

Các giải pháp huy động các nguồn vốn đầu tư cho các dự án phát triển đô thị ở TP Hồ Chí Minh

Thạc sĩ LƯU VINH QUANG

Đầu tư xây dựng đô thị mới là hoạt động bỏ vốn đầu tư qui hoạch và xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các khu vực chưa có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh để hình thành các khu dân cư đô thị mới, hiện đại đáp ứng các nhu cầu về nhà ở, chuẩn hoá các sinh hoạt trong đời sống vật chất và tinh thần của dân cư trong khu dân cư đô thị mới ngày càng tốt hơn. Mục đích của các nhà đầu tư vào các dự án phát triển đô thị là kinh doanh tạo ra lợi nhuận và tạo công ăn việc làm cho người lao động.

Từ khi đổi mới đến nay, thị trường vốn cho phát triển đô thị trên địa bàn TP.HCM đã mở rộng cho các loại sở hữu tư nhân, liên doanh, 100% vốn nước ngoài. Họ đã mạnh dạn đầu tư vào các dự án khai thác quỹ đất, cũng như xây dựng nhà ở và đã đem lại những kết quả sau:

1. Những kết quả đạt được

- Những năm qua, nhờ có chính sách huy động vốn phù hợp, nên cơ cấu vốn đầu tư vào các dự án đất thổ cư TP.HCM (2001 – 2003) đã đạt được kết quả đáng kể. Điều này được thể hiện qua Bảng 1:

- Trong 3 năm (2001-2003), toàn thành phố thực

hiện 1.507 dự án khu dân cư, trong đó, số dự án do tư nhân thực hiện là 545 dự án, chiếm tỷ trọng 36,16% tổng số vốn đầu tư

- Chương trình di dời, tái định cư dân sống trên và ven kênh rạch, cải thiện điều kiện ở tại các khu nhà lụp xụp và nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp đã mang lại hiệu quả bước đầu. Việc di dời nhà trên kênh rạch gắn liền với các dự án xây dựng hạ tầng như: đường Đông-Tây, dự án xử lý nước thải... Để triển khai chương trình này thành phố đã lập 51 dự án đầu tư xây dựng hơn 20.000 căn hộ, hiện nay đã hoàn thành 10.088 căn, với tổng số vốn đầu tư là 1.432.411 triệu đồng (Bảng 2). Trong đó, quận 1 đầu tư 467.273 triệu đồng, xây dựng 1.710 căn; quận 3 đầu tư 84.307 triệu đồng, xây dựng 837 căn; quận Phú Nhuận đầu tư 164.791 triệu đồng, xây dựng 1.222 căn, còn lại các công ty đầu tư 711.080 triệu đồng, xây dựng 6.319 căn.

Bảng 2: Tình hình đầu tư nhà ở dự án Nhiều Lọc – Thị Nghè

Chủ đầu tư	Tổng số quỹ nhà được xây dựng (căn)	Dành bố trí dân Nhiều Lọc – Thị Nghè (căn)	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)
Quận 1	1.710	826	467.273
Quận 3	837	742	84.307
Quận Phú Nhuận	1.222	883	164.791
Các công ty	6.319	4.664	711.080
Cộng	10.088	7.115	1.432.411

Nguồn: Sở xây dựng TP.HCM

- Chương trình nâng cấp khu nhà lụp xụp tập trung trên địa bàn thành phố, với phương châm “Nhà nước và nhân dân cùng làm” thông qua cuộc vận động “toàn dân đoàn kết xây dựng cuộc sống mới ở khu dân cư” nhiều phường trong nội thành đã vận động nhân dân đóng góp kinh phí, tự tháo dỡ nhà ở để mở rộng hẻm, đầu tư hạ tầng cơ sở như: cấp điện, cấp nước, thoát nước vào các khu nhà lụp xụp.

- Chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp, diện chính sách đã được các ngành, các cấp, các đoàn thể và nhân dân cả trong và ngoài nước, đóng góp xây dựng, kết quả đạt được thể hiện qua Bảng 3

Bảng 1: Cơ cấu vốn đầu tư vào các dự án đất thổ cư tại TP.HCM (2001-2003)

S TT	Chủ đầu tư	Từ 2001 đến 2003		Trong đó					
		Số dự án	Tỷ lệ (%)	Năm 2001		Năm 2002		Năm 2003	
				Số dự án	Tỷ lệ (%)	Số dự án	Tỷ lệ (%)	Số dự án	Tỷ lệ (%)
1	Tư nhân	545	36,16	198	49,01	239	31,61	108	31,12
2	Nhà nước	882	58,53	178	44,06	487	64,42	217	62,54
3	100% vốn nước ngoài	41	2,72	11	2,72	12	1,59	18	5,19
4	Liên doanh	39	2,59	17	4,21	18	2,38	4	1,10
	Tổng cộng	1.507	100,00	404	100,00	756	100,00	347	100,00

Nguồn: Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM

Bảng 3: Nhà tình nghĩa, nhà tình thương ở TP.HCM (1991-2003)

Năm	Nhà tình nghĩa		Nhà tình thương	
	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Kinh phí (triệu đồng)
1991-1995	4.434	128.031		
1996-2000	5.292	238.140	4.193	23.323
2001 - 2002	779	35.056	1.393	7.645
2003	300	13.500	500	2.750
Cộng	10.805	414.727	6.086	33.718

Nguồn: Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM (năm 2003 ước tính)

- Nhiều dự án được thực hiện thông qua cơ chế đầu tư hạ tầng sau đó kinh doanh nền nhà và đã huy động được nguồn vốn lớn từ các tổ chức và cá nhân. Việc đầu tư phát triển nhà ở tại các quận mới đã thu hút được nhiều dự án lớn, làm thay đổi nhanh cơ cấu sử dụng đất, tác động mạnh mẽ đến tiến trình đô thị hoá, đặc biệt ở quận 2, quận 7 và huyện Bình Chánh.

Bên cạnh các kết quả đạt được, thì việc huy động vốn để đầu tư quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn TP.HCM vẫn còn các hạn chế.

2. Hạn chế

- Cơ chế tài chính tín dụng ngân hàng chưa chuyển đổi kịp theo yêu cầu của cơ chế thị trường để huy động nguồn vốn cho phát triển đô thị. Hệ quả là bên có vốn và bên cần vốn chưa gặp được nhau, chưa phát huy được hết khả năng tạo vốn

- Chưa sử dụng hiệu quả các nguồn vốn ngân sách cho đầu tư phát triển. Nhiều công trình chỉ sau vài năm sử dụng xuống cấp nghiêm trọng. Chưa thực hiện đúng các khoản chi từ 10% tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng đi qua dự án, mà thường bỏ mặc chủ đầu tư phải tự lo.

- Chính sách tài trợ vốn vay của ngân hàng chưa bình đẳng giữa DN quốc doanh và ngoài quốc doanh. Các doanh nghiệp ngoài quốc doanh khi vay vốn ngân hàng để đầu tư thực hiện dự án còn rất khó khăn và hạn chế trong phương thức vay đảm bảo tài sản hình thành từ vốn vay, tín chấp, thế chấp ..

3. Dự báo nhu cầu vốn đầu tư phát triển đô thị năm 2005

- Dự báo vốn cho chương trình chỉnh trang đô thị bao gồm:

+ Di dời và tái định cư dân sống trên kênh rạch cần giải toả 25.044 hộ. Tổng kinh phí 10.271.176 triệu đồng.

+ Nâng cấp các khu nhà lụp xụp tại 104 phường trong nội thành với tổng kinh phí 390.000 triệu đồng (273.000 triệu đồng để đầu tư hạ tầng kỹ thuật), phần còn lại dân đóng góp.

+ Cải tạo 47 chung cư kinh phí 875.000 triệu đồng từ vốn ngân sách.

+ Sửa chữa và cải tạo nhà ở: 1.500.000 triệu đồng.

- Chương trình xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp bao gồm: Nhà ở cho diện chính sách, gia đình lao động nghèo, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp và khu chế xuất.. là 101.321.176 triệu đồng. Trong đó, vốn ngân sách (từ tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước) khoảng 5.837.838 triệu đồng chiếm 6%. Phần còn lại là vốn của doanh nghiệp khoảng 10%, vốn trong dân khoảng 60.000.000 triệu đồng 60% và vay ngân

hàng khoảng 35.000.000 triệu đồng 34%.

Vốn cho phát triển các khu chế xuất và khu công nghiệp tập trung bao gồm:

+ Đối với các khu chế xuất:

Dự báo vốn đầu tư trong khu chế xuất (theo số liệu qua các năm làm cơ sở tính) 120 ha: 1,5 ha/GPĐT x 5,5 triệu USD/GPĐT = 440 triệu USD

+ Đối với khu công nghiệp tập trung:

- Diện tích toàn khu: 2.131 ha, diện tích sử dụng: 1.280 ha.

- Vốn nước ngoài: 3 triệu USD/GPĐT

- Vốn trong nước: 16,4 tỷ VND/GPĐT

- Dự báo đến năm 2005 cho thuê 768 ha.

Dự báo cơ cấu vốn đầu tư:

+ Dự án nước ngoài: 118 ha. Vốn: 3 triệu USD x 60 = 180 triệu USD.

+ Dự án trong nước: 650 ha. Vốn: 16,4 tỷ x 330 = 5,412 tỷ VND.

Vốn đầu tư trong các khu công nghiệp phân bố trên địa bàn quận- huyện. Trong 5 năm cần 680 ha với số vốn: 6.000 tỷ đồng.

+ Tổng hợp số vốn cho đầu tư nhà xưởng.

• Vốn đầu tư nước ngoài: 449 triệu USD + 5.756 triệu USD = 6.205 triệu USD (tương đương 9.300 tỷ)

• Vốn trong nước: 5.412 tỷ VND. Tổng cộng: 14.712 tỷ đồng.

Nhu cầu vốn cho đầu tư phát triển hệ thống giao thông năm 2005 là 12.600 tỷ đồng. Nhu cầu vốn đầu tư quy hoạch phát triển hệ thống cấp nước năm 2005 ước tính là 1.767 tỷ đồng, trong đó dự kiến sử dụng 1.000 tỷ đồng từ nguồn kích cầu, phần còn lại là vốn vay ADB và ODA.

Vốn quy hoạch phát triển hệ thống thoát nước dự kiến năm 2005 là 530 triệu USD và hơn 4.500 tỷ đồng tương đương 12.450 tỷ, trong đó chủ yếu là nguồn ODA.

Nhu cầu vốn cho đầu tư xây dựng công trình thương mại - dịch vụ:

+ Đối với công trình thương mại: 1.120 tỷ đồng.

+ Đối với công trình dịch vụ, tài chính, tín dụng, khách sạn văn phòng 5.000 tỷ đồng.

4. Giải pháp huy động vốn đầu tư cho các dự án phát triển đô thị

- Phát hành cổ phiếu, trái phiếu xây dựng khu dân cư đô thị mới với các hình thức sau:

+ Cổ phiếu huy động vốn cho từng dự án cụ thể và mệnh giá cổ phiếu cần xác định tương đối lớn từ 5 - 10 triệu đồng một cổ phiếu. Cổ phiếu này là cổ phiếu vô danh và người sở hữu có thể chuyển nhượng được.

Trong giai đoạn trước mắt để tạo uy tín cho cổ phiếu, có thể áp dụng hình thức đảm bảo cổ phiếu bằng đất cho những dự án xây dựng khu dân cư. Cổ phiếu phát hành cho dự án sẽ được hoàn trả bằng đất đã hoàn chỉnh hạ tầng của chính dự án đó

+ Huy động vốn dưới hình thức trái phiếu theo từng dự án và sẽ xác định mức lợi tức hàng tháng mà chủ trái phiếu sẽ nhận được trong một thời hạn có ghi rõ trên trái phiếu. Trái phiếu dạng này cũng được phát hành theo từng dự án cụ thể và nhằm huy động vốn cho việc triển khai dự án đó. Doanh nghiệp cần xác định tỷ lệ lãi suất thích hợp cho trái phiếu ít nhất

cũng phải cao hơn hoặc bằng với lãi suất tiết kiệm của ngân hàng trong thời hạn một đầu tư nhất định và hoàn vốn để có thể thanh toán trái phiếu khi đến hạn.

+ Xác định tỷ lệ cổ phần của các cổ đông đại diện. Tính toán đến năm hiện tại, tỷ lệ cổ tức đạt được bình quân trên một cổ phiếu. Khi có dự án khả thi, cần tính toán nhu cầu vốn cần thiết phải huy động khả năng và thời gian sinh lời của dự án, tỷ lệ cổ tức thu được.

- Khai thác nguồn vốn hỗ trợ của ngân hàng thông qua:

+ Hợp tác kinh doanh giữa các ngân hàng thương mại và chủ đầu tư để thực hiện dự án và cùng phân chia lợi nhuận đầu tư. Bên cạnh vốn tín dụng của hệ thống ngân hàng nhà nước, các ngân hàng thương mại cổ phần còn có vốn vay của các định chế tài chính: quỹ đầu tư, quỹ hỗ trợ phát triển và vốn vay kích cầu...

- Vốn liên kết hợp tác đầu tư xây dựng bao gồm:

+ Các nhà đầu tư có thể cùng liên kết với nhau để triển khai một hoặc nhiều dự án với các hình thức cùng góp vốn cho công ty làm chủ đầu tư chính hoặc thành lập công ty mới.

+ Các nhà đầu tư huy động góp vốn liên kết từ các khách hàng ứng trước vốn để cùng đầu tư khu dân cư đô thị mới. Vốn ứng trước của khách hàng hiện nay là hình thức huy động phổ biến và mạnh nhất đối với các DN kinh doanh chuyên ngành nhà đất. Điều này phản ánh chính xác tình hình nguồn vốn dân doanh hiện còn rất lớn và là một tiềm năng cung ứng vốn dồi dào. Việc huy động vốn này sẽ giúp cho nhà đầu tư vừa có vốn vừa đảm bảo khách hàng tiêu thụ sản phẩm.

+ Các nhà đầu tư liên kết với dân có đất tại vị trí địa điểm mà dự án đầu tư để đưa vốn đất của họ vào góp vốn liên kết và qui đổi thành đất ở sau khi xây dựng xong cơ sở hạ tầng cho họ. Khi áp dụng hình thức thức này người dân trong vùng giải tỏa không nhận toàn bộ tiền đền bù đất và chỉ nhận đất ở sau khi có đầy đủ hạ tầng theo giá thành xây dựng và diện tích tương ứng với số tiền đền bù mà họ đã không nhận. Hoặc nhà đầu tư sẽ định mức tỷ lệ đất ở được đổi so với đất nông nghiệp.

+ Các nhà đầu tư đồng ý đổi đất cho các đơn vị xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án có nghĩa là những cá nhân, tổ chức hoặc các chủ đầu tư khác muốn bỏ vốn đầu tư bất cứ hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng nào trong dự án như: san lấp mặt bằng, hệ thống đường xá, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước... để sau đó họ nhận được quyền sử dụng một diện tích đất ở có giá trị thỏa thuận giữa 2 bên tương ứng với tổng kinh phí xây dựng được kết toán.

- Cần huy động nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài để các qui hoạch và xây dựng dự án lớn. Thông thường nguồn vốn đầu tư cho phát triển đô thị rất lớn, nếu chỉ huy động các nguồn vốn trong nước thì không đủ cho việc này nhanh sự phát triển, do đó huy động nguồn vốn nước ngoài vẫn là giải pháp cần có trong tình hình hiện nay, trong đó có nguồn vốn từ các Việt kiều.

Tóm lại, từ kết quả phân tích trên, tác giả đề nghị một số biện pháp tạo môi trường đầu tư thông thoáng, nhằm thu hút ngày càng nhiều vốn đầu tư cho các dự án phát triển đô thị trên địa bàn TP.HCM. Những giải pháp trên tuy chưa đầy đủ song nếu có điều kiện đi kèm thì sẽ mang lại hiệu quả ■

Viện trợ phi chính phủ nước ngoài: Hiệu quả kinh tế và yêu cầu về quản lý

PHẠM CHÍ DŨNG

Thời kỳ mở cửa của nước ta không chỉ tiếp nhận nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài mà còn cả những nguồn đầu tư gián tiếp, mà một trong những nguồn đó là viện trợ của các tổ chức phi chính phủ quốc tế (NGO). Tốc độ phổ cập hóa của hình thức đầu tư này không phải nhỏ, vì cho tới nay, cả nước ta đã có trên 480 NGO có quan hệ với các đối tác VN, trong đó có 400 NGO có mặt thường xuyên và được cấp giấy phép dưới ba hình thức: Giấy phép lập văn phòng đại diện, giấy phép lập văn phòng dự án và giấy phép hoạt động. Còn tại TP.HCM, hiện có hơn 120 NGO được cấp giấy phép hoạt động, nhưng trên thực tế chỉ có 54 NGO được cấp phép hoạt động dưới hai hình thức giấy phép lập văn phòng dự án và giấy phép hoạt động có thông qua cơ quan đầu mối về quản lý NGO (viết tắt là Paccom), gồm 14 NGO có giấy phép lập văn phòng dự án và 40 NGO có giấy phép hoạt động (trong đó có 35 NGO châu Âu, 7 NGO Mỹ, 4 NGO Nhật Bản, 3 NGO Hàn Quốc, 4 NGO Úc và 1 NGO Singapore). Số NGO còn lại ra vào thành phố liên hệ với các cơ quan, tổ chức để giúp đỡ về tài chánh thực hiện các chương trình dự án có quy mô nhỏ và ngắn hạn đều không thông qua đầu mối.

Trong 5 năm trở lại đây, giá trị viện trợ của các NGO được duy trì ở mức trung bình từ 5 đến 6,5 triệu USD/năm. Sau 10 năm, tổng giá trị viện trợ đạt khoảng 50 triệu USD. Các dự án triển khai với các đối tác VN của thành phố thông qua cơ quan đầu mối chiếm khoảng 3/5 tổng số các dự án, còn 2/5 số dự án còn lại được thực hiện thông qua một số cơ quan bộ như Bộ LĐTBXH, Bộ GDĐT..., hoặc trực tiếp với các đối tác VN, qua các hội hữu nghị song phương, các hiệp hội doanh nhân nước ngoài tại thành phố, Tổng lãnh sự quán các nước như Hàn Quốc, Ấn Độ, Thái Lan, Nhật Bản..., qua các cá nhân nước ngoài đi du lịch và tìm hiểu thị trường thành