

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 LĐTĐ, 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

phố. Ở một góc độ khác, viện trợ theo dự án chiếm khoảng 60% tổng giá trị, còn lại là viện trợ phi dự án (trang thiết bị, thuốc y tế, dạy nghề, xe cộ...).

Trong 10 năm qua, các dự án NGO tập trung tài trợ vào nhiều lĩnh vực như y tế, xã hội, giáo dục, dạy nghề, nuôi dạy trẻ em khuyết tật đường phố, phòng chống HIV/AIDS. Ngoài ra, cũng có những trợ giúp khác như dự án tín dụng và tiết kiệm, cho vay vốn quay vòng, hỗ trợ vốn cho phụ nữ nghèo làm kinh tế, cải tạo môi trường... Trong lĩnh vực y tế, các NGO tiếp tục hỗ trợ các trang thiết bị kỹ thuật cho các bệnh viện, trung tâm y tế, tập trung vào công tác hỗ trợ phát triển thay vì hỗ trợ từ thiện nhân đạo. Gần đây, còn có một số NGO Mỹ đến cơ quan đầu mối tìm hiểu các thủ tục xin phép hoạt động trong lĩnh vực xin và môi giới con nuôi...

Việc trong số hơn 120 NGO đã được cấp giấy phép hoạt động trên địa bàn thành phố ta, mới chỉ có 54 NGO đăng ký tại Paccom- nơi được UBNDTP vào tháng 7.1997 chính thức giao trách nhiệm là đầu mối tham mưu về các hoạt động NGO, đã đặt ra một số vấn đề bất cập trong công tác quản lý NGO, trong khi mục tiêu cuối cùng là vừa tạo điều kiện tối nhất để các NGO đóng góp hoạt động của họ vào Việt Nam, nhưng cũng đồng thời tăng cường được công tác quản lý, tránh để xảy ra những chuyện hiểu lầm đáng tiếc hoặc sai phạm đối với một số NGO nào đó. Trong thực tế, tình hình như vậy đã biểu hiện ở một số mặt tồn tại mà các cơ quan quản lý nhà nước của ta chưa có biện pháp chấn chỉnh kịp thời, chẳng hạn như một số NGO thuê nhân viên VN làm việc không có hợp đồng lao động. Xu hướng các NGO sử dụng người VN làm thế công việc của họ ngày càng rõ nét. Về sau này, tâm lý chung các NGO muốn làm việc với các đối tác VN là các tổ chức hội đoàn hơn là làm việc với những cơ quan chính quyền địa phương. Đã xảy ra trường hợp một số NGO tuy chỉ có giấy phép hoạt động nhưng cũng thuê người VN và hoạt động như đang văn phòng dự án. Trong khi đó, nhiều NGO khi được cấp phép không đăng ký với chính quyền địa phương, thậm chí một số NGO cố tình bỏ qua mối quan hệ với các cơ quan quản lý nhà nước để dễ dàng hoạt động mà không bị kiểm tra, thông qua con đường du lịch để hoạt động phi chính phủ bất hợp pháp tại Việt Nam.

Có trường hợp một tổ chức NGO có giấy phép nhưng hết hạn cả năm trời mà vẫn hoạt động tự do, không được cơ quan nào quản lý. Đồng thời, một số dự án ký kết chưa thông qua sự phê duyệt của cấp có thẩm quyền. Đây là một kẽ hở lớn mà qua đó đã gián tiếp gây ra tình trạng lừa đảo của một vài NGO, hoặc người VN lấy danh nghĩa của NGO để lừa đảo. Tình trạng gần như tương tự như thế cũng xảy ra đối với một số NGO lợi dụng giấy phép được cấp làm bình phong để tiến hành dịch vụ mua bán con nuôi. Tình trạng này là một trong những nguyên nhân chính gây ra việc ách tắc chính sách cho công dân Pháp xin con nuôi VN trong một khoảng thời gian trước đây. Trong khi đó, mối quan hệ báo cáo và phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị ở TP.HCM vẫn còn rất lỏng lẻo. Cho tới nay, trong khi cơ quan đầu mối là Paccom vẫn chưa nhận

được đầy đủ báo cáo của những đơn vị nhận tài trợ phi chính phủ, chưa kể đến việc một số báo cáo còn rất sơ sài, thì vẫn có một số đối tác VN ký bản thỏa thuận hoặc làm việc trực tiếp với các NGO mà không thông qua cơ quan đầu mối hoặc bất kỳ một cơ quan chức năng nào. Thậm chí có cá nhân, nhóm người lợi dụng danh nghĩa một tổ chức nào đó, tự liên hệ với các NGO để nhận tài trợ cho dự án viện trợ nhân đạo, móc nối đi tham quan, học tập ở nước ngoài.

Theo báo cáo của Liên hiệp quốc, cách đây 5 năm đã có gần 29.000 NGO quốc tế và vô số NGO địa phương hoạt động. Chỉ tính riêng ở Mỹ đã có đến 2 triệu NGO các loại. Nguyên cơ chính của hiện tượng bùng nổ NGO xuất phát từ chính sách tài trợ của các chính phủ phương Tây. Trong đó, cần phải thừa nhận rằng một động cơ hoạt động chủ yếu của rất nhiều NGO là không phải lấy mục đích từ thiện làm chính mà lợi dụng tấm bình phong phi chính phủ như một phương tiện để kiếm chác. Thiết nghĩ, đó cũng là một vấn đề thiết thực và đáng tham khảo đối với nước ta nhằm giúp cho đối tác Việt Nam đủ tỉnh táo và sáng suốt trong việc nhận diện những NGO nào có thể quan hệ có hiệu quả được.

Để thúc đẩy tính hiệu quả như vậy, một trong những động tác quan trọng là cần phải chấn chỉnh và tăng cường hơn nữa công tác quản lý phi chính phủ, cũng là nhằm giúp cho những tổ chức NGO thiện chí có thêm niềm tin để đóng góp cho đất nước ta. Muốn làm được điều đó, trước mắt Thành ủy và UBND TP.HCM cần chú ý hỗ trợ nhiều hơn nữa cho cơ quan tham mưu về công tác quản lý phi chính phủ, mà có thể là Paccom hay một bộ phận chuyên biệt trực thuộc UBNDTP sau này. Đồng thời, cần tăng cường mối quan hệ phối hợp giữa PACCUM với các cơ quan, địa phương khác, thiết lập quy chế thông tin báo cáo giữa các địa phương với PACCUM về tiếp nhận viện trợ, tài trợ. Thiết lập chế độ giao ban thường xuyên giữa PACCUM với các đối tác VN trong quá trình nghiên cứu đối tác, chuẩn bị ký kết dự án, triển khai dự án và kiểm tra hiệu quả dự án. Tăng cường số lượng và chất lượng thông tin nhằm thu hút có hiệu quả những dự án NGO thiết thực. Cần có một kế hoạch phối hợp giữa PACCUM và các đơn vị có dự án thu hút NGO nhằm thông tin, giới thiệu đầy đủ, chính xác và đúng định hướng của Nhà nước về tiếp nhận tài trợ, viện trợ nước ngoài.

Mặt khác, chúng ta cần tiến hành việc đào tạo toàn diện và cử cán bộ đối tác VN làm việc trong các dự án nhận tài trợ, viện trợ. Đây là một khâu rất quan trọng nhằm bảo đảm, bảo vệ chủ quyền xã hội và chính trị của phía VN trong dự án. Song song với điều đó, cũng không nên bỏ qua một khâu thiết yếu mà lâu nay chúng ta vẫn thiếu trong nhiều lĩnh vực. Đó là việc cần phải tăng cường công tác phối hợp kiểm tra đối với một số NGO có nhiều dấu hiệu tiêu cực trong kinh tế và những dấu hiệu tiêu cực khác, hoặc có thể kiên quyết rút giấy phép hoạt động đối với trường hợp NGO nào vi phạm pháp luật Việt Nam nhiều lần- mà cũng là một động thái cần thiết để làm trong sạch hóa môi trường phi chính phủ tại Việt Nam ■