

MỘT SỐ NGHIÊN CỨU BƯỚC ĐẦU VỀ THU HÚT ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRONG THỜI KỲ ĐỔI MỚI

ThS HOÀNG ANH MINH

Tổng Biên tập Tạp chí Đầu tư tài chính

Ngày nhận:

11-9-2024

Ngày thẩm định, đánh giá:

30-10-2024

Ngày duyệt đăng:

25-12-2024

Tóm tắt: Trong lịch sử phát triển của các quốc gia, đô thị hóa là một quá trình diễn ra thường xuyên, liên tục, là minh chứng cho sự phát triển của từng đô thị, khu vực và mỗi quốc gia. Đầu tư nước ngoài đã có một vai trò rất quan trọng trong tiến trình đô thị hóa của Việt Nam nói chung và của từng đô thị nói riêng, đặc biệt trong thời kỳ thực hiện đường lối đổi mới với quá trình đô thị hóa mạnh mẽ. Trong đó, dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đã đóng một vai trò quan trọng trong việc hình thành các khu đô thị mới trên phạm vi cả nước. Bài viết nghiên cứu bước đầu về thu hút đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực phát triển đô thị ở một số dự án điển hình và một số vấn đề đặt ra.

Từ khóa:

Đầu tư nước ngoài, FDI; phát triển đô thị

1. Những dự án điển hình về thu hút FDI vào phát triển đô thị

Nhìn lại lịch sử, giai đoạn đất nước thống nhất cùng đi lên xây dựng CNXH, 10 năm trước đổi mới (1975-1985), Việt Nam đối diện với một giai đoạn đặc biệt khó khăn. Việt Nam bị bao vây cấm vận, trong khi trong nước đang thực hiện cơ chế quản lý tập trung quan liêu bao cấp dẫn tới kinh tế đình trệ trong một thời gian dài. Kinh tế khó khăn khiến cho bộ mặt đô thị không có nhiều thay đổi. Các thành phố lớn chủ yếu “thừa kế” hạ tầng đô thị giai đoạn trước đó và ngày càng xuống cấp theo thời gian.

Năm 1986, Đại hội VI của Đảng đã đề ra những điểm đổi mới quan trọng về tư duy đối ngoại và kinh tế đối ngoại. Đảng chủ trương sử dụng mọi khả năng mở rộng quan hệ thương mại, hợp tác kinh tế và khoa học, kỹ thuật với bên ngoài để phục vụ công cuộc xây dựng chủ nghĩa xã hội. Năm 1987, Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ra đời, cho phép thu hút đầu tư nước ngoài vào nhiều lĩnh vực kinh tế của Việt Nam, trong đó có lĩnh vực phát triển đô thị và nhà ở. Cùng với đó, với việc mở cửa nền kinh tế, Việt Nam bắt đầu nhận được các khoản viện trợ phát triển chính



Hội nghị Thủ tướng Chính phủ gặp mặt các nhà đầu tư nước ngoài, ngày 22-4-2023 (Ảnh: vneconomy.vn)

thức (ODA) từ năm 1992. Với những đặc điểm riêng, vốn ODA cũng được coi là một dạng thức khác của đầu tư nước ngoài, có mối liên hệ mật thiết với hoạt động đầu tư nước ngoài.

Sau gần 40 năm đổi mới, đầu tư nước ngoài trở thành một bộ phận cấu thành rất quan trọng của nền kinh tế Việt Nam. Tiến trình thu hút đầu tư nước ngoài trong thời kỳ đổi mới, cho thấy rằng quyết định mở cửa thu hút đầu tư nước ngoài với việc ban hành Luật Đầu tư nước ngoài năm 1987 là hết sức đúng đắn. Để kịp thời tiếp nhận nguồn vốn quốc tế, đầu năm 1988, Chính phủ giao cho Bộ Kinh tế đối ngoại nhiệm vụ thẩm định và cấp phép dự án đầu tư nước ngoài. Tháng 3-1989, Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (SCCI) được thành lập, có chức năng quản lý nhà nước về đầu tư nước ngoài, tiếp nhận các dự án đầu tư nước ngoài do Bộ Kinh tế đối ngoại cấp phép và bắt đầu thực hiện các công việc có liên quan đến đầu tư nước

ngoài. Năm 1991, Diễn đàn đầu tư Việt Nam được tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh. *Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam* là cơ sở pháp lý duy nhất cho hoạt động đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Nhiều luật khác liên quan đến đầu tư chưa được ban hành, môi trường pháp lý chưa hoàn thiện.

Để tăng cường thu hút đầu tư nước ngoài, Đảng và Nhà nước tiếp tục nhất quán chủ trương kêu gọi đầu tư nước ngoài để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Đại hội XII (2016) của Đảng nhấn mạnh vấn đề đổi mới mô hình tăng trưởng, chuyển mạnh từ chủ yếu dựa vào xuất khẩu và vốn đầu tư sang phát triển đồng thời dựa cả vào vốn đầu tư, xuất khẩu và thị trường trong nước. Đại hội XII (2016) của Đảng nêu rõ: “nâng cao hiệu quả thu hút *đầu tư trực tiếp của nước ngoài*, chú trọng chuyển giao công nghệ, trình độ quản lý tiên tiến và thị trường tiêu thụ sản phẩm; chủ động lựa chọn và có chính sách ưu đãi đối với các dự án đầu tư nước ngoài có trình độ

quản lý và công nghệ hiện đại, có vị trí hiệu quả trong chuỗi giá trị toàn cầu, có liên kết với doanh nghiệp trong nước”. Đảng xác định cần phải phát huy vai trò quyết định của nội lực, đồng thời thu hút, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực bên ngoài; phát huy đầy đủ, đúng đắn vai trò của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp FDI và khu vực sản xuất nông nghiệp. Riêng đối với đầu tư nước ngoài, Đại hội nêu rõ phải “nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài, chú trọng chuyển giao công nghệ, trình độ quản lý tiên tiến và thị trường tiêu thụ sản phẩm; chủ động lựa chọn và có chính sách ưu đãi đối với các dự án đầu tư nước ngoài có trình độ quản lý và công nghệ hiện đại, có vị trí hiệu quả trong chuỗi giá trị toàn cầu, có liên kết với doanh nghiệp trong nước”¹. Bên cạnh đó, cần tăng cường liên kết giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với doanh nghiệp trong nước nhằm phát triển công nghiệp hỗ trợ và công nghiệp quy mô lớn, chất lượng cao, gắn với các chuỗi giá trị khu vực và toàn cầu. Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội XII của Đảng về lĩnh vực đầu tư, hợp tác nước ngoài, Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 50-NQ/TW, ngày 20-8-2019 “Về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030”. Nghị quyết số 50-NQ/TW khẳng định, sau hơn 30 năm đổi mới, Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách, pháp luật thu hút, quản lý đầu tư nước ngoài, tạo dựng môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, từng bước tiếp cận với thông lệ quốc tế. Tuy nhiên, Nghị quyết số 50-NQ/TW vẫn xác định khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là bộ phận hợp thành quan trọng của nền kinh tế Việt Nam, được khuyến khích, tạo điều kiện phát triển lâu dài, hợp tác và cạnh tranh lành mạnh với các khu vực kinh tế khác. Nhà nước tôn trọng, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của nhà đầu tư; bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà

đầu tư và người lao động trong doanh nghiệp. Nhà nước sẽ tiếp tục xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách về đầu tư nước ngoài phù hợp xu hướng phát triển, tiếp cận chuẩn mực tiên tiến quốc tế và hài hòa với các cam kết quốc tế, bảo đảm sự đồng bộ, nhất quán, công khai, minh bạch và tính cạnh tranh cao; chủ động thu hút, hợp tác đầu tư nước ngoài có chọn lọc, lấy chất lượng, hiệu quả, công nghệ và bảo vệ môi trường là tiêu chí đánh giá chủ yếu. Nghị quyết cũng xác định sẽ ưu tiên các dự án có công nghệ tiên tiến, công nghệ mới, công nghệ cao, công nghệ sạch, quản trị hiện đại, có giá trị gia tăng cao, có tác động lan toả, kết nối chuỗi sản xuất và cung ứng toàn cầu. Nghị quyết số 50-NQ/TW đặt các mục tiêu cụ thể đối với lĩnh vực đầu tư nước ngoài. Tiếp đó, đến Đại hội XIII (2021) của Đảng tiếp tục nhấn mạnh ưu tiên những dự án đầu tư nước ngoài. Đại hội XIII (2021) của Đảng nêu rõ: “ưu tiên những dự án đầu tư nước ngoài có trình độ công nghệ cao, thân thiện với môi trường, sử dụng lao động có kỹ năng; đầu tư vào những ngành, lĩnh vực cần ưu tiên phát triển; có liên kết, chuyển giao công nghệ, tạo điều kiện cho doanh nghiệp trong nước phát triển, tham gia có hiệu quả vào chuỗi giá trị toàn cầu”². Như vậy, có thể thấy rằng quan điểm về tăng cường nguồn vốn đầu tư nước ngoài của Đảng là nhất quán, xuyên suốt trong gần 40 năm thực hiện công cuộc đổi mới, từ năm 1986 đến nay.

Trước đổi mới, đô thị ở Thủ đô Hà Nội chủ yếu tiếp nhận nguyên trạng đô thị trong giai đoạn Pháp thuộc, không có nhiều sự phát triển sau khi “tiếp quản” năm 1954, ngoại trừ việc hình thành các khu tập thể mới và mở mang thêm một số con đường. Sau khi Việt Nam có *Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*, từ năm 1993, Hà Nội tiếp nhận một loạt các dự án có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực khách sạn, văn phòng, nhà ở, qua đó góp phần làm thay đổi diện mạo của thành phố. Các dự án tạo ra tiêu chuẩn mới về đô thị, về nhà

ở theo hướng tích cực, từ đó tạo động lực cho sự phát triển của thị trường bất động sản. Một trong những dự án điển hình là Khu đô thị Nam Thăng Long. Được cấp phép từ năm 1996, dự án Khu đô thị Nam Thăng Long là dự án lớn nhất về đầu tư nước ngoài tại thời điểm đó với vốn đầu tư 2,1 tỷ USD. Khu đô thị mới Nam Thăng Long là một tổ hợp nhiều dự án thành phần, trong đó bao gồm nhiều công trình dự kiến được xây dựng trên địa phận các phường Xuân Đình, Đông Ngạc (quận Bắc Từ Liêm) và các phường Phú Thượng, Xuân La (quận Tây Hồ). Với tổng diện tích 323ha, khu đô thị này có vị trí thuận lợi về mọi mặt: chỉ cách trung tâm thành phố 8,4 km và cách sân bay Nội Bài 21,5 km, lại nằm liền kề với đường Phạm Văn Đồng và bờ Nam sông Hồng, nên có thể giao lưu thuận lợi với tất cả các khu vực khác của Thủ đô Hà Nội. Nằm ngay bên bờ hồ Tây, khu đô thị này được thừa hưởng vẻ đẹp tự nhiên vốn có của quần thể thắng cảnh hồ Tây, cũng như được đảm bảo các điều kiện về môi trường. Đây là ví dụ thành công trong việc thu hút đầu tư nước ngoài để phát triển đô thị của Hà Nội và cả nước.

Khác với Thủ đô Hà Nội, đô thị TP. Hồ Chí Minh có bước phát triển nhanh chóng trong giai đoạn 1954-1975, nhanh hơn nhiều so với Hà Nội, từng được coi là “Hòn ngọc Viễn Đông”. Nhưng sau giải phóng, tương tự Hà Nội, sự phát triển chậm lại vì kinh tế khó khăn, không có ngân sách đầu tư xây dựng. Sau đổi mới, TP. Hồ Chí Minh cũng tiếp nhận một loạt các dự án mới từ năm 1993. So với Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh hấp dẫn nhà đầu tư nước ngoài hơn vì có nền tảng kinh tế mạnh hơn, tiềm năng kinh tế liên vùng lớn hơn. TP. Hồ Chí Minh cũng được đánh giá là nền kinh tế năng động; ý thức đô thị, con người đô thị phát triển mạnh mẽ hơn.

Dự án điển hình là Khu đô thị Phú Mỹ Hưng. Được cấp phép từ năm 1993 với mục tiêu biến khu vực Nam TP. Hồ Chí Minh ngập nước trở

thành một khu đô thị hiện đại. Sau gần 20 năm, nơi đây đã thực sự trở thành một “thành phố mới”. Giải pháp của Phú Mỹ Hưng là giải pháp tổng thể, theo đó nhà đầu tư tạo ra hạ tầng giao thông hoàn thiện gồm đường Nguyễn Văn Linh và hệ thống các tuyến đường nội bộ; tạo ra khu đô thị đúng nghĩa với trường học, bệnh viện, công viên. Phú Mỹ Hưng là bài học lớn cho các thành phố khác trong quy hoạch phát triển đô thị. Nhiều tỉnh thành đã và đang học hỏi mô hình phát triển của Phú Mỹ Hưng như trường hợp thành phố mới Bình Dương đã được xây dựng xong hay Khu đô thị lấn biển Cần Giờ đang chuẩn bị được triển khai xây dựng.

Song hành với dòng vốn FDI, các thành phố lớn cũng tiếp nhận dòng vốn hỗ trợ phát triển chính thức để đầu tư, cải thiện hệ thống hạ tầng. Kể từ năm 1992, các nhà tài trợ quốc tế đã quyết định nối lại hoạt động viện trợ cho Việt Nam. Số vốn mà cộng đồng các nhà tài trợ cam kết dành cho Việt Nam tăng qua các năm từ 1993 đến năm 2024 là một minh chứng thể hiện sự hậu thuẫn và ủng hộ mạnh mẽ của bạn bè quốc tế dành cho Việt Nam trong quá trình cải cách, phát triển kinh tế và hội nhập. Tính chung cả giai đoạn 1993 - 2024, thông qua 20 Hội nghị Nhóm các nhà tài trợ cho Việt Nam và 7 Diễn đàn Đối tác phát triển Việt Nam, cộng đồng các nhà tài trợ quốc tế đã cam kết cung cấp nguồn vốn ODA cho Việt Nam lên đến 78,2 tỷ USD (trong đó: các khoản viện trợ không hoàn lại là 11,647 tỷ USD, chiếm 14,9% tổng số vốn; các khoản vay ưu đãi với 66,553 tỷ USD, chiếm 85,1% tổng vốn cam kết)³.

Một phần rất lớn trong số này đã được đầu tư vào các công trình hạ tầng đô thị, giao thông. Tiêu biểu như một số công trình hạ tầng quan trọng đã được xây dựng bằng nguồn vốn ODA, có thể kể tên như cầu Thanh Trì, cầu Nhật Tân ở Hà Nội; cao tốc Hà Nội - Lào Cai, cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây ở TP. Hồ Chí Minh, cảng Lạch

Huyện ở Hải Phòng... Một loạt các dự án liên quan đến cấp thoát nước đô thị, đường sắt đô thị... cũng đã được đầu tư bằng nguồn vốn này. Thực tiễn cũng cho thấy vốn FDI và ODA có tác động tương hỗ, song hành cùng nhau. Trường hợp điển hình là Nhật Bản, luôn ở nhóm dẫn đầu trong cả hai lĩnh vực này.

2. Dự địa đầu tư rộng lớn

Về đầu tư trực tiếp của nước ngoài, Việt Nam được xem là một địa chỉ đầu tư quan trọng trong lĩnh vực đô thị và bất động sản. Theo báo cáo Wealth Report 2023 được tập đoàn tư vấn bất động sản Knight Frank (Anh) công bố vào tháng 5-2023, lượng người giàu ở Việt Nam đã có sự tăng trưởng nhanh chóng. Cụ thể, từ 583 người siêu giàu năm 2017 đã tăng lên 1.059 người năm 2022, tương đương tăng 82%. Knight Frank dự báo đến năm 2027, con số này sẽ gần chạm mốc 1.300, thêm 22% so với hiện tại và tương đương mức tăng 122% trong 10 năm⁴.

Theo định nghĩa của tổ chức này, người siêu giàu là cá nhân có tài sản ròng (đã trừ các khoản vay) từ 30 triệu USD trở lên - tương đương từ hơn 704 tỷ đồng theo tỷ giá hiện tại - bao gồm cả bất động sản mà họ đang cư trú. Họ xác định số lượng cá nhân tại các quốc gia dựa trên “Mô hình định giá tài sản” (Wealth Sizing Model) do công ty xây dựng và phát triển trong nửa thập kỷ qua. Phương pháp này kết hợp kho tài nguyên dữ liệu do công ty thu thập và với công nghệ học máy, được cấu trúc để tính đến các yếu tố chi phối như hoàn cảnh địa chính trị có thể ảnh hưởng đến các mối quan hệ kinh tế cơ bản.

Theo báo cáo Wealth Report, lượng người giàu (HNWI) bao gồm những cá nhân có tài sản từ một triệu USD trở lên, bao gồm bất động sản đang cư trú của Việt Nam cũng tăng 70% trong 5 năm qua, từ 40.971 người vào 2017 lên gần 70.000 người vào năm 2022. Báo cáo cho rằng Việt Nam sẽ có

hơn 112.200 người giàu vào 2027, tương đương mức tăng trưởng 173% trong một thập niên. Bất động sản chiếm phần lớn trong giá trị tài sản của người giàu Việt Nam, và bất động sản vẫn tiếp tục là mối quan tâm lớn của người Việt Nam⁵.

Theo báo cáo “Việt Nam 2035: Hướng tới thịnh vượng, sáng tạo, công bằng và dân chủ”, một báo cáo do Ngân hàng thế giới và Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng xây dựng và công bố năm 2016 thì phát triển thị trường đất đai là một trong những nội dung quan trọng cần cải thiện và thúc đẩy, cùng với thị trường vốn. Theo báo cáo này, trọng tâm của cải cách chính sách đô thị là tạo điều kiện để thị trường đất đai được hình thành và phát triển. Cải cách thể chế đất đai (chẳng hạn cải cách về đăng ký quyền sử dụng đất, thẩm định giá đất theo cơ chế thị trường) là một ưu tiên để giảm bớt tình trạng chuyển đổi đất tùy tiện và manh mún⁶.

Theo World Bank, việc đầu tiên Việt Nam cần làm là tăng tính minh bạch trong định giá đất bằng cách thiết lập cơ chế thường xuyên công khai giá đất qua đấu giá hoặc giao dịch mua bán đất đai. Những nỗ lực đó cần gắn với những cải cách về ngân sách của địa phương theo hướng khuyến khích áp dụng rộng rãi thuế đất và thuế bất động sản thay cho nguồn thu từ phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất như hiện nay. Nhìn một cách tổng thể, dư địa của việc cải thiện chính sách về đô thị và đất đai còn rất lớn và là cơ hội để thúc đẩy tiến trình đô thị hóa cũng như sự phát triển của thị trường bất động sản, vốn đã có sự phát triển mạnh mẽ trong thời gian qua, tiếp tục bùng nổ trong thời gian tới.

Các nhà đầu tư nước ngoài hiện vẫn đang tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới vào Việt Nam. Hiện nay, các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đang dành sự quan tâm đặc biệt cho các kế hoạch phát triển đô thị lớn tại Việt Nam như trường hợp dự án Thành phố thông minh dọc theo trục cao tốc Nhật Tân - Nội Bài, quy hoạch đô thị hai bên sông Hồng...

3. Một số vấn đề đặt ra

Với việc tập trung được nhiều nguồn lực, quá trình đô thị hóa của Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng trong thời gian qua. Tuy nhiên, công tác quy hoạch đô thị của Việt Nam còn nhiều bất cập, do đó vẫn chưa thu hút được nhiều nguồn vốn trong và ngoài nước. Việt Nam hiện chủ yếu chỉ mới thu hút được vốn đầu tư vào các dự án riêng lẻ, chưa có nhiều dự án quy mô lớn. Trong quá trình đó, việc không tuân thủ pháp luật về quy hoạch xây dựng dẫn tới việc “mạnh ai nấy làm”, phá vỡ quy hoạch. Nhiều vấn đề mới phát sinh liên quan đến đô thị, đặc biệt là về giao thông, đòi hỏi phải giải quyết trong tương lai.

Các vấn đề mà hệ thống đô thị của Việt Nam đang gặp phải bao gồm: Sự gia tăng nhanh chóng của dân số đô thị (chủ yếu do di dân nông thôn - thành thị) hình thành các đô thị cực lớn và vùng đô thị lớn thiếu kiểm soát, hạ tầng đô thị (nhất là các hạ tầng kỹ thuật thiết yếu) không đầy đủ, thiếu kết nối, khiến chất lượng cuộc sống người dân chưa cao; các dự án đầu tư được thực hiện không theo kế hoạch, lãng phí đất đai, hiệu quả kinh tế - xã hội còn thấp, chưa tạo được động lực tăng trưởng chung cho vùng đô thị; môi trường đô thị ô nhiễm, xuống cấp, khó khắc phục; năng lực quản lý đô thị không theo kịp với thực tế cuộc sống. Bên cạnh đó, việc Việt Nam là một trong những nước sẽ chịu ảnh hưởng nhiều nhất của biến đổi khí hậu đang làm sâu sắc hơn các bất cập hiện tại và tạo ra những thách thức mới cho quá trình đô thị hóa.

Quá trình đô thị hóa đúng hướng sẽ mang lại cơ hội tăng trưởng kinh tế - xã hội nhiều hơn cho toàn bộ người dân Việt Nam. Do đó, cần phát huy giá trị các bài học kinh nghiệm đúc kết từ thực tiễn xây dựng phát triển đô thị ở nước ta cũng như nhiều nước tiên tiến trên thế giới, để đô thị phát triển bền vững, từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, gia tăng tính cạnh tranh của nền

kinh tế. Trong quá trình này, bài toán đặt ra là làm thế nào để tối ưu hóa hiệu quả các nguồn vốn đầu tư, trong đó có nguồn vốn đầu tư nước ngoài.

Gần 40 năm qua, dòng vốn đầu tư nước ngoài đã có ảnh hưởng rất lớn đến diện mạo đô thị của Việt Nam, nhất là trong giai đoạn đầu thực hiện sự nghiệp đổi mới, khi nguồn lực công và tư trong nước chưa đủ mạnh. Nhờ kết hợp được các nguồn lực khác nhau, quá trình đô thị hóa của Việt Nam đã có những thành tựu rất đáng ghi nhận. Nhìn về tương lai, với tư cách một nền kinh tế mới nổi và đang có nhiều dư địa phát triển, Việt Nam vẫn được đánh giá là thị trường tiềm năng của lĩnh vực phát triển đô thị, bất động sản.

Hiện Việt Nam vẫn đang có xu hướng đô thị hóa mãnh liệt và số lượng khách hàng tầng lớp trung lưu và thượng lưu ngày càng tăng, đi kèm với quá trình đô thị hóa nhanh tại các thành phố lớn sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam. Theo đó, Việt Nam cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật để tiếp tục thu hút các nguồn lực, trong đó có đầu tư nước ngoài, để xây dựng các đô thị Việt Nam ngày càng hiện đại, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển của giai đoạn phát triển mới - Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

1. Đảng Cộng sản Việt Nam: *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII*, Nxb CTQG, H, 2016, tr. 108

2. Đảng Cộng sản Việt Nam: *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb CTQGST, H, 2021, T.1 tr.134

3. Theo: https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM185132

4, 5. Theo: <https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.com/wealthreport/2023/the-wealth-report-2023.pdf>

6. Theo: <https://documents1.worldbank.org/curated/pt/651001468190165513/pdf/103435-PUB-PUBLIC-VN2035-Vietnamese-Final.pdf>.