



Bài toán và Ý tưởng

Trí tưởng tượng quan trọng hơn kiến thức

A. Einstein

Tiền ở đâu và làm cách nào?

Tại Thủ Ngọc Thảo

Khi phải yutông xây dựng một thanh phố môi Thuê Thiếm (TPMTT) bên cạnh thanh phố cũ thì, theo thói quen nghề nghiệp, lập tức doanh nhân trong ngành bất động sản nghĩ ngay đến giải pháp tại chính và biến pháp thực hiện. Nếu không, yutông về một thanh phố môi sẽ giống như chim bay hoa trái trên trời mà không tìm được cho ăn.

Nếu giải pháp tại chính và biến pháp thực hiện là một cơ hội sang giống người ta, chờ thật ra dân trong ngành bất động sản hỏi có một cách mới khác tuy hơi gian khổ nhưng thực tế rõ ràng hơn, nó là khi nhiều kiến "cần" của đời an nhờ quy luật, thói quen, quy hoạch, v.v. mà tổng nói thì lúc này câu hỏi của miếng của hơi là "Tiền ở đâu ra và làm cách nào?". Chờ chờ dân môi và nghề môi tính chuyen một tiền trong túi mình nếu nào đó (mà một hệ thống chờ chờ nào), còn những doanh nhân gia đình trong ngành thì tìm nguồn tiền trong xã hội và trong túi người khác. Tổng thì, nếu Nhà nước không có yutông lấy tiền ngân sách nếu nào đó thì giải pháp tại chính cho đời an TPMTT cũng là tiền trong xã hội và trong túi người khác. Vậy thì, vấn đề cần bàn là bàn cách thu hút và nhiều khi nguồn tiền nào đó vào đời an một cách hợp pháp, hợp lý và nhiều nghề

Tuần thu luật của thông trường

Khác với các ngành khác, nguồn tiền nào vào các đời an bất động sản không biết bao nhiêu cho nên tốc độ sôi động vốn rất nhanh và đơn giản, vì tình trạng đầy dẫy nhà đất trong nào đó xây dựng nông nghiệp với chi phí tăng, mà chi phí tăng nông nghiệp lời nhuận sẽ giảm. Do đó chờ chờ nguồn tiền trong xã hội và trong túi người khác môi nói và pháp ồng kịp thời yêu cầu của tốc độ thực hiện đời an. Theo kinh nghiệm, trong xã hội nguồn tiền này ở đâu cũng có nhưng nếu thu hút về phía mình, doanh nhân phải thật sự người rất coi trọng uy tín trong thông trường. Nhiều người thể hiện qua việc sôi động nông vốn có nhiều quai nào đó hợp lý hợp pháp, hành xử đúng đắn, hành vi nhất quán và lời nói nhớ hình nông cổ! Loại "ăn xôi ôi thì", lừa đảo, phi pháp, nói một năng làm một việc, v.v. thì không thể thu hút được nguồn tiền này. Vì vậy, nếu đời an TPMTT trôi chảy thực thực mà không trông vào ngân sách (nhờ những đời an khác) thì Nhà nước không có cách nào khác là cũng phải

tuần thu luật của thông trường, còn họ thêm mỗi mong thu hút nước ngoài tiền của xã hội và của người khác. Nghĩa là song song với việc hoàn tất về thủ tục đời thì những luật lệ cô chế chính sách nhà tổ và kinh doanh trong đời TPMTT cũng phải hoàn chỉnh, trong đó yếu tố minh bạch, nhất quán và bất hoặc tối nước nhất lên hàng đầu. Những việc này sẽ làm các giới nhà tổ, kinh doanh, ngoài nước và người dân (cả người Việt, Việt kiều) yên tâm tin vào uy tín của Nhà nước mà chầu mối hậu báo.

Lựa chọn quy trình nhà tổ

Dẫn trong ngành bất động sản nhìn vào quy trình nhà tổ có thể đoán biết nước chủ nhà tổ có thuộc tầm cỡ nào, có nghe hay không, giàu hay nghèo, non kém hay già dặn. Vì một vòng các thanh phố và tỉnh mỗi nước xây dựng ở các nước trong khu vực, ta thấy mỗi nước có một cách nhà tổ khác nhau, mỗi đời có một quy trình nhà tổ mỗi khác; tuy theo nhiều kiến, hoàn cảnh và công nghệ chuyên môn của nước nhỏ: Trung Quốc, Thái Lan, Malaysia, v.v.; cách nhà tổ của họ không nước nào giống nước nào. Ví dụ: Thanh phố và tỉnh mỗi của Hồng Kông thì nước xây dựng hàng loạt và xây chấp nhận cho dân tại nhà cũ vào ôi sau khi đời nhà hoàn tất; nước là những chủ nhà tổ thuộc tầm cỡ nhà gia, không loại trừ chủ nhà tổ là Nhà nước, lại là nước có nhiều tiền. Nước là, ở Malaysia thì chủ nhà tổ xây dựng hai tầng khung tróc để có nhà thông phẩm, sau đó mỗi bất nhà xây dựng những block nhà xong block nào thì cho người vào ở block nội này là cách làm của các chủ nhà tổ tổ nhận hoặc là Nhà nước thì ngân sách hạn hẹp nên rất chi li tính toán. Biết họ thế là ta lập quy trình nhà tổ đời TPMTT cho phù hợp vì nước ta là một nước nghèo, thanh phố và tỉnh là một thanh phố nghèo, nếu không muốn nói là là hầu và tụt hậu nhiều năm so với các nước trong khu vực. Vì vậy, ta phải “liều cơm gạo mắm” và cung bản tính một cách nhà tổ khác theo kiến con nhà nghèo.

Mổn nhà heo...

Khi đời TPMTT nhà hoàn tất về thủ tục, những luật lệ nhà tổ, kinh doanh trong đời nhà hoàn thành, việc lúc này này ta sẽ tính đến giải pháp “mổn nhà heo” một cách năng động. Trong đời này, “mổn nhà heo” có hai nguồn:

Một là nguồn tiền trong xã hội. TP. HCM nhà có kinh nghiệm về việc phát hành trái phiếu nhà thờ để xây dựng một con đường. Bây giờ ta có thể áp dụng kinh nghiệm này để xây dựng hai tầng khung cho thanh phố môi. Ta nhà biết chi phí xây dựng và tiền nhà xây dựng hai tầng khung, nên việc tính toán số lượng trái phiếu nhà thờ phát hành và số nhà phát hành không khó khăn lắm. Báo năm cho số lượng trái phiếu nhà thờ phát hành sẽ là tổng giá trị nhà thông phẩm của thanh phố môi (mà ta cũng có thể ước lượng để dạng). Trái phiếu nhà thờ sẽ có một mức lãi và phải, những việc hấp dẫn của trái phiếu không phải là ở mức lãi mà là ở chỗ người mua trái phiếu có quyền ưu tiên nước mua nhà thông phẩm tại thanh phố môi theo khung giá nhà ở nhà ban này và khi trái phiếu nhà hạn, thì nước quyền chọn lựa nhận lấy gốc và lãi bằng tiền hay dùng nhà thanh toán cho việc mua nhà thông phẩm tại thanh phố môi. Trái phiếu nhà thờ có thể nước bán cho người trong nước và nước Việt kiều. Nếu việc phát hành trái phiếu nhà thờ thành công, các chính sách liên quan về giá nhà thông phẩm, về quyền ưu tiên mua nhà, về thuê chuyên những, về quyền tài những nhà thông phẩm phải rõ ràng, minh bạch, công khai, nhất quán tróc

sau nhò mọt. Nhòng ngòoi mua trai phieu ñoà thò, vôi òu quyèn vòa noi, coi thea se coi loi nhiều khi thanh pho ña xay döng xong, nhòng chung ta se không vì thea mà thay ñoi chính sach ñoi vôi hoi.

Hai la *tiền trong túi ngòoi khác*. Ta se rao *bain ñat thông phẩm trên bain* ve khắp thò tröông va nhiều ñoi töông trong, ngoai nöic. Cac nha ñau tö thoi cap trong nganh bat ñöng sain, cac tap ñoan, công ty lân của nöic ngoai hoac trong nöic muon ñat möi quan he lam an lâu dai vôi TP. HCM se la khách hang tiem nang của döi an. Nöông nhe, không ai chap nha giao tiên möi luc cho möi cai bain ve nen ta phai coi ke hoach thu tiên lam nhiều ñoi. Nhòng lân thu ban ñau nay ta danh ñe söi dung lam hai tang ky thuat – òu tiên cho cac công trình cau va nöông la hai tang khung trong döi an. Chæ coi quy trình nhò thea tö möi mong söm coi ñat thông phẩm giao cho cac nha ñau tö thoi cap nha thu tiên tiep. Va cac nha ñau tö thoi cap luc nay cung coi ñat thông phẩm ñe thoi hien quy hoach chi tiet, xay döng hai tang ñoi bo ke ñoi vôi hai tang khung va giao ñat nen cho khách hang hoac xay döng cac công trình thöông tang ñe bain, cho thue v.v. Công ty liên doanh Phui Myö Hong la möi công ty coi be day trong nganh bat ñöng sain cung coi möi quy trình ñau tö va kinh doanh töng töi. Cac công trình thue ve hai tang xa hoai: quang tröông, công vien, bein vien, tröông hoc, v.v. se ñoi lân löit xay döng töng nguon thu bain ñat thông phẩm tiep theo, nhòng công trình nay tric tiep lam tang giao trò ñat va lam tang möi tröông söng của xa hoai.

Yeu toa con ngòoi, yeu toa quyèn ñinh!

Nhòng ñe thoi hien thanh công döi an TPMTT va ñe nan giai của Nha nöic không phai la giai pháp tai chính, cung không phai la quy trình thoi hien döi an *ma la con ngòoi*. Möi khu ñoà thò chæ coi 770 ha ma chính quyèn thanh pho döi ñinh ke dai 20 nam va so sain döi an nay vôi khu ñoà thò Phui Myö Hong (tin trên báo Tuổi Tre ngày 04/11/04) la möi so sain khắp khieng ñe ñe không hieu ñoi. Trong khi chæ 1/10 thoi gian nhò thea cac nöic trong khu vöc hoi ña xay döng thanh công nhiều thanh pho ve tinh möi coi qui möi lân hôn rat nhiều so vôi khu ñoà thò möi Thui Thiem, ma khöi ñeim của ñat nöic hoi cung ngheo nhò ñat nöic ta. Öi nhòng nöic nay, cac döi an coi qui möi khoảng 1.000 ha tröi lai (vôi hoi la döi an noi) Nha nöic giao luon cho cac tap ñoan tö nha töi xay söi ñat va ñe ñe ñe the ñe möi lân ñe khäng ñinh rang trong döi an TPMTT yeu toa con ngòoi la yeu toa quan trong va quyèn ñinh! Thoi te cho thay, thoi gian vòa qua Nha nöic ñe söi dung chöa hieu qua nguon tai chính công va ñau tö công the hien qua viec không coi ñe döi an can cô, không coi ñe công trình trong ñe ñat chat löng va tieu chuan xay döng. ñe giai quyèn va ñe ñe nay, ñe thanh pho ta thay söi chöa coi kinh nghiem thì hoan toan coi thea möi töng công trình sö của nöic ngoai ve lam “nhac tröông” ñe cho sö ñe nhiều phoi nöic chuein nghiep va nhòp nhang. Ngay cai Ban quan ly döi an cung ñe ñe giao cho töng công trình sö nöic quyèn löa chöi ngòoi ñe phoi hoi (ngòoi trong nöic hay ngoai nöic không quan trong), vì nhò thea se tao nöic ñe tin va tang giao trò ban ñau cho döi an; con nhòng chuein gia trong nöic ñe chöa quen viec thì nha ñe se la ñe ñe ñe thoi te ñe ñe hoi nha ñe ñe kinh nghiem cho nhòng công trình sau.