



*Đô thị đặc thù của TPHCM có nên được định nghĩa theo yếu tố chức năng kinh tế, lịch sử, văn hóa, hay theo một mô hình quản lý hành chính riêng*

# MÔ HÌNH ĐÔ THỊ ĐẶC THÙ - ĐÔ THỊ ĐỘNG LỰC TRONG BỐI CẢNH CỦA TP. HỒ CHÍ MINH

KTS TRƯƠNG NAM THUẬN | CÔNG TY TNA

*Năm 2017, Quốc hội khóa XIV đã ban hành Nghị quyết 54/2017/QH14 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tại kỳ họp thứ 4 ngày 24/11/2017. Chỉ sau 5 năm thực hiện, việc thí điểm theo Nghị quyết 54/2017/QH14 cho thấy hiệu quả của cơ chế, chính sách đặc thù cho TPHCM chưa có tác động đáng kể đến hiệu quả phát triển. Vì vậy, Quốc hội khóa XV đã ban hành Nghị quyết 98/2023/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TPHCM tại kỳ họp thứ 5 ngày 24/5/2023, nhằm đáp ứng nhu cầu tạo dựng một số cơ chế, chính sách đặc thù để dễ dàng phát triển trên cơ sở mật độ kinh tế rất lớn của TPHCM.*

## KHÁI NIỆM ĐÔ THỊ ĐẶC THÙ

Trong bối cảnh Đảng và Chính phủ đang có những cải cách mạnh mẽ về thể chế và thúc đẩy phát triển mạnh mẽ khoa học công nghệ như hiện nay, khái niệm “đô thị đặc thù” đối với TPHCM không chỉ là một danh xưng mà cần phải được xác định rõ ràng về bản chất, chức năng và cơ chế vận hành. Việc hiểu rõ đô thị đặc thù là gì sẽ giúp định hình chính sách phát triển phù hợp, tránh tình trạng khái niệm này trở nên mơ hồ và thiếu thực tiễn. Có ba vấn đề quan trọng cần được làm rõ khi xem xét đô thị đặc thù của TPHCM.

*Thứ nhất*, đô thị đặc thù của TPHCM có nên được định nghĩa theo yếu tố chức năng kinh tế, lịch sử, văn hóa, hay theo một mô hình quản lý hành chính riêng? TPHCM là đô thị đặc thù vì có vai trò trung tâm kinh tế - tài chính - công nghệ của cả nước. Tuy nhiên, đặc thù này cần được xác định dựa trên chức năng kinh tế (như TP Thủ Đức - trung tâm sáng tạo), yếu tố lịch sử - văn hóa (như khu vực trung tâm quận 1, quận 3) hay cần một mô hình quản lý hành chính riêng biệt để vận hành hiệu quả hơn? Nếu xác định theo mô hình quản lý, thì TPHCM cần cơ chế gì khác biệt so với các thành phố khác?

*Thứ hai*, đô thị đặc thù có nên được áp dụng một mô hình tài chính - đầu tư riêng để thúc đẩy phát triển vượt trội? Hiện nay, TPHCM gặp nhiều hạn chế trong việc huy động vốn cho phát triển hạ tầng, do vẫn chịu sự kiểm soát ngân sách như các tỉnh khác. Vậy, một cơ chế tài chính đặc thù (như giữ lại phần lớn hơn nguồn thu ngân sách, phát hành trái phiếu đô thị, hợp tác công tư sâu rộng hơn) có phải là điều kiện bắt buộc để đô thị đặc thù phát triển? Liệu mô hình tài chính này có khả thi khi đưa vào thực tế, trong bối cảnh cả nước vẫn chưa có quy chế riêng cho một thành phố có vai trò đặc biệt như TPHCM?



Khái niệm “đô thị đặc thù” đối với TPHCM không chỉ là một danh xưng mà cần phải được xác định rõ ràng về bản chất, chức năng và cơ chế vận hành

*Thứ ba*, làm thế nào để đô thị đặc thù có sự liên kết và không mâu thuẫn với chiến lược phát triển vùng và quốc gia? Nếu TPHCM có cơ chế đặc thù, điều đó có tạo ra sự mất cân đối với các tỉnh lân cận? Hay ngược lại, cần một mô hình hợp tác vùng để đảm bảo sự lan tỏa kinh tế mà không tạo ra cạnh tranh không lành mạnh? Đô thị đặc thù có nên được xem là một phần của mô hình vùng đô thị TPHCM mở rộng, thay vì chỉ giới hạn trong ranh giới hành chính hiện tại?

Trả lời ba câu hỏi trên sẽ giúp xác định rõ liệu TPHCM có cần một khái niệm đô thị đặc thù hay không, và nếu có thì đặc thù này sẽ được xây dựng trên nền tảng nào: chức năng kinh tế, mô hình quản lý hay cơ chế tài chính riêng. Có thể mô hình đô thị đặc thù không nên bị giới hạn trong phạm vi hành chính của TPHCM hiện tại, mà nên mở rộng ra theo mô hình vùng đô thị, với cơ chế hợp tác rõ ràng giữa thành phố và các tỉnh lân cận. Điều này sẽ giúp tạo ra sự cân bằng, tránh tình trạng phát triển cục bộ, đồng thời tận dụng được lợi thế của từng khu vực để tạo ra một hệ sinh thái đô thị - kinh tế bền vững hơn. Việc làm rõ ba vấn đề trên không chỉ giúp định nghĩa đúng về đô thị đặc thù của TPHCM, mà còn mở ra các hướng đi chiến lược để thành phố có

thể phát triển bền vững trong tương lai. Một đô thị đặc thù không chỉ là một khái niệm mang tính biểu tượng, mà phải đi kèm với các cơ chế quản lý, tài chính và liên kết vùng phù hợp để thực sự tạo ra sự khác biệt và mang lại giá trị thực tế.

### KHÁI NIỆM ĐÔ THỊ ĐỘNG LỰC

Để làm rõ khái niệm “đô thị động lực” trong bối cảnh TPHCM và thời điểm cải cách hiện nay, cần trả lời ba câu hỏi chủ chốt sau:

*Thứ nhất*, đô thị động lực của TPHCM nên được xác định theo tiêu chí nào để có thể thực sự thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và phát triển bền vững? Một đô thị được gọi là “động lực” khi nó có vai trò quan trọng trong việc tạo ra tăng trưởng kinh tế, đổi mới công nghệ, thu hút đầu tư, và tạo hiệu ứng lan tỏa đến khu vực xung quanh. Nhưng điều quan trọng là cần xác định rõ đâu là những tiêu chí chính giúp phân biệt một đô thị động lực với các khu đô thị khác. Đó có phải là khu vực có năng suất lao động cao, có sự tập trung mạnh về tài chính và công nghệ? Hay đó là khu vực có kết nối hạ tầng chiến lược, là điểm trung chuyển quan trọng trong chuỗi cung ứng vùng và quốc tế? Việc xác định rõ

tiêu chí này sẽ giúp Thành phố có định hướng chính sách phù hợp để phát triển đô thị động lực theo đúng nghĩa.

*Thứ hai*, TPHCM nên phát triển các đô thị động lực theo mô hình nào để vừa đảm bảo sự cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế, phát triển xã hội và bảo vệ môi trường? Việc phát triển đô thị động lực không đơn thuần chỉ dựa trên tăng trưởng GDP mà cần có mô hình phù hợp với điều kiện đặc thù của TPHCM. Nếu chọn mô hình phát triển theo hướng “siêu đô thị trung tâm”, nơi TPHCM tiếp tục là đầu tàu duy nhất, thì có thể dẫn đến sự mất cân đối giữa thành phố với các địa phương lân cận, gây áp lực lớn lên hạ tầng và chất lượng sống. Ngược lại, nếu theo mô hình “đa trung tâm”, tức là phát triển nhiều đô thị động lực trong thành phố và kết nối chặt chẽ với các đô thị vệ tinh xung quanh thì cần một cơ chế hợp tác vùng hiệu quả. Câu hỏi đặt ra là TPHCM có thể thực hiện mô hình nào để vừa tạo ra động lực tăng trưởng, vừa tránh tình trạng phát triển mất kiểm soát và quá tải hạ tầng?

*Thứ ba*, cơ chế chính sách nào là cần thiết để các đô thị động lực thực sự phát huy vai trò thúc đẩy phát triển TPHCM và khu vực? Một đô thị động

lực không thể phát triển chỉ dựa vào thị trường tự nhiên mà cần có các chính sách hỗ trợ mạnh mẽ từ chính quyền. Điều này bao gồm việc xây dựng cơ chế tài chính đặc thù cho các khu vực đô thị động lực, chính sách thu hút đầu tư, phát triển hạ tầng đồng bộ và nâng cao năng lực quản lý đô thị. TPHCM hiện nay đang bị giới hạn bởi các cơ chế quản lý hành chính, phân bổ ngân sách và quyền tự chủ trong quy hoạch, điều này có thể làm chậm lại quá trình phát triển đô thị động lực. Vậy đâu là những chính sách cần thiết để giải quyết các rào cản này? Thành phố có cần một mô hình quản lý linh hoạt hơn cho các khu vực đô thị động lực, chẳng hạn như cơ chế đặc thù hoặc cơ chế hợp tác công tư theo hướng mới? Ba câu hỏi trên không chỉ giúp làm rõ khái niệm đô thị động lực mà còn mở ra hướng đi cụ thể để TPHCM có thể triển khai mô hình này một cách hiệu quả trong thời kỳ cải cách.

### **Thực trạng**

Mặc dù đã có nhiều chính sách và văn bản pháp luật ở nhiều cấp, từ trung ương đến địa phương, đề cập đến tính đặc thù và động lực của TPHCM, nhưng thực tế triển khai lại là một câu chuyện khác. Điều cốt lõi của một đô thị động lực không chỉ nằm ở việc xác định lợi thế mà quan trọng nhất là cơ chế huy động và sử dụng hiệu quả những lợi thế đó.

Một đô thị có tính đặc thù chỉ thực sự phát huy hiệu quả khi có cơ chế cụ thể, rõ ràng cho từng nguồn lực, từng động lực phát triển. Nếu chỉ xác định đặc thù mà không có cơ chế vận hành, thì đặc thù đó sẽ chỉ tồn tại trên giấy mà không thể trở thành động lực thực sự. Quan trọng hơn, những đặc thù này phải tạo ra lợi ích cụ thể cho tất cả các bên tham gia - từ doanh nghiệp, nhà đầu tư, chính quyền cho đến cộng đồng dân cư.

Vấn đề hiện nay không phải là thiếu chính sách, mà là thiếu cơ chế thực thi chi tiết, thiết kế các công cụ cụ thể để tác động đúng vào từng nhóm đối tượng, giải quyết đúng nội dung cần có, bằng đúng phương pháp phù hợp. Việc này đòi hỏi một cách tiếp

cận thực tế, linh hoạt, không dừng lại ở quy hoạch tổng thể hay các định hướng chung chung, mà phải đi sâu vào cơ chế phân bổ nguồn lực, thu hút đầu tư, tạo điều kiện cho doanh nghiệp đổi mới sáng tạo và đảm bảo lợi ích cho người dân.

### **MỐI QUAN HỆ GIỮA TÍNH ĐẶC THÙ VÀ TÍNH ĐỘNG LỰC**

Khái niệm đô thị đặc thù và đô thị động lực có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, đặc biệt trong bối cảnh TPHCM đang tiến hành cải cách để nâng cao năng lực quản lý đô thị, phát triển kinh tế và cải thiện chất lượng sống. Việc làm rõ sự liên kết giữa hai khái niệm này giúp Thành phố có định hướng chiến lược chính xác hơn trong phát triển đô thị.

Trước hết, đô thị đặc thù là một đô thị có những tính chất riêng biệt về vị trí, chức năng, cấu trúc, hoặc mô hình phát triển so với các đô thị thông thường. TPHCM có thể có nhiều đô thị đặc thù, chẳng hạn như khu đô thị công nghệ cao (Thủ Đức), đô thị tài chính quốc tế (Thủ Thiêm), đô thị cảng - logistics (Cát Lái, Hiệp Phước), hoặc đô thị đổi mới sáng tạo. Những đô thị này có vai trò quan trọng trong việc định hình bản sắc của TPHCM cũng như nâng cao khả năng cạnh tranh của thành phố trên quy mô quốc gia và quốc tế.

Trong khi đó, đô thị động lực không chỉ mang tính đặc thù mà còn phải có tác động mạnh mẽ đến sự phát triển của cả thành phố và vùng kinh tế xung quanh. Một đô thị động lực không chỉ phát triển mạnh mẽ về kinh tế mà còn tạo hiệu ứng lan tỏa, thúc đẩy các khu vực khác cùng phát triển. Ví dụ, nếu khu đô thị Thủ Thiêm được phát triển đúng với vai trò là trung tâm tài chính quốc tế, nó không chỉ thu hút đầu tư, tạo việc làm, mà còn thúc đẩy sự phát triển của toàn bộ TPHCM và khu vực lân cận thông qua sự kết nối về tài chính, công nghệ và lao động chất lượng cao.

Tính thực tiễn của vấn đề này rất rõ ràng trong bối cảnh TPHCM đang tìm cách tháo gỡ các nút thắt về quản lý đô thị, nguồn lực đầu tư và kết nối vùng. Việc đặt ra mối quan hệ giữa đô

thị đặc thù và đô thị động lực giúp xác định những khu vực nào cần được ưu tiên đầu tư, những khu vực nào cần có cơ chế chính sách đặc thù để phát huy tối đa vai trò động lực của nó. Nếu chỉ đơn thuần phát triển các đô thị đặc thù mà không có chiến lược tổng thể về động lực tăng trưởng, sẽ dẫn đến tình trạng phát triển rời rạc, thiếu kết nối và không tạo ra sức bật chung cho toàn thành phố.

Mối liên hệ giữa hai khái niệm này còn đặc biệt quan trọng trong bối cảnh cải cách hiện nay. Khi TPHCM tìm kiếm các giải pháp để tăng quyền tự chủ, điều chỉnh quy hoạch đô thị và thu hút đầu tư, việc xác định chính xác đâu là đô thị đặc thù có khả năng trở thành đô thị động lực sẽ giúp thành phố xây dựng chính sách phát triển hợp lý. Ví dụ, một đô thị đặc thù về công nghệ cao như TP Thủ Đức có thể trở thành đô thị động lực nếu được đầu tư đồng bộ về hạ tầng, thu hút nhân tài, doanh nghiệp và có chính sách hỗ trợ nghiên cứu phát triển. Ngược lại, nếu thiếu cơ chế chính sách phù hợp, đô thị đặc thù này có thể không phát huy được hết tiềm năng động lực của mình.

Mối quan hệ giữa đô thị đặc thù và đô thị động lực trong bối cảnh TPHCM đặt ra nhiều vấn đề quan trọng cần làm rõ để đảm bảo định hướng phát triển hợp lý. Ba câu hỏi then chốt để làm rõ mối quan hệ này bao gồm:

*Một đô thị đặc thù có nhất thiết phải trở thành đô thị động lực hay không? Nếu có, điều kiện nào cần được đáp ứng để quá trình chuyển đổi này thành công?*

Câu hỏi này nhằm làm rõ mối quan hệ một chiều hay hai chiều giữa hai khái niệm. Không phải mọi đô thị đặc thù đều có thể hoặc cần trở thành đô thị động lực. Ví dụ, một khu đô thị sinh thái hoặc khu đô thị giáo dục có thể mang tính đặc thù cao nhưng không nhất thiết đóng vai trò động lực thúc đẩy kinh tế toàn vùng. Ngược lại, nếu muốn một đô thị đặc thù trở thành đô thị động lực, cần làm rõ những điều kiện về chính sách, cơ chế hỗ trợ, kết nối hạ tầng, khả năng thu hút đầu tư và nguồn nhân lực để thúc đẩy sự lan tỏa.

*Làm thế nào để đô thị động lực không chỉ phát triển riêng lẻ mà còn tạo được sự lan tỏa và liên kết với các khu vực xung quanh?*

Một đô thị động lực nếu phát triển một cách biệt lập, không có sự kết nối và ảnh hưởng đến các khu vực khác, thì hiệu quả động lực sẽ bị hạn chế. Câu hỏi này nhằm làm rõ cơ chế lan tỏa, bao gồm sự kết nối về hạ tầng, dòng vốn, nguồn nhân lực, chuỗi cung ứng, và sự phối hợp trong quy hoạch vùng. Ví dụ, nếu TP Thủ Đức được định hướng là một đô thị động lực, thì phải có chính sách nào để khu vực này không chỉ phát triển mạnh mà còn hỗ trợ sự phát triển của các quận lân cận, hoặc xa hơn là các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

*Cơ chế chính sách nào giúp đô thị đặc thù và đô thị động lực phát huy vai trò của mình mà không tạo ra sự mất cân đối trong phát triển đô thị tổng thể của TPHCM?*

Việc phát triển đô thị theo hướng đặc thù và động lực có thể dẫn đến nguy cơ mất cân bằng nếu không có sự điều tiết hợp lý. Nếu chỉ tập trung phát triển một số đô thị đặc thù mà bỏ quên các khu vực khác, sẽ dẫn đến sự mất cân đối về dân cư, cơ sở hạ tầng, và áp lực lên các khu vực trung tâm. Nếu ưu tiên đô thị động lực mà không đảm bảo yếu tố bền vững và công bằng trong phân bổ nguồn lực, có thể tạo ra sự phân hóa xã hội và kinh tế. Câu hỏi này nhấn mạnh sự cần thiết của các chính sách linh hoạt, hỗ trợ đô thị đặc thù phát triển đúng hướng, đồng thời đảm bảo đô thị động lực có đủ điều kiện phát huy vai trò mà không gây ra hệ lụy tiêu cực cho tổng thể TPHCM.

Những câu hỏi này sẽ giúp làm rõ mối quan hệ giữa đô thị đặc thù và đô thị động lực, từ đó định hướng chiến lược phát triển phù hợp trong bối cảnh TPHCM đang tiến hành cải cách đô thị và kinh tế.

**MỤC TIÊU CỦA SỰ KẾT HỢP TÍNH ĐẶC THÙ VÀ TÍNH ĐỘNG LỰC**

Bản chất cuối cùng và mục tiêu cốt lõi của hai khái niệm đô thị đặc thù và đô thị động lực chính là thúc đẩy cải cách



TP Thủ Đức - đô thị công nghệ cao của TPHCM



Khu đô thị Thủ Thiêm được kỳ vọng là trung tâm tài chính quốc tế

và đổi mới, nhằm giúp TPHCM phát triển phù hợp với thực tiễn, đồng thời nâng cao vị thế của Thành phố trong bối cảnh cạnh tranh toàn cầu. Hai khái niệm này không tồn tại một cách tách biệt mà có mối quan hệ chặt chẽ với nhau.

Đô thị đặc thù là cách nhận diện những yếu tố riêng biệt của TPHCM, từ lịch sử hình thành, vị trí chiến lược đến cấu trúc kinh tế, xã hội và văn hóa. Đây là nền tảng giúp thành phố định hướng mô hình phát triển phù hợp với điều kiện thực tế, tận dụng tối đa lợi thế sẵn có, thay vì rập khuôn theo mô hình của các đô thị khác. Trong khi đó, đô thị động lực nhấn mạnh vai trò tiên phong của TPHCM trong hệ thống đô thị quốc gia và khu vực, thể hiện ở khả năng

dẫn dắt nền kinh tế, đổi mới sáng tạo và tạo ra động lực tăng trưởng không chỉ cho bản thân thành phố mà còn cho các khu vực xung quanh.

Sự liên hệ giữa hai khái niệm này nằm ở việc TPHCM cần có một cơ chế đặc thù để tiếp tục giữ vững vai trò động lực phát triển của mình. Điều đó có nghĩa là thành phố cần được trao quyền tự chủ cao hơn trong quản lý kinh tế, tài chính, quy hoạch và thể chế để có thể linh hoạt thích ứng với những thay đổi nhanh chóng của môi trường trong nước và quốc tế. Nếu không có một cơ chế phù hợp, thành phố sẽ khó có thể duy trì được vị trí dẫn đầu và tạo ra sự bứt phá trong phát triển. Từ việc xác định rõ nét đặc thù và động lực, TPHCM có thể xây dựng mô hình phát triển phù hợp với

Ảnh: Suu tằm

thực tiễn. Trước hết, thành phố cần có một cơ chế chính sách riêng biệt, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, tránh sự cứng nhắc của các quy định chung trên cả nước. Tiếp theo, TPHCM cần xác định động lực phát triển mới, không chỉ dựa vào những lĩnh vực truyền thống như công nghiệp, bất động sản hay tài chính mà phải chuyển hướng mạnh mẽ sang kinh tế tri thức, công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và kinh tế biển. Song song với đó, cải cách thể chế và chính sách quản lý đô thị là điều kiện cần thiết để TPHCM có thể chủ động trong quy hoạch và phát triển, tạo ra một môi trường thuận lợi để doanh nghiệp và người dân cùng tham gia vào quá trình đổi mới.

Thâm Quyến từ một làng chài trở thành trung tâm công nghệ nhờ chính sách đặc khu kinh tế, thu hút vốn đầu tư và nhân tài toàn cầu. Singapore biến giới hạn về tài nguyên thành lợi thế nhờ mô hình đô thị thông minh, trung tâm tài chính và chính sách thu hút nhân lực chất lượng cao. Dubai không có dầu mỏ nhưng phát triển mạnh nhờ chính sách thương mại tự do, du lịch cao cấp và thử nghiệm công nghệ tương lai. San Francisco trở thành trung tâm công nghệ nhờ vào hệ sinh thái khởi nghiệp, giáo dục và đầu tư mạnh vào đổi mới sáng tạo. Tokyo duy trì vị thế nhờ nền công nghiệp công nghệ cao, giao thông thông minh và quản lý đô thị tiên tiến. Điểm chung của các đô thị này là chính sách đặc thù, định vị kinh tế rõ ràng, hệ sinh thái đổi mới sáng tạo, và hạ tầng đô thị thông minh. Không có sẵn lợi thế tự nhiên, nhưng nhờ vào tư duy chiến lược, các thành phố này đã tạo ra động lực phát triển mạnh mẽ, trở thành trụ cột kinh tế của quốc gia và thế giới.

**ĐỘNG LỰC VÀ ĐẶC THÙ: MỐI QUAN HỆ TẤT YẾU TRONG XÂY DỰNG MÔ HÌNH ĐÔ THỊ**

Trong quá trình quy hoạch và phát triển đô thị, hai khái niệm "động lực" và "đặc thù" không thể tách rời mà phải được xem xét đồng thời. Động lực là những yếu tố thúc đẩy sự phát triển, có thể đến từ tăng trưởng kinh tế, cơ hội đầu tư, sự phát triển của khoa học công nghệ hay nhu cầu dân sinh. Đặc thù, ngược lại, là những yếu tố riêng có của từng địa phương - đó có thể là điều kiện tự nhiên, lịch sử hình

**PARTICULAR URBAN MODEL  
DYNAMIC URBAN MODEL  
IN THE CONTEXT OF HCMC**

DR TRUONG NAM THUAN | TNA COMPANY

In 2017, the 14th National Assembly issued Resolution 54/2017/QH14 on piloting specific mechanisms and policies for the development of HCMC at the 4th session on November 24, 2017. After only 5 years of implementation, the piloting under Resolution 54/2017/QH14 showed that the effectiveness of specific mechanisms and policies for HCMC has not had a significant impact on development efficiency. Therefore, the 15th National Assembly issued Resolution 98/2023/QH15 on piloting a number of specific mechanisms and policies for the development of HCMC at the 5th session on May 24, 2023, in order to meet the need to create a number of specific mechanisms and policies to facilitate development on the basis of the very large economic density of HCMC. Identifying HCMC as a particular and dynamic city not only aims to solve current problems but also lays the foundation for the city to rise to become a global city. This is not only a strategic goal but also an inevitable requirement if HCMC wants to maintain its role as the economic locomotive of the whole country, while strongly connecting with the region and the world in the context of the turbulent 21st century./.

thành, cơ cấu dân cư, văn hóa hay các lợi thế cạnh tranh trong nền kinh tế. Nếu chỉ tập trung vào động lực mà bỏ qua đặc thù, đô thị có thể phát triển mất cân đối, không bền vững. Ngược lại, nếu chỉ coi trọng đặc thù mà thiếu đi động lực thúc đẩy, đô thị dễ rơi vào tình trạng trì trệ, không tận dụng được tiềm năng vốn có.

Mối liên hệ tất yếu giữa hai khái niệm này chính là nền tảng để xây dựng một mô hình đô thị thực tiễn và khả thi. Khi động lực phát triển được gắn chặt với đặc thù từng khu vực, đô thị có thể phát triển theo hướng bền vững, vừa đảm bảo tăng trưởng kinh tế, vừa giữ gìn được giá trị cốt lõi của vùng đó. Chẳng hạn, TPHCM có động lực là trung tâm tài chính, công nghệ, nhưng không thể phát triển theo cách của một đô thị cảng như Bà Rịa - Vũng Tàu hay một trung tâm công nghiệp như Bình Dương. Mỗi địa phương cần tận dụng động lực sẵn có dựa trên đặc thù của mình, từ đó tạo ra sự kết nối hài hòa trong tổng thể phát triển vùng.

Quan trọng hơn, dù quy hoạch có hoàn chỉnh đến đâu, nếu không có sự đồng thuận của các bên liên quan, đặc biệt là người dân và doanh nghiệp - những chủ thể trực tiếp tham gia vào quá

trình phát triển - thì khó có thể thực hiện thành công. Người dân là những người sinh sống trong đô thị, chịu tác động trực tiếp từ các chính sách quy hoạch. Nếu họ không nhìn thấy lợi ích hoặc không cảm nhận được giá trị thực tế của sự thay đổi, họ sẽ khó chấp nhận sự dịch chuyển. Tương tự, doanh nghiệp là những nhà đầu tư, những người cung cấp việc làm và đóng góp cho kinh tế đô thị. Nếu không có môi trường kinh doanh phù hợp, không có hệ thống hạ tầng hỗ trợ, họ sẽ không thể phát huy vai trò của mình để tạo ra động lực phát triển.

Vi vậy, một mô hình đô thị hiệu quả không thể chỉ dựa vào lý thuyết quy hoạch hay các định hướng vĩ mô mà phải phản ánh đúng thực tiễn. Quá trình này đòi hỏi sự hợp tác chặt chẽ giữa chính quyền, doanh nghiệp và người dân. Chính quyền đóng vai trò điều phối, đảm bảo chính sách nhất quán, minh bạch và có tầm nhìn dài hạn. Doanh nghiệp là cầu nối giữa quy hoạch và thực tế thị trường, giúp hiện thực hóa các chiến lược phát triển kinh tế. Người dân chính là những người giữ gìn bản sắc địa phương, đảm bảo sự phát triển của đô thị không làm mất đi những giá trị văn hóa - xã hội cốt lõi./.