



Bài toán và Ý tưởng

Trí tưởng tượng quan trọng hơn kiến thức

A. Einstein

Ai Giàu Lên Từ Chính Trang Đô Thị?

Tạ Thị Ngọc Thảo

Ngày 6 và 7/4/2005, tại Hội nghị trao đổi kinh nghiệm trong công tác quản lý đô thị, Thủ tướng Phan Văn Khải đã phát biểu: “Ở Việt Nam, những người giàu nhất không phải là chủ doanh nghiệp sản xuất mà là những người buôn bất động sản: năm nay ông mua vài cái nhà, năm sau bán đi là lãi gấp mấy lần, không anh sản xuất nào lại nổi. Thế thì, chúng ta có thiếu vốn để phát triển đô thị không?”. Thủ tướng hỏi thì doanh nhân trong ngành bất động sản xin trả lời: “Thưa Thủ tướng, dạ có ạ!”.

Theo những trải nghiệm đã trở thành kinh nghiệm của dân trong nghề và với góc nhìn của dân kinh doanh trong ngành bất động sản: nếu một số ngành liên quan đến phát triển và quản lý đô thị vẫn duy trì hoạt động theo cái kiểu “vừa thổi còi, vừa đá dỡ, vừa bán độ” như hiện nay thì Nhà nước không thiếu vốn, mới lạ; còn thiếu vốn và thậm chí mất luôn vốn là chuyện không có gì lạ cả.

Bộ mặt đô thị hiện nay: Chung Vô Diệm (*) chưa cởi lột

Thời gian gần đây, nước ta có một lượng người khổng lồ đi du lịch đến các nước trong khu vực. Sau những chuyến đi như thế, người Việt Nam đã được nhìn tận mắt bộ mặt đô thị và kết cấu hạ tầng của nước bạn. Quay về nước, nhiều người trong số họ đã ví von: “Thành phố của người ta đẹp như hoa hậu, còn thành phố của mình lem luốc, luộm thuộm giống Chung Vô Diệm lúc chưa cởi lột vậy”. Nếu ta nói rằng thực trạng của bộ mặt đô thị hiện nay là do Nhà nước chưa quan tâm và thiếu đầu tư thì không đúng, vì nguồn tài chính công đổ vào để nâng cấp và cải tạo đô thị cũ rất lớn, lớn đến nỗi khiến chúng ta xót ruột. Ai cũng biết rằng, muốn chuyển từ xấu sang đẹp, từ cũ sang mới là phải tốn tiền (cũng giống như ta chấp nhận đưa Chung Vô Diệm đi thẩm mỹ viện để tân trang vậy), nên không một ai thắc mắc về số tiền phải chi cả. Nhưng sau khi vừa tốn công, vừa tốn của, bộ mặt đô thị vẫn không khá hơn bao nhiêu, nếu không muốn nói là “mèo vẫn hoàn mèo” thì tiếng phàn nàn phát ra từ nhiều phía là điều không tránh khỏi.

Trước khi cải tạo và nâng cấp, ai cũng tin rằng bộ mặt đô thị sẽ được chỉnh trang, kết cấu hạ tầng sẽ được cải thiện. Nhưng thực tế cho thấy sự khập khiễng, bất hợp lý và mất trật tự không hề giảm đi, lại còn có chiều hướng tăng lên. Rõ nét nhất là ở những con đường chính tại TP. Hồ Chí Minh mà Nhà nước quyết định mở rộng (đường Nguyễn Hữu

Cảnh, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Điện Biên Phủ...). Tổng số tiền đầu tư lên đến con số chóng mặt, trong đó tiền đền bù chiếm 70 - 80%, nhưng cũng chỉ coi nổi được một đoạn đường rộng thêm khoảng mười mét. Rồi đoạn đường đã mở rộng lại đem nối vào những con đường hẹp; dân Nam Bộ gọi đây là những chuyện làm “huê trượt” - có làm cũng như không.

Giá mà chỉ huê trượt (không lỗ, không lời) thì còn có thể chấp nhận được, nhưng chuyện không dừng lại ở mức ấy, vì kèm theo đường mới mở là những căn nhà: siêu mỏng (sau khi cắt lộ giới còn lại), siêu cao (những căn nhà mỏng chồng cao tầng lên), siêu thấp, siêu hẹp (nhà ổ chuột lòi ra mặt tiền); có những căn chỉ còn đúng một bức tường đủ che để không cho căn nhà bên trong lộ ra mặt tiền và người ta “hét giá” đến hàng trăm triệu một mét tới. Những căn nhà này thường có màu sắc và kiến trúc buộc “ai đi qua cũng phải ngoái nhìn” vì quá bát nháo. Và, sẽ thật là ngây thơ nếu dân trong ngành bất động sản không nhận ra những người chuyên đầu cơ, đánh quả, ăn theo các dự án loại này. Đó là những người nắm rất rõ chỉ số lộ giới, nên từ khi con đường mới “hườm hườm” trên bản vẽ thì những căn nhà được chấm có khả năng lòi ra mặt tiền đã bị họ thu mua, gom sạch. Sau khi con đường mở rộng, hạ tầng được đầu tư mới, họ đem bán lại với giá “một vốn, bốn chục lời”. Mua bán kín kẽ và độc quyền kiểu này, doanh nhân trong ngành đầu tư và kinh doanh bất động sản còn phải chào thua, huống gì doanh nhân trong ngành sản xuất (đó là chưa kể phần rút ruột công trình chiếm 20 – 40% từ các hạng mục thi công hạ tầng kỹ thuật).

Những dự án mở đường như trên làm giàu cho một số người, làm nghèo cho đất nước, làm phiền nhiễu cho dân, làm xấu bộ mặt đô thị và làm cho Nhà nước mất vốn.

Bàn chuyện cởi lốt cho Chung Vô Diệm

Trong chúng ta, không ai chấp nhận một trung tâm kinh tế - văn hóa như TP. Hồ Chí Minh lại mang một bộ mặt đô thị lem luốc và luộm thuộm, cũng giống như Chung Vô Diệm đường đường là bậc mẫu nghi thiên hạ mà phải chịu xấu xí vậy. Thế cho nên bàn đến chuyện cởi lốt để làm đẹp cho thành phố là điều rất cần trong lúc này. Nhưng cũng không ai chấp nhận cởi lốt theo cái kiểu vô lý vừa tốn công, và tốn của, lại còn “tiền mất tật mang” như những dự án mở đường đã thực hiện vừa qua. Vì vậy, chúng ta hãy cùng bàn tính một giải pháp đầu tư hội đủ những điều kiện: Nhà nước có lợi, chủ đầu tư có lợi, bộ mặt đô thị được chỉnh trang, đời sống của người dân được nâng cấp. Nên chăng, ta làm như thế này:

Trước khi quyết định mở rộng đường, phải điều tra hiện trạng để không làm ảnh hưởng đến những khu vực bảo tồn, bảo tàng, tôn giáo, công trình trọng điểm, cây xanh lâu năm... nhằm tránh phát sinh hệ quả làm chậm tiến độ thi công. Kết hợp bằng được việc mở đường với chỉnh trang đô thị và làm mới kết cấu hạ tầng, trong đó hạ tầng kỹ thuật (điện, hệ thống thoát và cấp nước, hệ thống thông tin,...) cần được chú trọng. Có biện pháp loại trừ nạn đầu cơ nhà, đất mặt tiền đường ăn theo dự án, hạn chế đến mức thấp nhất việc gây xáo trộn cuộc sống của người dân, những vụ việc tranh chấp, khiếu kiện.

Ở những con đường phục vụ cho đối ngoại (đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), hoặc phục vụ cho kinh tế vùng (đường Điện Biên Phủ), nếu chúng ta có ý định mở đường rộng 30m, nên cân nhắc, tính toán đền bù thêm để có một mặt bằng rộng từ 150m trở lên (có

thể vay vốn để đền bù trước cho người có nhà và đất nằm trong lộ giới theo giá thị trường). Khi cắt lộ giới, chú ý bứng trọn những căn nhà còn lại dưới 40m² để chấm dứt nạn siêu mỏng, siêu cao... Đầu tư một con đường nội bộ khoảng 5m rộng trước dãy phố này và trồng một mảng cây xanh dày đặc để cách ly khu dân cư cũ với con đường mới. Phần đất còn lại sau khi đã giải tỏa đền bù nên đầu tư làm mới kết cấu hạ tầng và cho đấu thầu đất thương phẩm dọc hai bên đại lộ. Tiền thu được dành để

- (1) trả lại khoản đã vay để đền bù cho dự án,
- (2) xây dựng cao ốc cao cấp để bán (nếu ai có nhu cầu tái định cư thì mua lại, cũng theo giá thị trường),
- (3) đầu tư làm mới kết cấu hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội).

Ta cũng có thể đổi đất thương phẩm lấy hạ tầng xã hội như: bệnh viện, trường học, công viên... (phải tính toán thật kỹ vì cách làm này thường tạo kẽ hở tiêu cực). Những cao ốc trung tâm tài chính, hành chính, dịch vụ, thương mại, chung cư cao cấp... được xây dựng mới trên một kết cấu hạ tầng cao cấp, hoàn chỉnh sẽ càng tăng giá trị, như vậy giá cả sẽ rất cao, qua đó sẽ mang lại nguồn lợi lớn cho những thành phần tham gia thực hiện dự án. Nhưng quan trọng hơn cả, vì tận dụng được chiều cao nên đất dôi ra để tạo mảng xanh trong lòng đô thị, môi trường sống của người dân được cải thiện; từ đó bộ mặt đô thị sẽ trở nên hiện đại, khang trang, đạt tính đồng bộ và tính thẩm mỹ rất cao.

Những dự án được đầu tư theo kiểu này, nếu thành công, sẽ mang về nhiều cái lợi mà lợi nhiều nhất là Nhà nước vì: không tốn ngân sách; tạo ra một thị trường bất động sản minh bạch, sòng phẳng; chấm dứt nạn đầu cơ nhà, đất mặt tiền đường; bộ mặt đô thị được chỉnh trang; kết cấu hạ tầng đồng bộ; đời sống của người dân được nâng cao. Chỉ có một số người nghèo đi, đó là loại đầu cơ, đánh quả, ăn theo dự án.

Đến đây, đủ để trả lời câu hỏi: “Ai giàu lên từ chỉnh trang đô thị?”.

(*) *Chung Vô Diệm vốn cốt tiên bị đày xuống trần, trở thành chánh hậu của Tề Tuyên Vương thời Đông Chu liệt quốc (Trung Hoa), vô cùng xấu xí. Tương truyền, về sau bà “cởi lối” ở cầu Trường Hà để trở thành một giai nhân tuyệt sắc.*

