chiếm dụng đất công đều được biện minh bằng lý do vì người nghèo. Hỗ trợ người nghèo cũng là một đạo lý, nhưng phải tách hai giải pháp (hay chính sách) khác nhau, chính sách tài chính công và chính sách hỗ trợ người nghèo. Phải xác định rõ từng đối tượng nghèo để hỗ trợ, còn về tài chính phải theo nguyên tắc tài chính. Giống như người ta không thể vin vào tình cảnh nghèo để phạm pháp.

Việc chi không đúng mục đích còn liên quan tới việc lựa chọn mục tiêu đầu tư. Việc này đòi hỏi phải so sánh ngoài dự án, tức là so sánh các mục tiêu đầu tư của

các dự án hay chương trình khác nhau để quyết định đầu tư và xác định thứ tự ưu tiên. Việc lựa chọn này rất có ý nghĩa trong việc tạo nên đột phá phát triển, nhưng nếu quyết định không đúng sẽ gây lãng phí rất lớn. Các công trình xây dựng “đắp chiếu” là biểu hiện của tình trạng này.

3.3. Về thất thoát tài sản, tài chính công

Bên cạnh thất thoát do tham nhũng, lãng phí (xin miễn bàn trong bài này); trong lĩnh vực chính trị và phát triển đô thị đáng ngại nhất có ba loại thất thoát. Một là do khâu chuẩn bị dự án không kỹ, hai là do thủ tục hành chính, ba là thất thoát nhà đất công.

Chuẩn bị dự án điều tra thị trường và nhu cầu không kỹ dẫn đến việc ra quyết định đầu tư sai, đầu tư không đúng mục tiêu phát triển, không mang lại kết quả. Khi thiết kế quy hoạch và xây dựng điều tra khảo sát thực trạng không kỹ, chọn phương án kỹ thuật không kỹ gây thất thoát do phải làm đi, làm lại...

Thủ tục hành chính không hợp lý làm kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đầu tư xây dựng, làm giảm hiệu quả đầu tư. Thủ tục hành chính do hệ thống pháp luật sinh ra. Pháp luật do quan điểm quản lý (đạo lý, ý thức...) tạo ra. Muốn cải cách hành chính phải thay đổi quan điểm quản lý, đây là việc còn nhiều khó khăn hiện nay.

Nhà đất công chủ yếu do các doanh nghiệp nhà nước quản lý khai thác không hiệu quả, hoặc cổ phần hóa tùy tiện gây thất thoát lớn. Ngoài ra Nhà đất công không được khai thác hợp lý để phục vụ việc đầu tư cơ sở hạ tầng cũng là những thất thoát lớn. Đã có nhiều trường hợp đất công được bán rẻ cho tư nhân, còn Nhà nước lại phải bỏ tiền đền bù (thực chất là mua) của tư nhân vì mục đích công cộng.

IV. Giải pháp

4.1. Sớm thể chế hóa các giải pháp đã được nghiên cứu về chính sách tài chính đô thị

Trong bài tham luận: “Các giải pháp khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn vốn để thực hiện chương trình chính trị và phát triển đô thị”, Tác giả Trần Hoàng Ngân^[2], sau khi điểu qua kinh nghiệm các nước đã gợi ý các chính sách: (1) Sử dụng thận trọng nguồn vốn ngân sách nhà nước; (2) Đề xuất ban hành phí hỗ trợ phát triển, thu từ chủ đầu tư các công trình tư nhân liên quan chi phí hạ tầng đô thị phục vụ công trình đó, (3) Tiếp tục thực hiện đối tác công tư (PPP), (4) Các chính sách hỗ trợ từ đất đai, thuế, (5) Chính phủ có cơ chế thí điểm phân cấp mạnh cho thành phố. Cũng với đề tài tương tự, các tác giả Dư Phước Tân^[1] và

Phạm Phú Quốc ^[3] đã đề xuất các giải pháp cụ thể hơn để tăng thu cho ngân sách, tạo nguồn thu và huy động vốn mới. Đây là những đề xuất có được nhờ kết quả của các đề tài nghiên cứu ít ỏi về tài chính đô thị hiện nay. Để đưa các giải pháp này vào thực tiễn cần thể chế hóa. Nhiều giải pháp phải được luật hóa (như về thuế) sẽ phải chờ Quốc hội, cần nhiều thời gian, do đó rất cần sớm bắt đầu ngay bây giờ.

Để kịp thời phục vụ các chương trình đột phá, thành phố cần xin Chính phủ cho cơ chế đặc thù về các giải pháp cụ thể này. Ví dụ, muốn thực hiện thuế tác động phát triển cần nghiên cứu quy định *quyền phát triển* theo hệ số sử dụng đất tại các đường phố hay khu vực. Hệ số sử dụng đất được thiết kế trên cơ sở khả năng đảm bảo hiện có của hệ thống hạ tầng. Làm được việc này còn hỗ trợ cho công tác bảo tồn di sản.

4.2. *Tìm động lực cho việc chỉnh trang và phát triển đô thị, thực hiện đúng các nguyên tắc có tính đạo lý về tài chính*

Mục tiêu chung tạo đột phá phát triển là của xã hội, nhưng động lực phát triển trong cơ chế thị trường là động lực cá nhân. Dưới sự điều khiển của “bàn tay vô hình”, mỗi cá nhân tìm mọi cách thu lợi cho mình theo pháp luật và đồng thời làm xã hội phát triển. Sự phát triển tốt có được nhờ sự phối hợp các động lực cá nhân đó. Nói huy động nguồn lực chính là huy động nguồn lực từ động lực cá nhân. Tác động quản lý của chính quyền là kích thích, tạo điều kiện để các cá nhân trong khi mưu cầu lợi ích cho mình cũng đồng thời làm lợi cho xã hội.

Tìm động lực là xác định lợi ích của các cá nhân liên quan tới việc chỉnh trang và phát triển đô thị. Nếu các cá nhân là cán bộ công chức không có lợi ích gì trong sự nghiệp này, họ không có động lực làm việc, không cố gắng tìm nguồn thu cho công quỹ, hoặc chỉ tìm những giải pháp nhẹ nhàng nhất cho mình. Những người sống trong chung cư sập sập, sống trên và ven kênh rạch được lợi ích gì khi chỉnh trang đô thị? Người dân tham gia vào quá trình vì nó đem lại lợi ích cho họ, đó là hợp lòng dân và khi họ được hưởng lợi họ phải trả tiền, đó là hợp đạo lý.

Động lực thật sự của chính quyền (trong cơ chế thị trường là của các cá nhân lãnh đạo, quản lý) trong việc di dời nhà trên kênh rạch là gì? Một trong những động lực cần tránh là chạy theo hình thức, theo thành tích, theo dấu ấn nhiệm kỳ.

4.3. *Chuẩn bị kỹ dự án về mặt tài chính*

Để đảm bảo *tạo được hiệu ứng đột phá* rất cần thực hiện thật tốt khâu chuẩn bị đề án. Ta biết kế hoạch chi tiêu tài chính gắn liền với phương án cải tạo chỉnh trang. Về chỉnh trang lại có thể có nhiều phương án về không gian, kỹ thuật và kế hoạch

triển khai, mỗi phương án lại có nhu cầu tài chính khác nhau. Ngoài ra kế hoạch tài chính còn cần phối hợp các chương trình trọng điểm với nhau. Chuẩn bị kỹ đề án là thực hiện thật kỹ khâu điều tra khảo sát, đề xuất các phương án và kế hoạch thực hiện theo khả năng đảm bảo tài chính.

Chuẩn bị kỹ còn là chọn đúng mục tiêu và kế hoạch đầu tư tạo được đột phá, là đầu tư và thu được kết quả dứt điểm. Đầu tư dàn trải sẽ khó tạo nên hiệu quả đột phá. Việc *sắp xếp thứ tự ưu tiên các chương trình và các dự án* trong các chương trình đột phá rất quan trọng, không nói là có ý nghĩa quyết định trong việc tạo đột phá. Ví dụ so sánh giữa dự án đê bao chống ngập hữu ngạn sông Sài Gòn và cải tạo kênh rạch, có thể thấy cần ưu tiên cho dự án chống ngập trước. Nếu đã có quy hoạch hệ thống đê ngăn triều, phải tập trung mọi nguồn lực để làm xong trong năm 2017. Làm xong đê ngăn triều sẽ thấy rõ hơn vai trò của kênh rạch về mặt mỹ quan đô thị, xác định được cốt san nền chính xác hơn. Chống được ngập còn ảnh hưởng tốt đến mục tiêu chống ùn tắc giao thông, ô nhiễm môi trường.

Chuẩn bị kỹ còn là chuẩn bị về tổ chức thực hiện; ví dụ, nếu quản lý các chương trình *theo hình thức quản lý dự án* thì phải tổ chức tốt bộ máy và đầu tư tài chính thoả đáng cho việc chuẩn bị đề án thực hiện các chương trình và các dự án của các chương trình ngay từ đầu.

Chuẩn bị tốt sẽ tránh được lãng phí thất thoát tài chính, tài sản công và tạo được sự đồng thuận.

4.4. *Tách chi phí phát triển với chi phí chính sách xã hội*

Chi phí phát triển và chi phí cho chính sách xã hội đều thuộc trách nhiệm chi của ngân sách và đều có thể huy động nguồn kinh phí từ xã hội. Tuy nhiên để đảm bảo công bằng, hợp đạo lý về tài chính, cần phân biệt hai trách nhiệm chi và cách huy động nguồn lực để thực hiện.

Đối với hoạt động phát triển, cần theo đúng các nguyên tắc thu chi tài chính trong đầu tư xây dựng; quan hệ chính là nhà nước với chủ đầu tư. Không bắt chủ đầu tư làm từ thiện hay thực hiện chính sách xã hội. Trong việc đền bù giải tỏa quan hệ chính là giữa nhà nước với dân. Xem xét toàn diện lợi ích của dân, giải quyết hài hòa lợi ích một cách công bằng cho mọi đối tượng.

Đối với thực hiện chính sách xã hội, cần điều tra xác định rõ hoàn cảnh của mỗi đối tượng, áp chính sách cho từng đối tượng cụ thể. Ví dụ cùng là nhà cấm trên kênh, cùng vị trí thì phải có giá hỗ trợ di dời như nhau bằng chi phí phát triển; sau đó với người thu nhập thấp, người nghèo dùng quỹ chính sách xã hội hỗ trợ thêm.

Kết luận

Quan hệ về tài chính là quan hệ quan trọng bậc nhất trong cơ chế thị trường. Từ xa xưa đã có những đạo lý về tài chính. Nếu các giải pháp quản lý hợp đạo lý sẽ được người dân đồng tình, ủng hộ. Đã có nhiều giải pháp hợp đạo lý được các nước trên thế giới áp dụng, được nhiều chuyên gia đề xuất từ khá lâu, nhưng chưa được thể chế hoá để thực hiện. Các chương trình đột phá về đô thị cần nguồn lực lớn huy động từ xã hội. Nếu thiếu các chính sách tài chính hợp đạo lý được thể chế hoá sẽ khó đảm bảo tài chính để thực hiện đột phá. Nếu thiếu nguồn tài chính, cần có mục tiêu và bước đi thật thích hợp, có trọng điểm để tạo sự đột phá./.



Hình 1: Đại lộ Nguyễn Văn Linh là một ví dụ về sự thành công của phương thức “đổi đất lấy hạ tầng”. Tuy nhiên hiện nay việc thực hiện phương thức này không còn dễ như trước đây do giá đất đô thị đã tăng cao. Ảnh: TL KT&ĐS



Hình 2: Chính sách tài chính đối với các dự án được nêu cụ thể là hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân, chủ đầu tư, ngân hàng. Ảnh: T.V

Tài liệu tham khảo

1. Dư Phước Tân: “*Một số định hướng về phương thức huy động nguồn lực phục vụ công tác chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố*”, Kỷ yếu Hội thảo Quản lý xây dựng, chỉnh trang và phát triển đô thị TP. Hồ Chí Minh, 10/2016.
2. Trần Hoàng Ngân và nhóm Nghiên cứu: “*Các giải pháp khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn vốn để thực hiện chương trình Chỉnh trang và Phát triển đô thị*”. Kỷ yếu Hội thảo Quản lý xây dựng, chỉnh trang và phát triển đô thị TP. Hồ Chí Minh, 10/2016.
3. Phạm Phú Quốc: “*Các giải pháp khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn vốn để thực hiện chương trình Chỉnh trang và Phát triển đô thị*”. Kỷ yếu Hội thảo Quản lý xây dựng, chỉnh trang và phát triển đô thị TP. Hồ Chí Minh, 10/2016.

