

# **Các phương thức mời gọi đầu tư Dự án cải tạo, di dời nhà ven và trên kênh, rạch, chỉnh trang đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh; thuận lợi, khó khăn trong quá trình thực hiện và các giải pháp, đề xuất**

## **I. VỀ NHU CẦU THU HÚT ĐẦU TƯ**

Trong 07 chương trình đột phá của nhiệm kỳ Đại hội Đảng bộ Thành phố lần thứ X (2016-2020) có chương trình Chỉnh trang và phát triển đô thị với 03 chương trình nhánh, bao gồm: (i) Di dời và tổ chức lại cuộc sống của người dân đang sống trên và ven kênh, rạch; (ii) Xây dựng mới, thay thế chung cư cũ, hư hỏng, xuống cấp; (c) chỉnh trang, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu. Trong đó, các chỉ tiêu đề ra là khá cao, nhưng nguồn lực triển khai được xác định chủ yếu dựa vào khai thác từ nguồn vốn xã hội hóa, hạn chế sử dụng vốn ngân sách. Đây là một thách thức rất lớn khi triển khai chương trình Chỉnh trang và phát triển đô thị trong giai đoạn hiện nay.

Trên cơ sở các mục tiêu, nhiệm vụ về phát triển kinh tế - xã hội, các quy hoạch xây dựng, ngành, lĩnh vực đã được phê duyệt; chương trình Chỉnh trang và phát triển đô thị đã được thông qua tại Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X; các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm (2016 - 2020); trong đó, nhu cầu đầu tư từ ngân sách lên đến khoảng **25.748 tỷ đồng**; nhưng trước mắt căn cứ khả năng huy động nguồn thu ngân sách Thành phố giai đoạn 2016 – 2020 dự kiến chỉ đạt **2.508 tỷ đồng** (chiếm khoảng **9%**); dự kiến huy động từ nguồn xã hội hóa khoảng **23.240 tỷ đồng**.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 5928/QĐ-UBND ngày 11/11/2016 về ban hành Kế hoạch thực hiện Chương trình hành động số 15-CTrHD/TU ngày 27/10/2016 của Thành ủy về Chỉnh trang và phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2016 – 2020 nhằm tiếp tục tìm kiếm, xây dựng cơ chế, giải pháp để tạo nguồn bù đắp khoản chênh lệch này.

## **II. VỀ CÁC HÌNH THỨC XÃ HỘI HÓA ĐẦU TƯ:**

Theo quy định hiện hành, có 03 hình thức mời gọi đầu tư xã hội hóa:

**1. Hình thức 01:** *Đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã hoàn tất thủ tục giải phóng mặt bằng.*

**2. Hình thức 02:** *Đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với khu đất chưa thực hiện giải phóng mặt bằng.*

**3. Hình thức 03:** *Đầu tư theo hình thức đối tác công tư – PPP.*

### III. ĐỀ XUẤT ÁP DỤNG THỰC TIỄN ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN CẢI TẠO, DI DỜI NHÀ VEN VÀ TRÊN KÊNH, RẠCH, CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

#### A. Áp dụng đối với từng phương thức đầu tư cụ thể và khung pháp lý liên quan:

**1. Hình thức 01:** *Đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã hoàn tất thủ tục giải phóng mặt bằng.*

##### **a. Phương thức thực hiện:**

- Nhà nước/ Nhà đầu tư phối hợp ứng vốn tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực dự kiến thực hiện dự án.

- Nhà nước tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, thu ngân sách tái đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, chỉnh trang đô thị, xây dựng các quỹ nhà tái định cư dành cho các hộ dân bị giải tỏa, di dời.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá tổ chức thực hiện dự án chỉnh trang đô thị theo quy hoạch được duyệt.

##### **b. Khung pháp lý:**

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá tài sản.

**2. Hình thức 02:** *Đầu tư theo hình thức đối tác công tư – PPP.*

##### **a. Phương thức thực hiện:**

- Hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT) thanh toán bằng **quỹ đất** hoặc **thanh toán bằng quyền khai thác dự án**.

- Nhà đầu tư đề xuất dự án xây dựng chỉnh trang đô thị, được thanh toán bằng các quỹ đất dôi dư, sau khi sắp xếp để thanh toán giá trị công trình Dự án BT hoặc được quyền kinh doanh khai thác các dự án khác trong phạm vi dự án để kinh doanh, thu hồi vốn.

- Nhà đầu tư thực hiện Dự án PPP được lựa chọn thông qua việc tổ chức đấu thầu theo quy định tại Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

- Nhà nước thực hiện thủ tục giao, cho thuê đất để Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án.

##### **b. Khung pháp lý:**

- Nghị định 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư PPP.

- Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư;

- Thông tư số 02/2016/TT-BKHĐT ngày 01/3/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn sơ bộ dự án, lập, thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án và báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

- Thông tư số 06/2016/TT-BKHĐT ngày 28/6/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 15/2015/NĐ-CP;

- Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 29/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao;

- Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng - Chuyển giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ;

- Thông tư số 55/2016/TT-BTC ngày 23/3/2016 của Bộ Tài chính quy định một số nội dung về quản lý tài chính đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư và chi phí lựa chọn nhà đầu tư;

- Thông tư số 15/2016/TT-BKHĐT ngày 29/9/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

**3. Hình thức 03:** *Đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với khu đất chưa thực hiện giải phóng mặt bằng.*

**a. Phương thức thực hiện:**

- Căn cứ Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000; Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh mục dự án sử dụng đất làm cơ sở để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Nhà đầu tư được lựa chọn thông qua việc tổ chức đấu thầu theo quy định tại Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

- Nhà nước thực hiện thủ tục giao, cho thuê đất để Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án.

**b. Khung pháp lý:**

- Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư;

- Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà thầu;

- Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

**B. Quy trình thực hiện:**

**1. Đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**

STT	Bước thực hiện	Thời gian thực hiện TỐI ĐA theo quy định (ngày)	Thời gian thực hiện THỰC TẾ (ngày)	Quy định về thời gian thực hiện	Cơ quan thực hiện
1	Trình phê duyệt danh mục dự án sử dụng đất <i>(Trên cơ sở sự phù hợp về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được duyệt, đơn vị chủ trì trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt danh mục dự án sử dụng đất)</i>	10	10	- Không có quy định, tạm tính	Sở Kế hoạch và Đầu tư
2	Công bố dự án	7	7	Điều 6, Nghị định 30/2015/NĐ-CP	Sở Kế hoạch và Đầu tư
3	Sơ tuyển	180	110	Nghị định 30/2015/NĐ-CP Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014	- Bên mời thầu: Sở Xây dựng. - Bên thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư.
4	Kế hoạch lựa chọn NĐT	70	40	Nghị định 30/2015/NĐ-CP Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014	- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan thẩm định. - Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt.
5	Quá trình đấu thầu <i>(Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư, Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại, Trình,</i>	270	145	Nghị định 30/2015/NĐ-CP Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014	- Bên mời thầu: Sở Xây dựng. - Bên thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư. - Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố.

	<i>thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư)</i>				
6	Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	30	30	Không có quy định, tạm tính	Sở Xây dựng thực hiện ký kết Hợp đồng theo phân công của Ủy ban nhân dân thành phố.
	<b>Tổng cộng</b>	<b>567 (1,5 năm)</b>	<b>342 (1 năm)</b>		

## 2. Đầu tư theo hình thức đối tác công tư PPP – Hợp đồng BT:

STT	Bước thực hiện	Thời gian thực hiện TỐI ĐA theo quy định (ngày)	Thời gian thực hiện THỰC TẾ (ngày)	Quy định	Cơ quan thực hiện
1	Chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập Đề xuất dự án	10	10	- Không có quy định. - Ủy ban nhân dân thành phố Thông báo số 757/TB-VP ngày 25/9/2017 chỉ đạo chung đối với việc lựa chọn đơn vị lập đề xuất các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư – PPP, thời gian nộp Hồ sơ phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận trước khi thực hiện để làm cơ sở tiếp nhận Hồ sơ, tổ chức thẩm định trình duyệt theo đúng quy định.	Sở Kế hoạch và Đầu tư
2	Thẩm định đề xuất dự án (có lấy ý kiến các sở, ngành)	25	25	Điều 17, 22, Nghị định 15/2015/NĐ-CP	Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trên cơ sở ý kiến của các Sở, ban ngành có liên quan
3	Phê duyệt đề xuất dự án	5	5	Khoản 5, Điều 4, Thông tư 02/2016/TT-	Ủy ban nhân dân thành phố

				BKHĐT	
4	Công bố dự án	7	7	Điều 6, Nghị định 30/2015/NĐ-CP	Sở Kế hoạch và Đầu tư
5	Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	30	30	Điều 26, Nghị định 15/2015/NĐ-CP	Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trên cơ sở ý kiến của các Sở, ban ngành có liên quan
6	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi	5	5	Không có quy định	Ủy ban nhân dân thành phố
7	Sơ tuyển	180	110	Nghị định 30/2015/NĐ-CP	- Bên mời thầu: Sở Xây dựng - Bên thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư.
8	Kế hoạch lựa chọn NĐT	70	40	Nghị định 30/2015/NĐ-CP	- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan thẩm định. - Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt.
9	Quá trình đấu thầu ( <i>Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư, Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại, Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư</i> )	270	145	Nghị định 30/2015/NĐ-CP	- Bên mời thầu: Sở Xây dựng. - Bên thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư. - Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố.
10	Đàm phán ký kết thỏa thuận đầu tư	30	30	Không có quy định, tạm tính	Sở Xây dựng thực hiện ký kết Hợp đồng theo phân công của Ủy ban nhân dân thành phố.
	<b>Tổng cộng</b>	<b>885</b> <b>(2,5 năm)</b>	<b>432</b> <b>(1,5 năm)</b>		

#### IV. CÁC THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN

##### A - THUẬN LỢI:

## **1. Đảm bảo tính công khai, minh bạch trong tổ chức thực hiện:**

Việc áp dụng các hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư dự án có sử dụng đất và đầu tư theo hình thức đối tác công tư – PPP kết hợp đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện. Qua đó, Thành phố đảm bảo tăng giá thị trường thu ngân sách (*trường hợp thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất*); lựa chọn được Nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch được duyệt (*trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*) và tận dụng được năng lực của Nhà đầu tư trong việc quản lý, khai thác công trình, dịch vụ công cộng (*trường hợp thực hiện theo hình thức đối tác công tư - PPP*). Lợi ích này xuất phát từ sự phân bổ rủi ro giữa khu vực công và khu vực tư theo cách thức mà bên nào có khả năng quản lý rủi ro tốt hơn thì sẽ được giao quản lý rủi ro đó.

## **2. Khung pháp lý triển khai rõ ràng, chặt chẽ:**

Hiện nay, Chính phủ và các Bộ, ngành đã ban hành các văn bản quy định chi tiết nhằm áp dụng triển khai thực hiện đối với từng phương thức cụ thể. Trong đó có:

- 03 Luật (Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật Đấu thầu năm 2013, Luật Đất đai năm 2013);

- 07 Nghị định (Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017, Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015, Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2015, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014)

- 06 Thông tư (Thông tư số 02/2016/TT-BKHĐT ngày 01/3/2016, số 06/2016/TT-BKHĐT ngày 28/6/2016, số 15/2016/TT-BKHĐT ngày 29/9/2016, số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 và số 55/2016/TT-BTC ngày 23/3/2016 của Bộ Tài chính).

- 01 Quyết định (Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg).

Do đó, khung pháp lý triển khai dự án xã hội hóa từ các phương thức đầu tư, thủ tục triển khai thu hồi đất được quy định cụ thể và rõ ràng, tạo thuận lợi cho các Nhà đầu tư và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện.

## **3. Thuận lợi khi thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất dự án kết hợp chỉnh trang đô thị:**

Theo quy định của Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT, Thành phố có thể thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án BT bằng quỹ đất đã bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc chưa bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trong trường hợp này, Nhà đầu tư xây dựng công trình công ích BT bàn giao cho nhà nước; đổi lại, Nhà đầu tư được giao triển khai thực hiện và khai thác khu đất khác nằm trong chương trình chỉnh trang đô thị của Thành phố (chưa giải phóng mặt bằng) để hoàn vốn. Như vậy, Thành phố vừa đạt được mục tiêu của dự án BT vừa kết hợp chỉnh trang đô thị theo quy hoạch.

#### **4. Đảm bảo tiến độ thực hiện:**

Theo quy định hiện hành, các dự án theo hình thức hợp đồng BT phải được thực hiện theo quy trình lập, trình thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án, Báo cáo nghiên cứu khả thi (trong đó bao gồm quy mô, công suất xây dựng, thiết kế cơ sở, phương án thanh toán, tiến độ thực hiện, cơ chế giám sát...) làm cơ sở để lựa chọn Nhà đầu tư đàm phán, ký kết Hợp đồng dự án; Nhà đầu tư phải hoàn thành xong công trình đúng tiến độ và chất lượng theo yêu cầu đặt ra của Thành phố thì mới được thanh toán bằng quỹ đất. Do đó, Thành phố có cơ sở xác định và kiểm soát được các yêu cầu về chất lượng, tiến độ, chi phí của dự án một cách chi tiết, rõ ràng.

### **B – KHÓ KHĂN:**

#### **1. Nguồn vốn chuẩn bị bồi thường, giải phóng mặt bằng**

Do ngân sách còn hạn chế, Thành phố không có sẵn nguồn lực để chuẩn bị đền bù giải tỏa, tạo sẵn quỹ đất trống để đấu giá, bán cho các nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư kinh doanh thu tiền cho ngân sách để tạo vốn đầu tư.

#### **2. Khó khăn trong xác định, chi phí, thời gian thực hiện đền bù giải tỏa:**

Theo quy định hiện hành, việc chưa xác định các chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các chi phí liên quan sử dụng đất tại thời điểm ban hành kết quả lựa chọn Nhà đầu tư dẫn đến nhiều khó khăn, bất cập cho Nhà đầu tư do không lường trước được các chi phí phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện dự án (do rủi ro kéo dài trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng dẫn đến thời điểm ban hành quyết định cho thuê đất thường có độ trễ nhiều năm so với thời điểm Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án). Các chi phí này là các khoản chi lớn trong tổng vốn đầu tư dự án, dẫn đến rủi ro trong phương án tài chính của Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, quyết định tiếp tục tham gia đầu tư của Nhà đầu tư.

#### **3. Về thủ tục đầu tư:**

Thủ tục còn qua nhiều bước, kéo dài thời gian thực hiện. Theo các quy định pháp luật hiện hành và qua thống kê thời gian thực hiện các dự án đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư dự án có sử dụng đất và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư PPP, thời gian thực hiện trung bình từ 1 – 1,5 năm. Điều này cũng là yếu tố ảnh hưởng đến khuyến khích kêu gọi đầu tư của các thành phần kinh tế trong xã hội.

### **V. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP**

#### **1. Định hướng và nguyên tắc thực hiện:**



Tính đến thời điểm hiện nay, Thành phố chỉ mới triển khai di dời được 502 trên tổng số khoảng 20.000 căn nhà trên và ven kênh rạch; đã và đang triển khai cải tạo, xây mới 12 trên tổng số 4747 chung cư theo kế hoạch thay thế chung cư hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố. Với kết quả và tiến độ thực hiện như trên, dự báo kết quả hoàn thành các chỉ tiêu chỉnh trang đô thị trong 03 năm còn lại của kế hoạch 2016 – 2020 sẽ không được như mong đợi và mức độ hoàn thành sẽ phụ thuộc rất lớn và việc vận dụng, sáng tạo và đột phá các cơ chế chính sách huy động nguồn lực tài chính ngoài ngân sách, mang tính khả thi và hiệu quả.

Vì vậy, có thể đúc kết 5 nguyên tắc cơ bản để thống nhất đề xuất vận dụng trong việc huy động nguồn lực tài chính ngoài ngân sách, phục vụ chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị như sau:

(i) Giải quyết chia sẻ lợi ích hài hòa 03 Bên: lợi ích nhà nước, lợi ích của Nhà đầu tư và lợi ích của người dân nhằm đảm bảo huy động nguồn lực của các Bên liên quan một cách hợp lý và công bằng, đồng thời qua đó có thể vận dụng để đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện các cơ chế chính sách nhằm huy động nguồn lực phục vụ chỉnh trang đô thị được tốt hơn.

(ii) Áp dụng Nghị quyết số 54/2017/QH14 ngày 24/11/2017 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó, cần thiết bổ sung các nguồn thu (thuế/ phí) sau khi thực hiện chỉnh trang đô thị do giá đất khu vực chỉnh trang sẽ gia tăng.

(iii) Huy động nguồn lực tài chính không chỉ thực hiện dưới hình thức vốn đầu tư và còn các hình thức khác như quyền khai thác, kinh doanh, quảng cáo, áp dụng sáng kiến, khoa học công nghệ nhằm tiết giảm chi phí, hiệu quả đầu tư.

(iv) Phối hợp, chia sẻ nguồn lực huy động giữa 03 chương trình nhánh, tạo gói giải pháp tổng hợp, để thu hút Nhà đầu tư (kết hợp các dự án đầu tư, tận dụng lợi thế, ưu điểm của từng dự án để tăng tính hấp dẫn, khả thi, thu hút Nhà đầu tư).

(v) Tiết giảm thủ tục đầu tư, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

## **2. Giải pháp**

- Nghiên cứu, thành lập Cơ quan cải tạo và Chỉnh trang đô thị Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở tham khảo một cơ quan tương tự của các nước trên thế giới như Ấn Độ (Cơ quan Cải tạo các Khu ổ chuột Slum Rehabilitation Authority – SRA), Cơ quan tái thiết đô thị Nhật Bản (UR). Cơ quan này sẽ chịu trách nhiệm và có đủ thẩm quyền để điều tiết đất đai, đề xuất chỉ tiêu quy hoạch, đề xuất, điều chỉnh chính sách hoạt động phù hợp với thực tiễn. Thống nhất đầu mối trong việc nghiên cứu đưa ra giải pháp tổng thể nhằm đảm bảo thuận tiện khi triển khai thực hiện, đề xuất các cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.

- Đối với chương trình di dời và tổ chức lại cuộc sống của người dân đang sống trên và ven kênh, rạch:

+ Thành phố cần chuẩn bị sẵn quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp để giải quyết cho những trường hợp chỉ được hỗ trợ về đất, mà số tiền hỗ trợ không đủ để mua căn hộ tái định cư với vị trí, diện tích, giá cả hợp lý.

+ Kiểm tra các dự án (có giải tỏa, di dời) cần thực hiện nghiêm túc các quy định về hậu di dời nhằm tạo thu nhập, việc làm; kiểm tra, giám sát trong việc thực thi quy định này, nhất là đối với các dự án di dời, tái định cư các hộ sinh sống trên và ven kênh rạch.

+ Cho phép tổ chức khảo sát điều chỉnh tổng thể hành lang bảo vệ kênh rạch dọc tuyến Kênh rạch trong danh mục cải tạo, khảo sát một số khu vực dọc kênh, để nghiên cứu bố trí các cụm dân cư thấp tầng thay vì chỉ quy hoạch làm công viên cây xanh tại các khu đất có khoảng cách lớn từ mép bờ cao đến đường giao thông để kêu gọi đầu tư. Cho phép tăng các chỉ tiêu về tầng cao và hệ số sử dụng đất tại đây, góp phần tăng khả năng thu hút Nhà đầu tư cải tạo kênh rạch.

- Đối với chương trình di dời và tổ chức lại cuộc sống của người dân đang sống trên và ven kênh, rạch:

+ Bổ sung chính sách ưu đãi đầu tư các dự án cải tạo chung cư cũ tọa lạc xa Trung tâm Thành phố, những khu vực không có lợi thế để thu hút nhiều Nhà đầu tư quan tâm, tham gia thực hiện.

+ Bổ sung quy định về tỷ lệ tối thiểu hộ dân trong chung cư đồng thuận (70 – 80%) thay vì phải có 100% ý kiến đồng thuận tại Hội nghị nhà chung cư để có thể áp dụng triển khai thực hiện ngay.

- Đối với chương trình chỉnh trang, nâng cấp khu dân cư hiện hữu:

+ Thành phố tận dụng một số lĩnh vực được phân cấp theo Nghị quyết số 54/2017/QH14 như lĩnh vực về thẩm quyền quản lý tài chính, ngân sách nhà nước để huy động các nguồn vay thương mại, đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án nâng cấp, chỉnh trang đô thị đúng tiến độ.

+ Thành phố cần huy động nhiều nguồn vốn để thực hiện chương trình nâng cấp đô thị, trong đó cần tranh thủ vốn của các nhà tài trợ nước ngoài như World Bank; huy động các doanh nghiệp có quan tâm, tìm hiểu và sẵn sàng tham gia đầu tư một số hạng mục; huy động các cơ quan chuyên ngành như điện, nước, viễn thông phối hợp trong công tác nâng cấp, cải tạo bằng kinh phí của ngành, để giảm nguồn vốn đầu tư cho dự án.

+ Nghiên cứu giải quyết bài toán về giá đền bù giải phóng mặt bằng đang có độ chênh lệch giữa giá nhà nước đề xuất và giá thị trường, dẫn đến không đạt được sự thỏa thuận của người dân khi thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng.