

Quản lý và phát triển bất động sản du lịch tại Phú Quốc

Management and development of Phu Quoc tourism real estate

> **SỬ NGỌC KHƯƠNG¹, PGS.TS LÊ ANH ĐỨC²**

¹Viện Đào tạo sau Đại học, Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM; Email: khuongsu@gmail.com

²Khoa Kiến trúc, Trường Đại học Văn Lang; Email: duc.la@vlu.edu.vn

TÓM TẮT

Tính từ 2004 đến nay, Phú Quốc có tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn ở mức cao (19,59%/năm), mang tính ổn định và bền vững, hầu hết các chỉ tiêu kinh tế - xã hội đều tăng, nâng tỷ lệ đóng góp GRDP của Phú Quốc vào GRDP của tỉnh Kiên Giang năm 2021 lên 69,1%.

Lợi thế về địa lý, kết nối giao thông, không gian du lịch phong phú, yếu tố văn hóa dân gian, phong tục tập quán đa dạng đã mang lại nét đặc trưng độc đáo cho các điểm du lịch. Bên cạnh đó, lợi thế sở hữu tài sản thiên nhiên phong phú và đa dạng bao gồm bãi biển, rừng, núi và hệ thống sinh vật biển, Phú Quốc được định hướng trở thành một trong các đặc khu kinh tế quan trọng của cả nước; Trong bối cảnh đó, trong 5 năm trở lại đây, bất động sản du lịch (BĐSDL) đã và đang phát triển mạnh mẽ. Tuy nhiên, việc phát triển bất BĐSDL cũng có nhiều bất cập liên quan đến khi chưa tương thích với hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch và quản lý quy hoạch chưa đáp ứng kịp nhu cầu đầu tư xây dựng; phát triển BĐSDL chưa gắn liền với khai thác hiệu quả đất đai và bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, nhiều dự án chậm triển khai, công tác xây dựng, khai thác và quản lý vận hành còn khá nhiều bất cập.

Bài báo trình bày các nội dung chính: (1) Tổng quan chung về tình hình phát triển BĐSDL tại Phú Quốc; (2) Phân tích các vấn đề tồn tại trong quy hoạch và quản lý phát triển BĐSDL; (3) Đề xuất một số định hướng quản lý phát triển BĐSDL tại Phú Quốc.

Từ khóa: Bất động sản du lịch; quy hoạch; quản lý quy hoạch.

ABSTRACT

Since 2004, Phu Quoc has had a consistently high economic growth rate (19.59%/year), which is stable and sustainable; Most socio-economic indicators increased, raising Phu Quoc's GRDP contribution rate to Kien Giang province's GRDP in 2021 to 69.1%. Geographical advantages and traffic connections; Rich tourist space, folk cultural elements, diverse customs and traditions have brought unique characteristics to tourist destinations; Besides, with the advantage of owning rich and diverse natural assets including beaches, forests, mountains and marine biological systems, Phu Quoc is oriented to become an important special economic zone of Vietnam. In that context, in the past five years, Tourism Real Estate in Phu Quoc has been developing strongly with more projects and products. However, tourism real estate development also has many shortcomings such as: the development speed is not compatible with the technical infrastructure; Planning and planning management have not kept up with construction investment needs; Tourism real estate development is not associated with effective land exploitation and environmental protection. Besides, many projects are slow to be implemented, construction, exploitation and operation management still have many shortcomings. The following article presents the main contents: (1) General overview of the situation of tourism real estate development in Phu Quoc; (2) Analysis of existing problems in planning and management of tourism real estate development; (3) Propose some orientations for management of tourism real estate development in Phu Quoc.

Key words: Tourism real estate; planning; planning management

1. TỔNG QUAN CHUNG VỀ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN BĐSDL TẠI PHÚ QUỐC

1.1. Giới thiệu chung

TP Phú Quốc thuộc tỉnh Kiên Giang, nằm trong vùng biển Tây Nam của Việt Nam, phạm vi hành chính có 02 phường và 07 xã, diện tích tự nhiên 593,05 km² tương đương 58.923 ha, chu vi bờ biển dài 150km, nơi rộng nhất phía Bắc đảo là 27km, nơi hẹp nhất ở cuối Nam đảo là 3 km, cùng với biển, Phú Quốc có 99 ngọn núi, đồi.

Phú Quốc có vị trí địa lý chiến lược gắn với các thị trường có mức độ tăng trưởng lớn và năng động trong ASEAN nên thuận lợi cho giao thương, du lịch (đường bay ngắn, đường biển gần). Bên cạnh đó, Phú Quốc có nhiều bãi biển, sự khác biệt về mặt khí hậu và các điều kiện hải văn giữa hai bờ Đông và bờ Tây đảo cho phép tổ chức các hoạt động du lịch quanh năm. Vì vậy, Phú Quốc phù hợp với định hướng phát triển đô thị du lịch sinh thái biển, đảo cao cấp, gắn với chức năng là trung tâm du lịch biển, đảo tầm cỡ quốc gia và khu vực [1]. Phú Quốc có tiềm năng to lớn để phát triển du lịch và có vị trí quan trọng

về quốc phòng - an ninh với 4 mục tiêu chính: (i) xây dựng Phú Quốc trở thành Khu kinh tế - hành chính đặc biệt; (ii) thành phố biển đảo; (iii) trung tâm du lịch và dịch vụ cao cấp tầm cỡ quốc tế; (iv) trung tâm khoa học công nghệ của quốc gia và khu vực Đông Nam Á.

Đến nay, căn cứ vào Quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, TP Phú Quốc đã tiến hành lập, điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng xã hội, thu hút kêu gọi đầu tư vào Khu kinh tế Phú Quốc [5]. Qua đó, có thể khẳng định rằng, các bối cảnh thuận lợi về điều kiện tự nhiên cho đến pháp lý nhà nước đầu đã tạo cho cơ hội thu hút, kêu gọi đầu tư phát triển bất động sản du lịch khá mạnh mẽ tại Phú Quốc, nhất là trong vòng gần 10 năm trở lại đây.

1.2. Tình hình phát triển đô thị và quy hoạch đô thị

TP Phú Quốc hiện có 09 đơn vị hành chính, gồm 02 phường: An Thới, Dương Đông và 07 xã: Bãi Thơm, Cửa Cạn, Cửa Dương, Dương Tơ, Gành Dầu, Hàm Ninh, Thổ Châu được kỳ vọng sẽ là cấp đô thị phát triển giai đoạn tới. Dân số toàn thành phố khoảng 144.700 người. Mật độ dân số trên diện tích đất tự nhiên là 246 người/km². Tăng dân số trung bình giai đoạn 2013-2021 là 3,68%/năm, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên khoảng 1,15%, tỷ lệ tăng dân số cơ học là 2,53%. Tính đến tháng 3/ 2023, tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố là 58.927 ha. Tổng diện tích đất xây dựng của toàn thành phố là 5.549,4 ha, chiếm 9,4% diện tích đất tự nhiên - trung bình 338 m²/người. Đất thương mại, dịch vụ du lịch (khu du lịch, nhà hàng, khách sạn: 3.221.3 ha, chiếm 63,4% diện tích đất xây dựng. Đất làm nghiệp bao gồm: Đất rừng đặc dụng (Vườn quốc gia) cũng được cho thuê môi trường rừng để kinh doanh dịch vụ, du lịch sinh thái (497 ha- Safari). Đất rừng phòng hộ được cho thuê môi trường rừng để kinh doanh dịch vụ, du lịch sinh thái là 89 ha [8], [9].

Tốc độ đô thị hóa khá nhanh tại 2 phường Dương Đông, An Thới trực thuộc TP Phú Quốc do sự phát triển của du lịch những năm gần đây. Trên cơ sở định hướng chung phát triển đảo Phú Quốc, một số quy hoạch đã được phê duyệt làm căn cứ thu hút đầu tư, triển khai xây dựng trong thời gian qua [2], [3], [4].



a) Phân vùng phát triển đô thị b) Định hướng phát triển không gian
Hình 1. Định hướng phát triển không gian TP Phú Quốc (Nguồn: “Báo cáo thuyết minh Quy hoạch chung TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040”) [2]

Phân vùng phát triển BĐS dựa theo các đặc điểm cảnh quan sinh thái tự nhiên, đặc điểm địa hình và các điều kiện hiện trạng

khác, để tận dụng các tiềm năng và cơ hội của mỗi khu vực đặc trưng, tạo điều kiện để Phú Quốc phát triển năng động, hiệu quả và có bản sắc về kinh tế - xã hội - cảnh quan, thực hiện tốt các chiến lược phát triển đã xác định và đặc biệt là để tạo thuận lợi cho quá trình quản lý phát triển BĐS theo quy hoạch. Hiện nay, đầu tư phát triển của Phú Quốc dựa trên 12 khu vực theo chức năng quy hoạch. Các khu vực được phân vùng như sau [xem Hình 1]: (1) khu vực Dương Đông; (2) khu vực Bãi Trường; (3) khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn; (4) khu vực Bãi Vòng; (5) khu vực Bãi Sác; (6) khu vực An Thới; (7) khu vực Vịnh Đầm; (8) khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội; (9) khu vực ven biển phía Đông Bắc đảo; (10) khu vực ven biển Phía Bắc đảo, Bãi Thơm; (11) khu vực ven biển phía Tây Bắc đảo; (12) khu vực quần đảo Nam An Thới.

1.3. Tình hình phát triển du lịch và BĐS

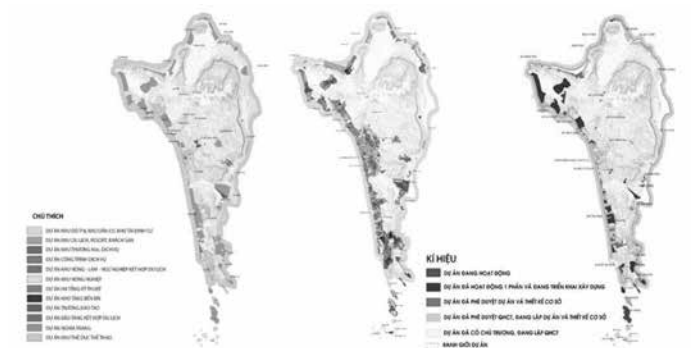
Với lợi thế về tự nhiên để phát triển du lịch, lượng khách du lịch đến Phú Quốc tăng cao qua các năm. Về cơ cấu khách du lịch: Khách nội địa chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu khách du lịch (70 - 80%); Tỷ trọng khách quốc tế có tăng, nhưng vẫn chỉ chiếm khoảng 20 - 30% tổng lượng khách. Từ năm 2004 nếu như Phú Quốc chỉ có hơn 55 cơ sở lưu trú thì năm 2022, Phú Quốc có hơn 471 cơ sở lưu trú có đăng ký với tổng số phòng là 23.634 phòng khách sạn (Bảng 1). Như vậy, chỉ hơn 15 năm đầu tư phát triển Phú Quốc có thêm 416 khu lưu trú du lịch (tăng 8,56 lần so với năm 2004 [8]).

Bảng 1. Thống kê số lượng phòng lưu trú/ khách sạn tại Phú Quốc

STT	Hạng cơ sở lưu trú	2015	2017	2018	2019	2020	2021
	Tổng số buồng phòng	6.500	12.500	17.000	20.828	17.215	23.634
1	4-5 sao	664	3.794	3.794	5.695	8.339	10.048
2	2-3 sao	920	1.222	1.222	1.423	644	644
3	0-1 sao	407	943	943	982	202	175
4	Các loại khác	5.409	6.541	11.041	12.728	8.030	12.767

(Nguồn: Sở Du lịch Kiên Giang và Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc) [9]

Trong khi đó, với các chính sách ưu đãi và các điều kiện thuận lợi phát triển du lịch, trong thời gian vừa qua, đã có rất nhiều dự án BĐS được cấp phép đầu tư, triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động (xem hình 2).



a) Phân bố các dự án b) Tình hình triển khai hoạt động
Hình 2. Tình hình đầu tư, triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động các dự án (Nguồn: “Báo cáo thuyết minh Quy hoạch chung TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040”) [2]

Ngoài những dự án BĐS đầu tư bằng nguồn ngân sách nhà nước từ những năm trước 2005 thì những dự án BĐS từ nguồn vốn tư nhân phục vụ cho du lịch đã được đưa vào khai thác mang tầm cỡ khu vực và quốc tế trải dài từ Bắc đảo xuống Nam đảo, tạo thành chuỗi BĐS khá tiêu biểu như: quần thể vui chơi giải trí lớn nhất Đông Nam Á - GrandWorld; Vinwonder; Khu vườn thú bán hoang dã Safari; Casino Phú Quốc; Sun World Hon Thom Nature Park; hệ

thống cáp treo 3 dây văng trên biển lớn nhất thế giới tại Hòn Thơm; các khu nghỉ dưỡng nổi tiếng như JW Marriott Phú Quốc, Movenpick Resort Wavely Phu Quoc, Intercontinental, Novotel, Pullman, Crowne Plaza Phu Quoc, Radisson Blue,...[7]. Nhiều loại hình, sản phẩm dịch vụ du lịch sinh thái gắn với tài nguyên du lịch biển, đảo; du lịch gắn liền với các di tích lịch sử, các công trình văn hóa và danh lam thắng cảnh; du lịch làng nghề; du lịch gắn liền với lễ hội, tín ngưỡng; sản phẩm du lịch MICE,... Các sản phẩm BĐSĐL độc đáo hiện đại mang tầm cỡ quốc tế nêu trên có khả năng thu hút hàng trăm ngàn du khách tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí mỗi ngày.

Số lượng phòng và sản phẩm BĐSĐL được xây dựng mới gia tăng. Tính đến tháng 10/2022 có 51 dự án được đưa vào hoạt động với diện tích 1.182ha, tổng vốn đầu tư khoảng 17.360 tỷ đồng, 77 dự án đang triển khai xây dựng với diện tích 4.154ha, tổng vốn đầu tư khoảng 193.125 tỷ đồng tương đương 09 tỷ USD (trong 77 dự án nêu trên có 18 dự án đã đưa vào hoạt động 1 phần) (xem hình 2). Bên cạnh 23.634 phòng được đăng ký khai thác thì các dự án bất động sản nghỉ dưỡng hiện nay cung cấp thêm gần 29.000 phòng đã được xây dựng hoàn thành nhưng chưa được khai thác sử dụng.

2. PHÂN TÍCH CÁC VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG QUY HOẠCH VÀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN BĐSĐL

2.1. Cung và cầu trong phát triển BĐSĐL

Số lượng phòng theo Nghị quyết số 03-NQ/TU ngày 16/11/2017 về phát triển du lịch của tỉnh Kiên Giang đến 2020 và định hướng đến năm 2030 cụ thể như sau [6]: (1) năm 2020 khoảng 21.200 phòng; (2) năm 2030 khoảng 54.600 phòng. Như vậy tổng số lượng phòng hiện nay qua rà soát các nguồn số liệu cho thấy đã vượt số phòng theo dự báo của năm 2020 và xấp xỉ với định hướng năm 2030.

Công suất của Cảng Hàng không Phú Quốc giai đoạn hiện nay có thể đón 4-4,2 triệu khách/năm. Cục Hàng không đang đề nghị Bộ GTVT điều chỉnh QH cảng hàng không Quốc tế thời kỳ 2021- 2030 tầm nhìn đến năm 2050 với công suất giai đoạn 2030 công suất là 10 triệu khách/năm và định hướng năm 2050 là 18 triệu khách/năm.

Bên cạnh đó Cảng biển Phú Quốc, theo quy hoạch Phú Quốc có thể đón 1,2 triệu khách/năm (năm 2020) và 1,9 triệu khách/năm (năm 2030). Thực tế năm 2022, Phú Quốc đón 4,7 triệu lượt khách du lịch. Với phương tiện vận chuyển hiện nay, mỗi ngày Phú Quốc trung bình đón hơn 50 chuyến bay hạ cánh; có trên 08 chuyến tàu khách/ngày và 17 chuyến tàu phà/ngày tổng lượng khách đến Phú Quốc bằng đường không và đường biển bình quân khoảng 23.000-24.000 khách/ngày [8] và tương lai đến 2030 có thể đạt 40.000-50.000 lượt khách/ngày. Thực tế số lượng phòng lưu trú đã được phê duyệt trong quy hoạch các khu du lịch theo Điều chỉnh quy hoạch chung đến nay khoảng 79.727 phòng [8].

Như vậy, với quy mô khách hiện tại như trên, nếu tính trung bình khả năng phục vụ 2 người/phòng, lượng phòng tiêu thụ chỉ có thể đạt bình quân khoảng 7.000 phòng (thực tế lượng khách) đến 12.000 phòng (năng lực tối đa của các phương tiện vận chuyển). Với dự kiến trong tương lai (năm 2030) năng lực của hệ thống vận tải cũng chỉ đáp ứng được quy mô 20.000-25.000 phòng. Như vậy nguồn cung hiện nay đã vượt quá định hướng phát triển du lịch cũng như năng lực vận tải hành khách ra đảo.

2.2. Nguy cơ và thách thức đối với phát triển BĐSĐL tại Phú Quốc

Nhìn chung, các dự án du lịch nghỉ dưỡng đang được triển khai tại Phú Quốc hiện nay có những tác động tích cực đến các hoạt động kinh tế như du lịch, thương mại, dịch vụ... Tuy nhiên, diện tích đất dành cho các dự án du lịch nghỉ dưỡng rất lớn, với quy mô tập

trung khá biệt lập với diện tích lớn tại một số khu vực, nên hạn chế sức hấp dẫn đối với du khách.

Các nguy cơ lớn của phát triển BĐSĐL hiện nay là sự mất cân đối giữa nguồn cung và cầu trong BĐSĐL. Quy mô sản phẩm nâng số phòng lưu trú sẽ khai thác rất lớn vừa không cân đối với hạ tầng, vừa không cân đối với các chức năng khác của đô thị: y tế, giáo dục, dịch vụ khác.

Việc phát triển đô thị thiếu sự cân đối giữa các thành phần và cơ cấu sử dụng đất khi quy mô sản phẩm BĐSĐL quá lớn và chiếm dụng quỹ đất lớn so với các chức năng khác và quy mô dân số đô thị. Với định hướng lượng bất động sản với quy mô lớn 54.600 phòng (theo Nghị quyết số 03-NQ/TU) và 79.727 phòng (theo phê duyệt trong các đồ án Quy hoạch) thì Quy mô khách du lịch có thể đạt đến 100.000 - 160.000 người. Từ đó cho thấy sự mất cân đối giữa quy mô dân số tại chỗ và quy mô khách lưu trú ngắn ngày. Cần có sự cân đối giữa lợi nhuận phát triển du lịch ngắn hạn và phát triển bất động sản với tính bền vững về môi trường và xã hội lâu dài của Phú Quốc như một nơi chốn định cư lâu dài.

Tác động của biến đổi khí hậu sẽ làm tăng tần suất thiên tai, dẫn đến khó phát triển an toàn và bền vững. Thời tiết thay đổi thất thường cũng ảnh hưởng lớn đến hoạt động du lịch, cũng như lượng khách đi đến và lưu trú tại Phú Quốc. Hoạt động giao thương với Phú Quốc phải thông qua đường biển hoặc đường hàng không. Đối với giao thương đường biển phải mất nhiều thời gian, thậm chí Phú Quốc bị ảnh hưởng do thời tiết xấu không thể ra - vào được dẫn đến hậu quả tăng chi phí lưu thông hàng hóa, dịch vụ, xây dựng, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư.

Sự thiếu tương thích giữa quy mô BĐSĐL và giao thông đối ngoại cùng các nguy cơ tác động từ biến đổi khí hậu, thời tiết cũng là các nguy cơ rất lớn đối với BĐSĐL tại Phú Quốc.

2.3. Các vấn đề tồn tại trong phát triển BĐSĐL tại Phú Quốc

Từ các vấn đề nguy cơ trên, có thể thấy, các vấn đề cần giải quyết nhằm đảm bảo khả năng quản lý phát triển BĐSĐL tại Phú Quốc, bao gồm:

- Hiện trạng công tác quy hoạch, quản lý đầu tư, kiểm soát việc xây dựng BĐSĐL chưa bảo đảm định hướng phát triển bền vững. Quy hoạch chung điều chỉnh nhiều lần kéo theo một số quy hoạch chuyên ngành và quy hoạch chi tiết cũng phải điều chỉnh gây chậm trễ đối với hoạt động triển khai dự án BĐSĐL của doanh nghiệp, người dân; chưa có quy hoạch phát triển tổng thể BĐSĐL với tầm nhìn đủ dài gắn kết với quy hoạch phát triển ngành du lịch, thị trường bất động sản, các vấn đề môi trường xã hội đảm bảo cho sự phát triển bền vững của BĐSĐL trong tương lai.

- Hạ tầng kinh tế xã hội chưa đồng bộ, việc dự báo và xây dựng các giải pháp thực hiện chưa sát với tình hình phát triển, dân số và khách du lịch của Phú Quốc; mặc dù được ưu tiên bố trí vốn đầu tư các công trình kết cấu hạ tầng thiết yếu nhưng nguồn vốn vẫn còn hạn chế dẫn đến thiếu vốn để triển khai thực hiện. Cả đảo chỉ có 01 con đường đi bộ ven biển dành cho người dân tại Bãi Trường nhưng không có tính kết nối khu vực công cộng.

- Việc kêu gọi đầu tư vào Phú Quốc những năm đầu với tâm lý muốn đẩy nhanh tốc độ phát triển Phú Quốc nên có phần vội vã trong tìm hiểu thông tin, đánh giá năng lực các nhà đầu tư, từ đó có một số nhà đầu tư chưa thật sự đủ về năng lực nhưng vẫn được chấp thuận chủ trương đầu tư nên triển khai chậm hoặc không triển khai dự án; nhiều dự án BĐSĐL triển khai thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết khá chậm, kéo dài thời gian thực hiện đầu tư, gây lãng phí tài nguyên đất đai, làm gia tăng tác động tiêu cực đến đời sống dân cư trong vùng dự án.

- Thiếu các cơ chế, chính sách tài chính trong việc thu hút đội ngũ chuyên gia có trình độ cao, người lao động đến cư trú và làm

việc tại Phú Quốc nên nguồn lao động chưa đáp ứng nhu cầu phát triển và chưa đáp ứng các yêu cầu du lịch hiện tại, cũng như tăng quy mô dân số tạo sự cân đối giữa dân cư dài hạn và du khách.

- Do ảnh hưởng truyền thông về Phú Quốc thành đặc khu nên đã khiến BĐSĐDL phát triển nóng và chưa thực sự quan tâm quy hoạch để đầu tư xây dựng và phát triển bài bản, bảo tồn thiên nhiên, cân đối sản phẩm và thị trường.

- Phần lớn các dự án và quy hoạch chi tiết là các dự án du lịch, tập trung dọc bờ biển; du lịch nghỉ dưỡng khép kín nên hạn chế việc tiếp cận của người dân và khách du lịch đến các bãi tắm. Tập trung quá nhiều vào xây dựng BĐSĐDL (căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng để bán và cho thuê) tại các bờ biển làm phá vỡ cảnh quan chung toàn đảo, nên bỏ lỡ cơ hội tận dụng các tiềm năng khác vốn dĩ có thể thu hút một phân khúc bất động sản du lịch khác như: Vườn quốc gia, mạng lưới sông suối chưa được tận dụng khai thác hiệu quả.

- Các văn bản quy định về Bất động sản du lịch, và các pháp lý liên quan đến đầu tư, khai thác, kinh doanh, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất còn nhiều bất cập thiếu thống nhất trong nhận thức và thực hiện làm mất nhiều thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai đầu tư xây dựng BĐSĐDL.

- Môi trường đất và nước đã có dấu hiệu ô nhiễm cục bộ; các cơ sở cấp thoát nước, xử lý nước thải, thu gom và xử lý chất thải rắn hiện tại đều không đủ đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai của Phú Quốc, gây ra ngập lụt và xói mòn bờ biển; hệ thống xử lý nước thải, rác thải chưa được đầu tư làm ảnh hưởng đến môi trường du lịch của toàn đảo, chưa đảm bảo chuẩn mực sống chấp nhận được cho cư dân và tiện ích cho du khách;

3. ĐỀ XUẤT CÁC ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH VÀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN BĐSĐDL

Từ các vấn đề phân tích như trên, nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững cho BĐSĐDL, các đề xuất định hướng quy hoạch và quản lý như sau:

- Cấu trúc không gian tổng thể của đảo Phú Quốc trước đây được xây dựng với tầm nhìn phát triển toàn đảo du lịch sinh thái, nay cần điều chỉnh cho phù hợp với khu kinh tế có vị thế đặc biệt, phát triển đô thị biển đảo có bản sắc theo định hướng đô thị loại 1 vào năm 2025. Cấu trúc đô thị phải đảm bảo các chức năng, thành phần đất đai, cơ cấu dân cư và các chức năng sử dụng đất phù hợp;

- BĐSĐDL phải được quy hoạch và phát triển phù hợp tốc độ phát triển kinh tế, phù hợp nhu cầu du lịch; đa dạng các không gian phát triển BĐSĐDL, dịch vụ, cũng như các sản phẩm du lịch và các hoạt động kinh tế khác; có sự kết hợp hài hòa, lồng ghép các chức năng đô thị và chức năng du lịch cũng như các chức năng kinh tế khác;

- Nâng cao hệ số sử dụng đất một cách hợp lý để đảm bảo khả năng phát triển hiệu quả, sinh động và đa dạng trong các khu đô thị đa chức năng cũng như các khu dịch vụ du lịch tập trung, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và điều kiện về mật độ dân cư và du khách;

- Đảm bảo phát triển hài hòa và kết nối giữa các không gian xây dựng hiện hữu và các không gian phát triển mới, giữa các dự án lớn và dự án nhỏ; nghiên cứu khả năng phát triển, mở rộng không gian xây dựng ra biển, nhưng phải được đánh giá môi trường chiến lược đầy đủ; tập trung phát triển BĐSĐDL giáp biển và bảo tồn khu phía Đông cũng như Bắc đảo, bố trí quỹ đất dự trữ để đánh giá tiềm năng BĐSĐDL trong tương lai;

- Do tốc độ phát triển các dự án BĐSĐDL nhanh, được xây dựng và hoàn thiện với chất lượng tiêu chuẩn du lịch 5 sao, nên cần đầu tư hạ tầng cơ sở đồng bộ để kết nối tiện ích dịch vụ;

- Cần chú trọng hơn nữa đến việc phát huy tổng thể các giá trị sinh thái biển, đảo, rừng, núi, văn hóa, lịch sử... để phát triển BĐSĐDL và đô thị, với quy mô và phương thức phù hợp, để đảm bảo sự đặc sắc, phong phú, hiệu quả, tiết kiệm quỹ đất, có dự phòng cho tương lai; chú trọng đánh giá tác động môi trường và bảo vệ môi trường;

- Quan tâm phát triển lành mạnh tài chính bất động sản (thị trường vốn, thuế, phí, quỹ đầu tư...) phù hợp; cùng với việc xây dựng cơ sở thông tin, dữ liệu thị trường bất động sản nói chung và BĐSĐDL nói riêng, vừa phục vụ quản lý, vừa thúc đẩy chuyển đổi số lĩnh vực bất động sản.

Tóm lại, trong xu hướng phát triển BĐSĐDL, thị trường đã có sự phát triển mạnh mẽ và nhanh chóng về quy mô sản phẩm và phạm vi chiếm đất của các dự án. Tuy nhiên việc phát triển này đã và đang có nhiều bất cập, đặc biệt là sự mất cân đối về cung - cầu, dẫn đến rất nhiều vấn đề cần nghiên cứu và giải quyết về quy hoạch sử dụng đất, chính sách phát triển, quản lý các dự án đầu tư cũng như các

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Quyết định số 178/2004/QĐ-TTg ngày 05/ 10/ 2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt "Đề án phát triển tổng thể đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2010 và tầm nhìn đến năm 2020".

[2]. Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030.

[3]. Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030.

[4]. Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 30/ 3/ 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030.

[5]. Quyết định số 767/QĐ-TTg ngày 23/ 6/ 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040.

[6]. Nghị quyết số 03-NQ/TU ngày 16/11/2017 của Thường vụ Tỉnh ủy Kiên Giang về Phát triển du lịch của tỉnh Kiên Giang đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

[7]. Báo cáo tổng kết thực hiện Quyết định 178/2004/QĐ-TTg, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc.

[8]. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2022 và phương hướng năm 2023, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc.

[9]. Báo cáo kết quả hoạt động du lịch, Sở Du lịch Kiên Giang (2018-2020).

[10]. Báo cáo thuyết minh Quy hoạch chung TP Phú Quốc đến 2040.

[11]. Báo cáo tình hình thị trường năm 2020-2021, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.

[12]. Võ Kim Cương (2011), "Phương pháp phân tích nguồn lực trong chiến lược phát triển đô thị", Hội Quy hoạch và phát triển TP.HCM, NXB Tổng hợp TP.HCM.

[13]. Nguyễn Danh Nam & Uyên Thị Ngọc Lan (2020), Hoạch định chiến lược phát triển du lịch thành phố đảo Phú Quốc, Tạp chí Kinh tế và Kinh doanh, Số 15.