

Chuyên Đề

QUY HOẠCH THỦ ĐÔ TRONG KỶ NGUYÊN MỚI: ĐỔI MỚI VÀ THÍCH ỨNG

Việc HĐND Thành phố Hà Nội chính thức thông qua Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm đánh dấu bước chuyển quan trọng từ giai đoạn nghiên cứu sang giai đoạn triển khai thực thi. Đây không chỉ là một sự kiện mang tính thủ tục, mà là điểm khởi đầu cho một tư duy phát triển mới của Thủ đô trong thế kỷ XXI. Trong bối cảnh đó, yêu cầu đặt ra cho giới nghiên cứu, giới quy hoạch và các nhà quản lý là phải tiếp tục làm sâu sắc hơn những luận điểm nền tảng của Quy hoạch, đồng thời đề xuất các giải pháp mang tính kiến tạo nhằm hiện thực hóa tầm nhìn dài hạn đã được xác lập.

Thách thức của Hà Nội hiện nay không chỉ nằm ở việc giải quyết các vấn đề tồn tại của một đô thị lớn - như áp lực dân số, hạ tầng quá tải, biến đổi khí hậu hay suy giảm tài nguyên - mà còn ở việc định hình một mô hình phát triển mới, có khả năng thích ứng linh hoạt với những biến động của thời đại. Điều này đòi hỏi một phương pháp tiếp cận tích hợp, liên ngành và dựa trên dữ liệu, bảo đảm sự kết nối chặt chẽ giữa quy hoạch chiến lược và các quy hoạch phân khu, quy hoạch hạ tầng, quy hoạch không gian ngầm, cũng như các chương trình phát triển kinh tế - xã hội. Thay vì chỉ mô tả địa hình hay khoanh vùng chức năng, Quy hoạch tổng thể cần trở thành công cụ dẫn dắt phát triển, chỉ ra rõ những thuận lợi, thách thức và các điểm nghẽn cần ưu tiên tháo gỡ; từ đó lựa chọn các giải pháp lồng ghép đa mục tiêu, vừa khắc phục hạn chế, vừa tạo ra giá trị mới, thúc đẩy đổi mới sáng tạo, chuyển đổi xanh và nâng cao chất lượng sống của người dân.

Chuyên đề *"Quy hoạch Thủ đô trong kỷ nguyên mới: đổi mới và thích ứng"* được xây dựng nhằm tạo ra một diễn đàn học thuật - chính sách, nơi các chuyên gia cùng phân tích, thảo luận và đề xuất các giải pháp triển khai Quy hoạch tổng thể Thủ đô theo hướng hiệu quả và bền vững. Các bài viết tập trung phân tích những vấn đề cốt lõi của quá trình quy hoạch dài hạn: từ tầm nhìn chiến lược, cấu trúc không gian và bảo tồn di sản, đến quản lý đô thị thông minh và kinh nghiệm quốc tế về điều phối lãnh thổ. Các góc nhìn đa dạng nhưng bổ trợ lẫn nhau, góp phần làm rõ yêu cầu chuyển từ "quy hoạch mô tả" sang "quy hoạch kiến tạo phát triển", trong đó quy hoạch trở thành công cụ dẫn dắt và tạo động lực cho đổi mới sáng tạo, chuyển đổi xanh và nâng cao chất lượng sống.

Với cách tiếp cận đó, chuyên đề kỳ vọng đóng góp một phần vào tiến trình triển khai Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, đồng thời mở ra những góc nhìn mới về tương lai phát triển của Hà Nội - một Thủ đô văn hiến, văn minh, hiện đại, hạnh phúc và có sức cạnh tranh quốc tế trong thế kỷ XXI./.



QUY HOẠCH HÀ NỘI 100 NĂM: MỘT DỰ ÁN THAM VỌNG

GS. ĐẶNG HÙNG VÕ | CHỦ TỊCH HỘI TRẮC ĐỊA - BẢN ĐỒ - VIỄN THÁM VIỆT NAM (VGCR);
NGUYỄN THỨ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Hà Nội đã công bố Quy hoạch tổng thể Thủ đô có tầm nhìn 100 năm. Ngay khi mới công bố, Quy hoạch đã nhận được sự quan tâm từ dư luận bởi nó chứa đựng một “tham vọng lớn”, một số ý tưởng đúng đắn, một số ý tưởng cần nghiên cứu chi tiết hơn và một số ý tưởng cần thay đổi.

Người Việt - ai cũng có góc nhìn đầy tự hào với Thủ đô Hà Nội của mình. Cái nhìn đầu tiên là một thành phố có lịch sử đã hơn nghìn năm tuổi, gắn liền với những trận chiến vệ quốc trước các quốc gia hùng mạnh. Ngay trong thời kỳ hiện đại, thắng lợi trận Điện Biên Phủ trên không trước không lực hùng mạnh nhất thế giới đã nói lên tất cả.

Tiếp theo, con sông Hồng cùng dãy núi Hoàng Liên Sơn là một cặp long mạch: một dương, một âm từ cao nguyên Tây Tạng dẫn tới Hà Nội như một điểm kết thúc tụ khí cực lớn trên bình diện toàn cầu.

Con sông Hồng hung dữ chảy đến Hà Nội cũng như muốn dừng lại, không muốn chảy đi tiếp, để lại hồ Tây vừa là cảnh đẹp, vừa như là một tâm hồn Việt. Phong thủy gọi hồ Tây là “minh đường” (vắng trán) của Hà Nội, nhà cửa ở Hà Nội cũng giản dị, nhưng là một phong cách riêng, được họa sĩ Bùi Xuân Phái khắc ghi lại như một nét rất riêng của Hà Nội mà không nơi nào khác có được.

Hà Nội không chỉ làm say lòng người Việt, mà làm say cả những người nước ngoài từ nơi rất xa đến đây. Ông Martin Rama, người Uruguay, Kinh tế trưởng của Ngân hàng Thế giới của khu vực Nam Á, đến Việt Nam rồi ông say ngay ngất Hà Nội như một bảo tàng kiến trúc thế giới.

Tại đây, kiến trúc “Kê Chợ” với 36 phố phường, kiến trúc Nam Trung Hoa xen lẫn và vượt ra ngoài vùng “Kê Chợ”, kiến trúc Pháp tại khu vực Hà Nội cũ, rồi kiến trúc Xô Viết tại những khu dân cư nhà tập thể... Ông đã chụp ảnh Hà Nội dưới lăng kính “bảo tàng kiến trúc” và xuất bản trong cuốn sách “Hà Nội, một chốn rong chơi”. Tên cuốn sách đã nói lên triết lý sống của người Hà Nội “khi cần thì đánh giặc cũng giỏi, mà khi thư thả thì rong chơi cũng hết tằm”.

Nói về nét riêng của Hà Nội thì vài chục cuốn sách cũng không đủ. Tôi chỉ muốn khắc ghi lại chút ít để bàn về quy hoạch phát triển Hà Nội sao cho đúng, nhân tiện Hội đồng Nhân dân Thành phố Hà Nội đã thông qua bản quy hoạch với tầm nhìn trăm năm.

Trên thực tế, Hà Nội đã có rất nhiều quy hoạch, nhưng thực hiện chưa được là bao. Lý do chính là không tìm ra tiền để thực hiện, trong khung cảnh như vậy thì để thực hiện cái “ngon ăn” mà bỏ lại cái “cốt yếu” nhưng khó làm. Hơn nữa, quy hoạch phát triển mà không giữ lại được “hồn cốt” của Hà Nội mà “bắt chước” phong cách Âu - Mỹ thì chỉ tốn tiền mà làm mất đi một Hà Nội với những “ngõ nhỏ, phố nhỏ, nhà tôi ở đó”.

ĐIỂM MẠNH CỦA QUY HOẠCH VỚI TẦM NHÌN TRĂM NĂM

Thứ nhất, quy hoạch chứa đựng một “tham vọng lớn”, một số ý tưởng đúng đắn, một số ý tưởng cần nghiên cứu chi tiết hơn và một số ý tưởng cần thay đổi. Quy hoạch đã dám nâng khung thời gian lên 2100, chuyển từ tầm nhìn 2065 sang “100 năm và xa hơn”, kèm các mốc kịch bản 2030-2035-2045-2050-2065-2085-2100. Đây là một lợi thế cần giữ vì quy hoạch đô thị lớn mà không nhìn dài thì rất dễ mắc phải “chấp vá theo nhiệm kỳ”. Người Việt ta đã có câu “tân quan, tân chính sách” là vì vậy. Tâm lý quản lý như vậy cần được quán triệt trong thực thi.

Thứ hai, Quy hoạch đã đặt “hạnh phúc - chất lượng sống” làm trung tâm, có chỉ tiêu xã hội định lượng bằng “Chỉ số phát triển con người” (HDI) đạt 0,92; hạnh phúc 9,5/10; tuổi thọ 80... Tất nhiên, điều cần làm thêm là làm thế nào để đạt được HDI đã đặt ra.

Thứ ba, chủ đề “Văn hóa - Bản sắc - Sáng tạo” được khẳng định là “sợi chỉ đỏ” xuyên suốt và nhấn mạnh phải giữ “hồn cốt Thăng Long”. Đây là quan điểm phát triển rất đúng với hoàn cảnh Hà Nội vì “vốn văn hóa còn tồn đọng trên từng mét vuông đất”. Ở đây, ranh giới giữa “bản sắc” và “sáng tạo” cần được xác định cụ thể với ngữ nghĩa “văn hóa” là nền tảng là điều cần đặt ra rất cụ thể.

Thứ tư, Quy hoạch đưa ra ý tưởng cấu trúc đô thị “đa tầng - đa lớp” với phân lớp không gian ngầm (0-10m, 10-30m, và lớn hơn 30m), không gian trên cao tầm thấp (nhỏ hơn 1.000m), tầm cao (lớn hơn 1.000m) và lớp “Di sản - Văn hóa, Sinh thái, Kinh tế và số hóa”.

Đây là một khung tư duy hiện đại về phát triển, hướng tới thay thế không gian hiện vật bằng không gian số để quản lý chặt chẽ, tự động hóa dễ dàng, kiến nghị xử lý khách quan, tức là ngăn chặn được rủi ro tham nhũng. Tất nhiên, để làm được thì cần phải chuẩn bị trước về quy chuẩn kỹ thuật và khung pháp lý, nhằm xây dựng được một quy trình triển khai không bị “vận xoắn”.

Thứ năm, Quy hoạch đã định hình hệ đa trung tâm, đa cực với “9 cực tăng trưởng”, cụ thể như các cực Đông Anh - Mê Linh - Sóc Sơn, Gia Lâm - Long Biên, Hòa Lạc... Đây là ý tưởng rất đúng tư duy giảm tải lõi đô thị. Thế nhưng, để làm được một khu đô thị có sức sống thì điều đầu tiên cần tính đến là khu đô thị hướng tới đó có thể tạo ra bao nhiêu việc làm. Một khu đô thị ít khả năng tạo ra việc làm sẽ trở thành một “đô thị ma”.

“NÚT CHẾT” LỚN NHẤT: TÁI THIẾT - GIẢN DẪN - CHIA SẺ ĐỊA TÔ

Nói rõ ràng hơn là “ai được hưởng lợi từ đất dôi dư?” sau khi tái cấu trúc dân cư mà cụ thể là ai phải di dời để giảm tải nội đô,



Nếu Hà Nội được tái thiết bằng những ngôi nhà chọc trời giống như nhiều thành phố hiện đại trên thế giới thì các tầng dày văn hóa sẽ không còn nữa

ai được tái định cư tại nơi cũ. Nếu chỉ làm mang tính “cưỡng bức cho đủ con số” thì không đủ cơ sở thực tế và pháp lý. Quy hoạch đặt nặng tái thiết đô thị và tái cấu trúc dân cư là chưa đầy đủ và chắc chắn.

Trên thực tế, chúng ta cần rất nhiều giải pháp để thực hiện tái thiết đô thị và tái cấu trúc dân cư. Trước hết, hiện nay Hà Nội vẫn đang có quy định đưa các cơ sở công nghiệp, các trường đại học, các đơn vị sự nghiệp đồng người ra khỏi nội đô. Chủ trương này đã được quyết định từ lâu rồi nhưng thực hiện vẫn còn rất hạn chế. Với quy hoạch mới, Hà Nội cần thật cương quyết thực hiện vì đây là cách giảm dân hợp lý nhất để giảm tải nội đô và tạo sức sống cho các khu đô thị mới như Đông Anh, Gia Lâm, Hòa Lạc...

Đồng thời, Quy hoạch chủ trương “giảm mật độ, tăng tầng cao”, tạo “quỹ đất dôi dư” cho công viên, hạ tầng. Nhưng ngay sau đó lại có câu cực nhạy cảm “Quỹ đất trung tâm sau khi tái thiết được ưu tiên... thương mại, dịch vụ... tạo khu vực CBD (Central Business District - Quận kinh doanh trung tâm)... nhằm tạo nguồn thu”.

Vậy câu hỏi chính trị - xã hội không thể né tránh: “Ai được hưởng phần địa tô chênh lệch tạo ra bởi tầng tầng cao, chuyển đổi công năng trung tâm, ga nút giao thông ngầm (TOD)? Người dân bị giải tỏa di dời có nhận được phần chia sẻ nào từ địa tô đó không, hay chỉ

nhận bồi thường theo “giá thấp hơn giá thị trường”.

Nếu lợi ích địa tô rơi chủ yếu vào một nhóm nhà đầu tư, Quy hoạch sẽ gặp đúng “điểm gãy” về phân phối giá trị đất đai gia tăng, tạo ra thất thoát lòng dân, rủi ro bất ổn xã hội, khiếu kiện và “quy hoạch đẹp trên giấy”.

Quy hoạch còn nhắc tới “cơ chế chính sách mới mạnh mẽ (như các dự án BT lớn...)” cho tái thiết chung cư cũ. BT vốn là dạng “đổi đất lấy hạ tầng”, nếu thiếu chuẩn mực minh bạch về định giá, đấu thầu cạnh tranh, thì xung đột lợi ích gắn với thất thoát địa tô gần như là “rủi ro mặc định”.

Như vậy, trong quá trình triển khai, cần có “cơ chế phân phối địa tô” gồm 4 cấu phần:

- (1) Công thức chia sẻ giá trị đất đai tăng thêm, phần nào cho ngân sách, phần nào tái đầu tư hạ tầng và phần nào “trả lại” cộng đồng cư dân gốc;
- (2) Cơ chế tại chỗ cần coi là ưu tiên số 1, không coi “ra đô thị mới đồng bộ hiện đại” là mặc định tốt hơn;
- (3) Minh bạch hóa quy hoạch tăng tầng và chuyển đổi công năng (ai được tăng? đổi gì? đóng góp gì?);
- (4) Thiết kế gói an sinh đô thị như nhà thuê giá hợp lý, sinh kế, trường học, y

tế cho nhóm yếu thế cần đặt ra, nếu không thì mục tiêu “chỉ số hạnh phúc 9,5/10” sẽ chỉ là khẩu hiệu.

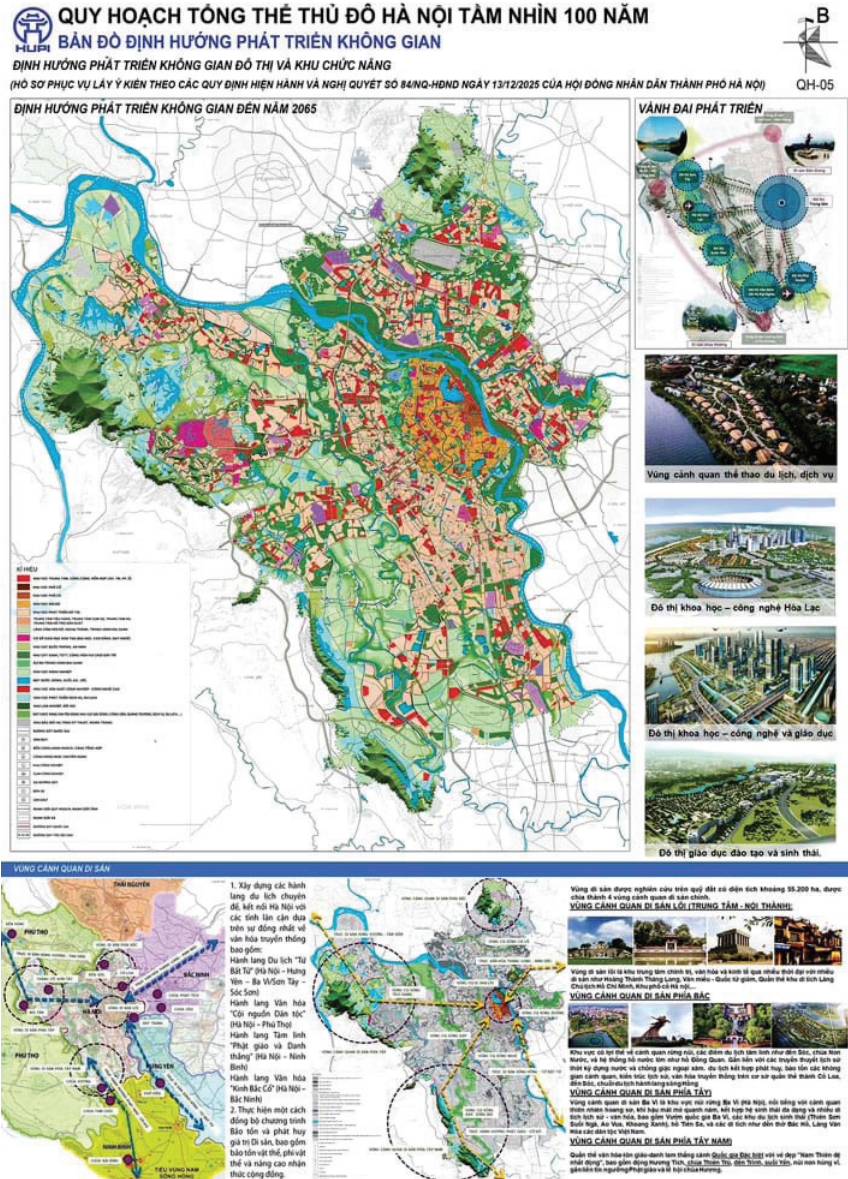
Quy hoạch có hướng nghiêng hẳn về sử dụng cơ chế hành chính để giải quyết vấn đề chia sẻ lợi ích từ giá trị đất đai gia tăng. Điều này chỉ đúng đối với các cơ sở, tổ chức đồng người, gây ô nhiễm buộc phải di dời khỏi nội đô, không đúng với các trường hợp khác.

Một giải pháp đã được Ngân hàng Thế giới, UNDP, UN-Habitat khuyến khích là “Góp quyền sử dụng đất, tái điều chỉnh đất đai” (Land Pooling/Readjustment).

Cơ chế “LP/R” được Ngân hàng Thế giới tập hợp kinh nghiệm ở nhiều quốc gia như một giải pháp trọng tâm để giải quyết vấn đề đất đai trong đô thị hóa. Cơ chế “LP/R” được sự thúc đẩy áp dụng của nhiều tổ chức quốc tế khác như UN-Habitat, UNDP, FAO...

Việt Nam có quy định về cơ chế tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (2013). Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng năm 2022 về định hướng xây dựng Luật Đất đai 2024 đã quy định giải pháp phát triển đô thị chỉ có 2 cơ chế chuyển dịch đất đai để nhà đầu tư dự án lựa chọn: một là đồng thuận theo giá thị trường và hai là “góp quyền sử dụng đất, tái điều chỉnh đất đai” (LP/R). Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể về định hướng chính sách đất đai tại Nghị quyết 18-NQ/TW.

Có thể nói ngắn gọn về cơ chế “LP/R”: Để nâng cấp đô thị, chính quyền hoặc cộng đồng cư dân hoặc một chủ đầu tư dự án để xuất một đề án nâng cấp đô thị với một diện tích đất cần để nâng cấp hạ tầng, một diện tích đất nữa cần để bán đi nhằm tạo kinh phí thực thi đề án. Người lập đề án tính toán với tổng diện tích đất cần thiết là như vậy thì mỗi hộ gia đình góp bao nhiêu, chính quyền trợ giúp bao nhiêu đất công sản để thực hiện, sau đó đưa ra lấy ý kiến cư dân. Khi đạt được đồng thuận của tối thiểu 2/3 ý kiến và 2/3 diện tích đất cần thiết thì chính quyền phê duyệt như một dự án nâng cấp đô thị.



Định hướng không gian phát triển trong bản quy hoạch. Ảnh: UBND TP Hà Nội

Tất nhiên dự án nâng cấp đô thị này còn phải đưa ra nhiều giải pháp cho các trường hợp gia đình muốn góp tiền thay cho góp đất, giải pháp xây dựng chung cư cho những hộ quá ít đất... Dự án được đưa ra đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đủ năng lực triển khai và tổ chức hệ thống giám sát của cư dân cho đến khi dự án hoàn thành.

Có thể thấy cơ chế “LP/R” tương tự như cơ chế “nhà nước và nhân dân cùng làm” ở nước ta. Điều này giải quyết được việc nâng cấp đô thị bằng chính đất đai tại khu đô thị đó và đạt được sự thuận lòng dân, đảm bảo tính bền vững xã hội.

Quy hoạch yêu cầu phải có cơ chế, chính sách “vượt trội, chưa có tiền lệ...”

“vượt trước khuôn khổ thể chế hiện hành” để thực hiện tầm nhìn 100 năm. Trong khi đó tái thiết - cải tạo khu ở hiện hữu nếu chỉ dựa chủ yếu vào thu hồi đất bắt buộc sẽ khó tạo được đồng thuận xã hội và thường phát sinh tranh chấp, khiếu nại về lợi ích.

Trong quá trình triển khai quy hoạch, đề nghị bổ sung một “tiểu mục LP/R” như cơ chế bắt buộc khi tái thiết từng phần đô thị tại Hà Nội. Phạm vi áp dụng ưu tiên bao gồm các khu chung cư cũ, các ô phố xuống cấp, các cụm tái thiết gần các điểm nút giao thông công cộng và các khu vực có tiềm năng tạo quỹ đất dôi dư cho công viên, mặt nước, tiện ích công cộng theo mô hình “nén và xanh”.

Ngoài ra, cần khoanh rõ phạm vi thực hiện “cưỡng bức di dời” và phạm vi thực hiện cơ chế “góp quyền sử dụng đất, tái điều chỉnh đất đai” để tái thiết đô thị.

Trong thực hiện mỗi cơ chế nói trên, phải làm rõ phương thức phân phối giá trị đất đai tăng thêm do đô thị đã tái thiết như thế nào và mang lại lợi ích cho những ai.

HÀ NỘI LÀ BẢO TÀNG KIẾN TRÚC

Quy hoạch nói đúng hướng, nhưng câu chữ vẫn tỏ ra đáng lo ngại. Quy hoạch viết rất hay “hài hòa hiện đại - truyền thống; “triết lý văn hóa - bản sắc - sáng tạo”; và nêu rõ tái thiết phải chạm tới các khu vực nhạy cảm như phố cổ, phố Pháp, hồ Gươm...

Quy hoạch còn nêu tách lợp Hoàng thành Thăng Long, phố cổ, phố cũ, 36 phố phường để bảo tồn. Ở đoạn liệt kê rõ vành đai 1-2-2.5 là “nội đô lịch sử”, trọng tâm bảo tồn phố cổ, phố cũ, hồ Tây, thành Cổ Loa... đồng thời “khôi phục cấu trúc phố Pháp”.

Nhưng ngay trong cụm “tái cấu trúc, tái thiết cơ bản, toàn diện” đối với những vùng di sản cần làm rõ hơn. Chữ “tái thiết toàn diện” là từ rất nguy hiểm, vì nó có thể bị diễn giải thành đập đi làm lại, và nó cũng dễ bị “trượt” sang “hiện đại hóa đồng phục”, làm Hà Nội thành một phiên bản “thành phố toàn cầu” na ná như rất nhiều thành phố khác trên thế giới.

Như vậy, ở khu phố cổ, phố Pháp, hồ Gươm và phụ cận... nên thay “tái thiết toàn diện” bằng bộ khái niệm rõ hơn như “Bảo tồn thích ứng” hay “Chỉnh trang - gia cố - cải thiện hạ tầng” hay “Tái thiết có chọn lọc” với tiêu chí “không làm đứt gãy cấu trúc đô thị gắn với ký ức địa điểm”.

Hơn nữa, cần kèm một “Bộ quy tắc di sản đô thị” (độ cao, mặt đứng, vật liệu, nhịp phố, không gian công cộng, biển hiệu...) chứ không chỉ nói như một triết lý.

Khi triển khai quy hoạch, cũng cần “lập bản đồ di sản theo lớp thời gian”, rồi đưa vào quy hoạch như một lớp dữ liệu bắt buộc.



Hà Nội là một trong những thủ đô hiếm hoi ở châu Á có dòng chảy kiến trúc kéo dài hơn 1.000 năm

“ĐÀO BỂ NGẦM KHỔNG LỔ” VÀ NGẦM HÓA HƠN 40% NỘI ĐÔ

Đây là một ý tưởng khá táo bạo, cần phải cảnh báo rủi ro thực thi. Quy hoạch đề xuất giải pháp xây dựng “Bể ngầm khổng lồ” để chứa nước mưa kết hợp chống ngập úng, đồng thời tạo tỷ lệ ngầm hóa nội đô trên 40% diện tích đất xây dựng đô thị. Đây là kinh nghiệm của Nhật Bản. Thế nhưng, chúng ta phải thấy là Nhật Bản nằm trên tầng đá gốc, còn Hà Nội nằm trên nền trầm tích đệ tứ. Như vậy, chúng ta cần đưa ra 5 cảnh báo.

Thứ nhất, địa chất - thủy văn - mực nước ngầm ở Hà Nội cực phức tạp, làm “bể ngầm khổng lồ” mà không đánh giá rủi ro thấm, lún, tác động đến nền móng thì tạo ra nguy cơ lớn. Các giải pháp của Nhật Bản đặt trong hoàn cảnh địa chất hoàn toàn khác với Việt Nam;

Thứ hai, chi phí đầu tư, vận hành: bể ngầm, đường hầm kỹ thuật, bơm, xử lý nước, bảo trì... là “chi phí quá lớn và lâu dài”, nền kinh tế lớn thứ 3 thế giới của Nhật chịu đựng nổi và có lãi, nhưng kinh tế Việt Nam còn chưa lớn, vậy liệu có khả thi không?;

Thứ ba, xung đột không gian ngầm sẽ trở nên căng thẳng, cạnh tranh nhau dữ dội giữa không gian ngầm hiện tại không có bản đồ cụ thể và không gian ngầm theo quy hoạch. Sử dụng không gian ngầm là điều tất yếu trong

phát triển đô thị 3D, nhưng để làm gì là câu hỏi lớn được đặt ra. Để làm một quy hoạch khả thi, nghiên cứu điều tra cơ bản phải đi trước rất chi tiết và có trách nhiệm; nếu không quy hoạch sẽ bị “treo”;

Thứ tư, rủi ro “định hướng công nghệ” lẫn át giải pháp tự nhiên là điều không được. Đến nay, khẩu hiệu “thuận thiên” đã trở thành chủ trương chính trong phát triển. Thời kỳ “vắt đất ra nước, thay trời làm mưa” đã qua lâu rồi. “Thuận thiên” sẽ làm giảm chi phí đầu tư và tăng hiệu quả phát triển;

Thứ năm, lộ trình thực hiện chưa được làm rõ trong quy hoạch, có thể tạo ra các rủi ro nảy sinh giữa các giai đoạn. Điều quan trọng nhất là kinh phí lấy từ đâu để thực hiện quy hoạch nhiều tham vọng này. Câu trả lời “lấy từ giá trị đất đai” đương nhiên là đúng, nhưng thực tế đang cần câu trả lời cho câu hỏi “lấy như thế nào?” lại chưa có. Trong cuốn sách “Sự bí ẩn của vốn”, GS. Hernando De Soto đã chỉ ra: các nước công nghiệp thành công là làm được việc tạo vốn từ đất, tức là tạo được cách vốn hóa đất đai hiệu quả. Quy hoạch đang nói tới chưa đề cập tới câu chuyện này.

THỰC THI QUY HOẠCH TRÊN KHÔNG GIAN SỐ

Quá trình quản lý, giám sát, điều chỉnh việc thực thi quy hoạch trong không gian vật thể chúng ta luôn gặp tình

trạng điều chỉnh quy hoạch vì lợi ích của nhóm đối tượng này hay đối tượng khác, thậm chí có những điều chỉnh quy hoạch gây thất thoát giá trị tài chính hoặc gây tổn hại vì không hoàn thành mục tiêu đã quy hoạch. Để ngăn ngừa những điều chỉnh quy hoạch vì mục tiêu tư lợi trong hệ thống quy hoạch và triển khai quy hoạch truyền thống, người ta đã đề xuất 2 cơ chế:

(1) Thực hiện hệ thống “quản trị tốt” với 3 trụ cột bao gồm sự giám sát của cư dân, công khai - minh bạch thông tin và trách nhiệm giải trình của cơ quan, cán bộ quản lý trước ý kiến giám sát của cư dân;

(2) Xây dựng hệ thống “giám sát và đánh giá” nhằm thu nhận mọi thông tin về quy hoạch, thực thi quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch từ thực tế để đánh giá việc triển khai và điều chỉnh quy hoạch đúng chưa, có tiêu cực hay không?

Cần nói: hai hệ thống “quản trị tốt” và “giám sát và đánh giá” đều đã được quy định (chưa thật đầy đủ) trong hệ thống pháp luật Việt Nam nhưng thực thi còn hình thức, thiếu tiêu chí cụ thể và chi tiết.

Tất nhiên, trong giai đoạn công nghệ thông minh với “trí tuệ nhân tạo” (AI) và “internet vạn vật” (IoT) có thể tạo ra cả hai hệ thống trên không gian số rất dễ dàng. Trong không gian số, con người không sửa đổi được dữ liệu, mọi vận hành của bất kỳ quá trình nào đều được lưu giữ, đảm bảo an toàn về pháp lý và tài chính. Quá trình vận hành hoàn toàn tự động nhờ AI, cân đối lợi ích các bên liên quan, giải quyết các bài toán thống kê dữ liệu lớn...

Để số hóa thị trường vật thể hiện hữu, người ta chỉ cần thay thế mỗi vật thể hiện hữu bằng một mã thông báo “token”, gọi là token hóa (tokenization). Thực hiện xong việc token hóa, chúng ta có thể vận hành quá trình quản lý trên không gian số. Công việc còn lại là của AI bằng mọi quy trình đều tự động và IoT chịu trách nhiệm thu nhận thông tin số trên thực tế. Như vậy mọi quá trình đều được đưa về quản lý theo thời gian thực (real time) và con người có thể tiếp cận thông tin trực tuyến ở bất kỳ nơi nào trên trái đất.

HANOI'S 100-YEAR MASTER PLAN: AN AMBITIOUS PROJECT

PROF. DANG HUNG VO | PRESIDENT OF THE VIETNAM ASSOCIATION OF SURVEYING, MAPPING AND REMOTE SENSING (VGCR); FORMER DEPUTY MINISTER OF NATURAL RESOURCES AND ENVIRONMENT

Hanoi has announced its 100-year Master Plan, a comprehensive plan with a long-term vision. Upon its release, the plan garnered significant public attention due to its ambitious goals, some sound ideas, others requiring further study, and some needing revision. Given its immense cultural heritage, the reconstruction of Hanoi through this centenary plan is hoped to create a city with its own unique character and culture, a truly rich and romantic city unlike any other in the world./.



Hà Nội tương lai cần có hình bóng riêng, giàu có và lãng mạn

KẾT LUẬN

Tất cả chúng ta ai cũng biết rằng nếu Hà Nội được tái thiết bằng những ngôi nhà chọc trời giống như nhiều thành phố hiện đại trên thế giới thì các tầng dày văn hóa sẽ không còn nữa, được coi như phần hồn của Hà Nội đã mất. Một bản quy hoạch tái thiết Hà Nội hợp lý là rất cần thiết, định hướng càng dài càng tốt, càng hợp lòng dân càng tốt.

Kinh phí để tái thiết từ đâu là câu hỏi lớn, câu trả lời từ “vốn hóa đất đai” luôn luôn đúng. Nhưng vốn hóa đất đai lại có hệ quả là sự phân phối lại giá trị gia tăng từ đất. Nếu chia sẻ giá trị đất

đại gia tăng không công bằng thì hiệu quả sẽ rất thấp. Lúc này, trong giai đoạn chuyển đổi số, chúng ta cần thay tư duy quản lý đất đai vật thể bằng tư duy quản lý đất đai trên “không gian số” thông qua quy trình “Token hóa vật thể thừa đất”.

Từ đó, hoàn thiện quy hoạch, thực thi quy hoạch, đánh giá hiệu quả quy hoạch đều được mạng “Internet vạn vật” (IoT) thu nhận từ thực tế và chuyển về “trí tuệ nhân tạo” (AI) để đánh giá và khuyến nghị. Đây là một khuyến nghị cho một bản quy hoạch Hà Nội có tầm nhìn trăm năm và quá trình thực thi./.