

## Đô thị Việt Nam trong quá trình chuyển đổi

Việt Nam gia nhập WTO đánh dấu sự kết thúc thành công quá trình hội nhập của đất nước này vào nền kinh tế thế giới và là bước ngoặt quan trọng trong quá trình chuyển đổi lâu dài từ nền kinh tế tập trung sang kinh tế thị trường được khởi động từ giữa thập kỷ 80 của thế kỷ trước. Đúng như nhiều tuyệt về chuyển đổi khu vực đã nhận định, các đô thị thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội là nơi thụ hưởng nhiều nhất các lợi ích của việc mở cửa nền kinh tế cho các dòng vốn quốc tế. Việc thực thi chính sách công nghiệp hoá hướng vào xuất khẩu đã giúp tạo tăng trưởng kinh tế cao liên tục và giảm mạnh tỷ lệ đói nghèo. Hơn nữa, quá trình chuyển đổi.

Ở đô thị Việt Nam cũng dẫn đến việc gia tăng khoảng cách xã hội về thu nhập, giáo dục, quy mô gia đình, xu hướng tiêu dùng... và do đó làm nảy sinh những phân hoá giai cấp mà cho đến nay vẫn chưa xác định rõ ràng. Quá trình này cũng đã mở đường cho sự phát triển một xã hội tiêu thụ hiện đại, được thúc đẩy bởi một tầng lớp trung lưu đang ngày càng đông đảo. Tầng lớp trung lưu ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có thu nhập hàng tháng từ 251- 500 USD mỗi gia đình đã tăng từ 30% năm 1999 lên đến 55% năm 2006. Gần 50% giới trung lưu Việt Nam hiện nay sử dụng điện thoại di động và 35% trong số họ có tài khoản ngân hàng

Các tác động nhiều mặt của chính sách Đổi mới đã tạo ra những bước phát triển khác nhau, được thúc đẩy bởi một loạt các động lực và nhân tố. Phát triển đô thị hiện đang chịu ảnh hưởng đặc biệt của thị trường bất động sản. Trong bối cảnh đó, các khía cạnh xã hội, kinh tế và không gian của quá trình chuyển đổi có mối quan hệ mật thiết với nhau.

Đô thị lớn nhất Việt Nam là TP. Hồ Chí Minh đã trở thành điểm thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn nhất. Với địa vị thực tế là một đô thị lớn, TP. HCM đã phát triển vượt ra khỏi địa giới hành chính của mình để "lấn" sang những tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Dương hay Bà Rịa-Vũng Tàu. Chất xúc tác chính của quá trình này là sự thành lập hàng loạt các khu công nghiệp và tổ hợp nhà máy ở những tỉnh này, thu hút hàng trăm ngàn lao động tự do từ các địa phương khác. Một đại đô thị đang hình thành với hơn 10 triệu dân nhưng vẫn còn thiếu vắng rất nhiều các thiết chế cần thiết đảm bảo cho sự phát triển thống nhất. Ở TP. HCM mức thu nhập bình quân đầu người cao nhất là hơn 2000 USD, gấp hơn 3 lần mức trung bình của cả nước.

Về không gian đô thị, sự thương mại hoá phát triển đô thị thông qua những cải cách về quyền sử dụng đất cho phép việc chuyển nhượng quyền nay đã dẫn đến sự chuyển giao các tài nguyên quốc gia vào tay tư nhân và do đó thị trường hoá nhà ở và đất đai. Cũng như ở Trung Quốc, quyền sử dụng đất đã trở thành động lực chính cho sự phát triển của các đô thị Việt Nam. Trong quá trình này, Nhà nước từ bỏ quyền kiểm soát đặc thù của mình đối với không gian đô thị và cho phép các nhân tố mới như các tập đoàn xuyên quốc gia, các doanh nghiệp xây dựng nhà ở và các cá nhân. Kết quả là đô thị Việt Nam đã phải chứng kiến sự hình thành các mô hình không gian và công trình đô thị được tạo ra bởi các lực đẩy khác nhau.

### **Tổng quan: không gian đô thị mới**

Sự hình thành những không gian quốc tế trong nội đô có thể được nhận thấy thông qua những công trình xây dựng khổng lồ đã và tiến hành với các toà nhà cao ốc văn phòng và khách sạn, đa số được thực hiện bởi các tập đoàn xuyên quốc gia. Điều này góp phần tạo ra sự phát triển nhanh chóng một khu vực kinh doanh tập trung có tính quốc tế. Ở ngoại vi thành phố mọc lên những khu chế xuất công nghiệp có vai trò ban đầu là nơi thử nghiệm những điều kiện của nền kinh tế thị trường. Trong bối cảnh này, những nhân tố quan trọng nhất là các công ty Nhật Bản và một số nền kinh tế con hổ ở Châu Á như Singapore, Hàn Quốc và Đài Loan, mà trong một số trường hợp có toàn quyền vận hành các khu công nghiệp này.

Sự hình thành các không gian tiêu thụ có thể được nhận thấy thông qua việc chuyển đổi hàng loạt những không gian sinh hoạt sang không gian thương mại ở nội đô. Ở Hà Nội, trung tâm của phát triển là khu Phố cổ-khu vực thương mại, mua sắm và bán lẻ lâu đời nhất Việt Nam- nơi đã có được sự tăng trưởng kinh tế ngoạn mục trong quá trình chuyển đổi mà động lực chủ yếu là các cá nhân kinh doanh. Nhìn chung, nội đô những thành phố ở Việt Nam đang ngày càng phát triển theo hướng trở thành những khu vực tiêu thụ với các siêu thị hiện đại, các nhà hàng sang trọng và các hiệu cà phê,

cửa hàng bán lẻ sành điệu thuộc hệ thống chuỗi các cửa hàng quốc tế cũng như trong nước và các hộ kinh doanh. Do đó, có thể nhận thấy mật độ dân số ở đây đang giảm. Ở ngoại ô, những tổ hợp mua sắm quy mô đã được xây dựng. Ví dụ tiêu biểu là hệ thống siêu thị của Metro Cash & Carry (Việt Nam), một chi nhánh của tập đoàn bán sỉ và lẻ của Đức. Đến nay, Metro đã khai trương những siêu thị ở TP. HCM, Hà Nội, Cần Thơ và Đà Nẵng.

Quá trình phát triển đô thị trong giai đoạn chuyển đổi ở Việt Nam còn chứng kiến sự hình thành những không gian không chính thức. Nhiều khu nhà tạm đã xuất hiện làm nơi cư trú của những dòng người tấp nập từ nông thôn đổ về thành thị tìm việc và của bộ phận dân nghèo đô thị. Khoảng 1/3 dân TP. HCM là dân nhập cư mà đa số họ không đủ tiền để mua được nhà ở những thị trường chính thống. Giống như ở các thành phố Đông Nam Á khác, nhiều cộng đồng đã tự phát, tạm cư dọc theo các kênh rạch sông ngòi và xung quanh các khu công nghiệp trong những khu nhà trọ. Nhà trọ là những căn phòng nhỏ cho nhiều người thuê cùng, nhìn chung chỉ được coi là giải pháp tình thế và thường bị đòi giá cắt cổ. Những phòng trọ và các nhà cho thuê thường được xây tạm bợ và thiếu những hạ tầng kỹ thuật cũng như không có đường giao thông. Điều này dẫn đến những điều kiện sống rất nguy hiểm cho cư dân và làm phát sinh những vấn đề môi trường cho các đô thị Việt Nam.

Bên cạnh đó, không gian không chính thức còn được hình thành nên bởi các cá nhân thông qua việc mở rộng hoạt động kinh doanh của mình sang không gian công cộng như vỉa hè và đường phố. Điều này dễ nhận thấy ở khu Phố cổ Hà Nội và đây là phản ứng đối với quỹ không gian hạn hẹp. Vỉa hè các phố cổ cũng ngày càng bị lấn chiếm bởi xe máy của khách thăm quan, mua sắm, khiến cho người đi bộ không còn chỗ đi, buộc chính quyền địa phương phải cấm xe máy

Ngoài ra, ở những khu chung cư cũ đã xuống cấp trầm trọng còn có những chợ cóc, cửa hàng bán lẻ luôn lấn chiếm không gian công cộng. Thêm vào đó, đội quân đông đảo những người bán hàng rong hàng ngày từ các huyện ngoại thành đổ vào trung tâm cũng góp phần hình thành nên những không gian không chính thức. Hiện tượng này được gọi là "nền kinh tế vỉa hè" hay "nông thôn hoá đô thị". Do lẽ Nhà nước coi đô thị là nơi triển lãm một Việt Nam hiện đại trước thế giới đang toàn cầu hoá nên các giới chức đang ra sức ngăn cản những người bán rong nông thôn vào nội đô. Gần đây, những dự án hạ tầng khổng lồ như đường cao tốc Đông - Tây ở TP. HCM, hay đường vành đai ở Hà Nội, cả hai đều được thực hiện bởi vốn của Nhật Bản, đã biến những không gian không chính thức thành không gian giao thông.

Bên cạnh đó, cũng có thể nhận thấy sự hình thành các không gian giải trí thư giãn. Ở Hà Nội và TP. HCM, một số công viên nước quy mô lớn, công viên giải trí, trung tâm bowling và võ vãn các sân quần vợt đã được xây dựng. Ở những khu ngoại ô, các công ty liên doanh với nước ngoài đã xây dựng nhiều sân golf rộng lớn và dĩ nhiên chỉ dành cho giới thượng lưu mới nổi và các doanh nhân Châu Á. Có lẽ ví dụ tiêu biểu nhất về sự hình thành không gian giải trí là sân vận động quốc gia Hà Nội nơi diễn ra Đại hội thể thao Đông Nam Á năm 2003. Biểu tượng quốc gia mới tinh khôi này có sức chứa 40.000 người là sân vận động lớn nhất và có giá trị 53 triệu USD.

Cuối cùng, những khu đô thị mới cũng đã hình thành. Cùng với việc thị trường hoá đất và nhà ở cuối những năm 1980, sự phổ biến các vật liệu xây dựng cũng như việc từ bỏ các chương trình trợ cấp nhà ở của Nhà nước vào đầu những năm 1990, những hoạt động xây dựng đa số là tự phát và không được kiểm soát là phản ứng ban đầu của người dân đối với sự thiếu hụt nhà ở nghiêm trọng. Rối phong trào xây dựng bùng nổ dẫn đến sự gia tăng mật độ các công trình hiện có. Mặt khác, quá trình đô thị hoá khu vực ngoại thành cũng được dịp tăng tốc và không ai kiểm soát, một đặc điểm rất điển hình cho quá trình phát triển đô thị trong giai đoạn chuyển đổi. Do giá đất cao nên người ta xây nhà trên những lô đất nhỏ hẹp và chiều cao cũng như tiêu chuẩn ngôi nhà tùy theo túi tiền của từng người

Kể từ đầu thiên niên kỷ này, những công ty quốc gia và quốc tế đã nhảy vào thị trường bất động sản và xây dựng những khu chung cư cao cấp với các toà nhà cao tầng. Thông thường, những khu nhà này được xây dựng theo phương thức đối tác công- tư (như khu Ciputra ở Hà Nội, Phú Mỹ Hưng ở TP. HCM). Điều này dẫn đến việc tư nhân hoá quá trình phát triển đô thị mà chủ yếu là lĩnh vực của các công ty nước ngoài và mang lại lợi nhuận cho phía Nhà nước, đối tác thường góp vốn bằng đất vào liên doanh. Đa số các hoạt động xây dựng nhà ở tại các đô thị Việt Nam hiện nay tập trung ở những dự án mở rộng quy hoạch đô thị quy mô lớn với những chức năng rất giống với những gì đã và đang diễn ra ở các đô thị khác ở Đông Nam Á. Tuy nhiên, những khu đô thị mới này lại xen vào các cấu trúc hiện có, cả về mặt kiến trúc lẫn khía cạnh kinh tế xã hội. Những không gian đô thị mới này là tâm điểm của các quá trình đô thị hoá khu vực ngoại thành đang diễn ra rất chọn lọc về mặt xã hội. Những không gian này chủ yếu phục vụ nhu cầu của các đối tượng hưởng lợi từ quá trình chuyển đổi, đó là tầng lớp mới giàu của Việt Nam, những người thường theo lối sống thượng lưu của phương Tây và đề cao an ninh, những khu phố trật tự và sự tiện nghi. Vì vậy, phân hoá nơi cư trú là hệ quả của sự gia tăng phân hoá xã hội trong dân số đô thị và được thể hiện rất rõ qua những khu đô thị mới

ở các thành phố Việt Nam. Theo đó, những khu đô thị mới của các dự án nhà ở trong nội đô cũng như ngoại thành với các kiến trúc đa dạng và tiêu chuẩn cao có thể được coi là những hòn đảo của hiện đại hoá và đổi mới đô thị. Bên cạnh đó, quá trình quốc tế hoá thị trường bất động sản cũng có thể nhận thấy. Quá trình này được thúc đẩy bởi những đạo luật như Luật Nhà ở mới ban hành năm 2006. Thường thì những toà nhà cao tầng được xây dựng gần những khu nhà tạm. Ở cấp thành phố, những dự án này là một trong vô vàn những cách sử dụng vốn đang trở nên ngày càng phân mảnh

Cũng như ở Trung Quốc, việc gia nhập WTO mới đây của Việt Nam sẽ gia tăng tác động của toàn cầu hoá và làm trầm trọng thêm những quá trình phát triển theo quy luật thị trường. Các đô thị Việt Nam có cơ hội thu được những lợi ích tối đa từ sự phát triển này nhưng cũng phải đối mặt với nguy cơ phân mảnh mạnh hơn nữa. Sẽ là rất tốt nếu phát triển đô thị trong tương lai đi theo tầm nhìn về một "Thành phố hội nhập". Điều này đòi hỏi, bên cạnh những điều kiện khác, một chiến lược đổi mới bao gồm sự tham gia của tất cả các bên liên quan với những lợi ích thường hết sức khác nhau của mình.

**Theo Michael Waibel-ĐH Georg, CHLB Đức**  
(Nguồn tin: *T/C Kiến trúc Việt Nam*, số 3/2007)

02/05/2007

<http://www.moc.gov.vn/Vietnam//Management/ArchitectureScheme/7632200705021324220/>