



BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ TP. HỒ CHÍ MINH

PHẠM TẤN HẠNH DUNG

**Một số giải pháp đẩy nhanh
tiến độ thực hiện dự án xây dựng
khu đô thị mới Thủ Thiêm
đến năm 2020.**

Chuyên ngành : QUẢN TRỊ KINH DOANH
Mã Số : 60.34.05

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học : PGS.TS. VŨ CÔNG TUẤN.

Thành phố Hồ Chí Minh, 2006

MỤC LỤC

Trang

* TRANG BÌA PHỤ	
* MỞ ĐẦU	1
<u>CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG DỰ ÁN.....</u>	4
1.1. Khái niệm về tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng.	4
1.1.1. Khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình.	4
1.1.2. Khái niệm tiến độ dự án đầu tư xây dựng.....	4
1.2. Đặc điểm của dự án đầu tư và xây dựng.....	5
1.2.1. Phân loại dự án đầu tư và xây dựng.....	5
1.2.2. Đặc điểm của dự án đầu tư xây dựng.	5
1.2.3. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng.	6
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư và xây dựng.....	7
1.3.1. Công tác giao nhận đất.	7
1.3.2. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng.	8
1.3.3. Thiết kế xây dựng công trình và lập tổng dự toán.	10
1.3.4. Xin giấy phép xây dựng.....	12
1.3.5. Công tác đấu thầu.	13
1.3.6. Nghiệm thu công trình xây dựng.....	16
1.3.7. Thanh quyết toán vốn đầu tư.	17
<u>CHƯƠNG 2: PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG VỀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN</u>	
<u>DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM THỜI GIAN</u>	
<u>QUA.</u>	19
2.1. Đặc điểm của khu đô thị mới Thủ Thiêm.....	19
2.1.1. Vị trí địa lý, diện tích quy hoạch xây dựng, và phương án cơ cấu tổ chức quy hoạch.	19
2.1.2. Cơ sở hình thành và mục tiêu xây dựng.	22
2.1.3. Tính chất, chức năng khu đô thị mới Thủ Thiêm.	23
2.2. Phân tích thực trạng tiến độ thực hiện dự án xây dựng	

khu đô thị mới Thủ Thiêm.	24
2.2.1. Công tác giao đất thực hiện dự án.	24
2.2.2. Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.	28
2.2.3. Công tác khảo sát, thiết kế và lập dự toán.	32
2.2.4. Công tác đấu thầu.	36
2.2.5. Công tác xin giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng.	39
2.2.6. Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán vốn đầu tư.	42
2.3. Kết luận tồn tại và nguyên nhân về tiến độ thực hiện dự án	
khu đô thị mới Thủ Thiêm thời gian qua.	43
2.3.1. Tồn tại.	44
2.3.2. Nguyên nhân.	45
 <u>CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ THỰC</u>	
HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM	
ĐẾN NĂM 2020.	46
3.1. Quan điểm thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm.	46
3.1.1. Quan điểm 1: Bảo đảm tính hiệu quả kinh tế của dự án.	46
3.1.2. Quan điểm 2: Phù hợp với mục tiêu của dự án.	46
3.1.3. Quan điểm 3 : Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.	47
3.1.4. Quan điểm 4 : Thực hiện đúng pháp luật quy định về đầu tư và xây dựng.	47
3.2. Mục tiêu phát triển khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020.	48
3.2.1. Mục tiêu tổng quát.	48
3.2.2. Mục tiêu cụ thể.	50
3.3. Một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện	
dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020.	56
3.3.1. Nhóm giải pháp 1: Đẩy nhanh công tác giao đất thực hiện dự án.	56
3.3.2. Nhóm giải pháp 2: Xúc tiến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.	57
3.3.3. Nhóm giải pháp 3: Chuẩn xác hóa việc khảo sát, thiết kế và lập dự toán.	59

3.3.4. Nhóm giải pháp 4: Hoàn thiện công tác đấu thầu.	60
3.3.5. Nhóm giải pháp 5: Đẩy nhanh tiến trình cấp giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng.	62
3.3.6. Nhóm giải pháp 6: Chấp hành đúng công tác thanh quyết toán công trình.	62
3.3.7. Nhóm giải pháp 7: Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.	64
3.4. Kiến nghị.	69
3.4.1. Kiến nghị với Nhà nước.	69
3.4.2. Kiến nghị với UBND Thành phố HCM.	70
* KẾT LUẬN.	71
* TÀI LIỆU THAM KHẢO.	
* PHỤ LỤC.	

BẢNG KÝ HIỆU CÁC CHỮ VIẾT TẮT

TP	: Thành phố
HCM	: Hồ Chí Minh
UBND	: Ủy Ban Nhân Dân
Sở TNMT	: Sở Tài Nguyên Môi Trường
Sở KH&ĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Sở GTCC	: Sở Giao thông công chánh
BQLDA	: Ban Quản lý dự án
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
QLĐT	: Quản lý đô thị
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
CB-CNVC	: Cán bộ công nhân viên chức
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KHKT	: Khoa học kỹ thuật

PHẦN MỞ ĐẦU

1/ Sự cần thiết lựa chọn đề tài.

Sau gần 20 năm thực hiện công cuộc đổi mới, mặc dù còn nhiều khó khăn nhất định, song Việt Nam đã có những bước phát triển một cách đáng kể, đạt được nhiều thành tựu trên các lĩnh vực. Nền kinh tế tăng trưởng một cách ổn định, tỷ lệ lạm phát được kiềm chế và là một trong những quốc gia có nền chính trị, xã hội ổn định nhất trong khu vực và trên thế giới.

Để đáp ứng những nhu cầu phát triển về kinh tế, chính trị, xã hội.. nhiều khu đô thị mới, khu quy hoạch đã và đang được hình thành nhằm thay đổi bộ mặt đất nước sau những năm tháng chiến tranh, tạo đà phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội và hội nhập với cộng đồng các nước trên thế giới.

Theo chủ trương, định hướng chung của Đảng và Nhà nước, Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm đã có những ý tưởng để hình thành một khu đô thị mới, là trung tâm văn hóa, tài chính thương mại.. khi khu trung tâm cũ của thành phố HCM đã bắt đầu quá tải và khó có khả năng đáp ứng về vật chất, cơ sở hạ tầng theo đà phát triển ngày càng tăng của xã hội. Thủ Thiêm trong tương lai sẽ là khu trung tâm mới của thành phố, sánh ngang cùng các trung tâm thương mại lớn của các nước trong khu vực, góp phần thúc đẩy nền kinh tế thành phố HCM và các tỉnh lân cận. Khu đô thị mới Thủ Thiêm sẽ trở thành đô thị loại I trực thuộc Trung ương, có vai trò quan trọng là trung tâm chính của chùm đô thị tăng trưởng phía Nam bao gồm: Thành phố Hồ Chí Minh — Biên Hòa — Bà Rịa Vũng Tàu. Dự án đã được phê duyệt theo quyết định số 367/TTg ngày 4/6/1996 của Thủ tướng Chính phủ.

Tuy nhiên, sau gần 06 năm triển khai, tiến độ thực hiện dự án quá chậm, hầu như chỉ triển khai công tác đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng (đạt khoảng 80%) và tiến hành đầu tư xây dựng một vài khu tái định cư. Việc chậm tiến độ này là do đã có những khó khăn, bất cập nhất định, và hiện nay, hiện tượng này diễn ra phổ biến cho hầu như tất cả các dự án sử dụng vốn ngân sách. Với mong muốn nghiên cứu một số nguyên nhân chính cũng như các giải pháp để tháo gỡ, cải thiện thực trạng trên, nên tác giả lựa chọn đề tài “**Một số giải**

pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm" làm luận văn thạc sĩ kinh tế.

Tất cả các nội dung được trình bày trong luận văn đề tài này không nhằm mục đích phê phán, phân chia trách nhiệm cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào, mà chỉ nhằm mục đích phân tích rõ hơn thực trạng quá trình thực hiện dự án. Và nếu có thể, các giải pháp trình bày được sử dụng, chúng ta sẽ rút kinh nghiệm để thực hiện dự án tốt hơn và sử dụng cho các dự án khác.

2/ Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng. Phạm vi nghiên cứu là các dự án xây dựng tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Thời gian nghiên cứu để thực hiện các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020.

3/ Mục đích nghiên cứu.

Qua phân tích cơ sở lý luận về tiến độ thực hiện dự án và thực trạng thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, xác định được những tồn tại, nguyên nhân và từ đó đề ra một số giải pháp khả thi nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm trong thời gian tới.

4/ Phương pháp nghiên cứu.

Luận văn sử dụng phương pháp duy vật biện chứng, dựa trên cơ sở hệ thống lý luận của học thuyết Mac-Lenin, lý thuyết về khoa học quản trị và các môn khoa học khác, thống nhất với các quan điểm, chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước đối với sự phát triển Khu đô thị mới Thủ Thiêm, qua đó phân tích thực trạng thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phân tích những nguyên nhân tồn tại và trên cơ sở đó hình thành những giải pháp hợp lý nhằm đẩy nhanh việc thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020.

5/ Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu.

Đây là một đề tài mang tính thực tế, gắn liền với thực trạng của dự án đang trong quá trình triển khai. Trong phạm vi luận văn này chưa thể đề cập được hết các vấn đề tồn tại một cách toàn diện trên nhiều lĩnh vực : quản lý, xã

hội, cơ chế chính sách... Tuy nhiên, về khuôn khổ nhất định, luận văn đưa ra các giải pháp, đề xuất xử lý một cách cụ thể và từ đó sẽ có được những kinh nghiệm thiết thực từ dự án này để áp dụng cho các dự án, các công việc khác đang và sẽ triển khai thực hiện tại TP Hồ Chí Minh và cả nước.

6/ Những điểm nổi bật của luận văn.

- Luận văn mang tính thiết thực và đề cập một cách trực tiếp vào những vấn đề đang được xã hội quan tâm.
- Một số giải pháp được đề xuất phù hợp với các định hướng chung của Đảng và nhà nước nhằm quyết tâm sửa đổi, tìm kiếm một cơ chế chính sách mang tính đặc thù riêng của đất nước trong quá trình đổi mới trên con đường hội nhập kinh tế quốc tế và khu vực.

7/ Nội dung và kết cấu của luận văn.

Bố cục luận văn gồm các chương:

Chương 1 : Cơ sở lý luận về tiến độ thực hiện dự án.

Chương 2 : Phân tích thực trạng về tiến độ thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Chương 3 : Một số giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020.

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.

1.1. Khái niệm về tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

1.1.1. Khái niệm về dự án đầu tư xây dựng.

Dự án đầu tư xây dựng là tập hợp những đề xuất có liên quan việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. Tùy theo đặc điểm, tính chất, quy mô công trình mà nội dung dự án có thể thay đổi, tuy nhiên thành phần chính của một dự án luôn bao gồm 2 phần:

- Phân thuyết minh : thuyết minh về giải pháp thực hiện, sự cần thiết phải đầu tư, các kế hoạch, phân tích về vốn và thời gian thực hiện, các hạng mục thành phần của dự án.
- Phân thiết kế cơ sở : thể hiện các yêu cầu, thông số kỹ thuật, các bản vẽ định hình, định dạng các hạng mục công việc trong dự án và đương nhiên luôn kèm theo bản phân tích, thuyết minh các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật, khái toán giá trị thực hiện dự án.

Thông thường đối tượng dự án đầu tư xây dựng là một công trình có xây dựng và công trình xây dựng là sản phẩm của công nghệ xây lắp gắn liền với đất (bao gồm cả mặt nước, mặt biển, thềm lục địa) được tạo thành bằng vật liệu xây dựng, thiết bị và lao động.

Công trình xây dựng bao gồm một hạng mục công trình hay nhiều hạng mục công trình, nằm trong dây chuyền công nghệ đồng bộ, hoàn chỉnh có tính đến việc hợp tác sản xuất để làm ra sản phẩm hay dịch vụ cuối cùng nêu trong dự án đầu tư xây dựng.

1.1.2. Khái niệm về tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng là một trong năm nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, đó là quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và môi trường xây dựng.

Vậy theo tôi, tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng được tính từ khi có quyết định hoặc chủ trương đầu tư thực hiện dự án đến khi dự án hoàn thành và được đưa vào sử dụng.

Và thực tế hiện nay, tiến độ thực hiện dự án là một trong các tiêu chí hàng đầu để xem xét, quyết định đầu tư dự án. Tiến độ ảnh hưởng và quyết định đến rất nhiều yếu tố khác : năng suất, nguồn vốn đầu tư, các chính sách xã hội...

1.2. Đặc điểm của dự án đầu tư xây dựng.

1.2.1. Phân loại dự án đầu tư xây dựng.

Dự án đầu tư xây dựng công trình được phân loại theo quy mô, tính chất và nguồn vốn đầu tư. Nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình được lập phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án.

a. Phân loại dự án đầu tư xây dựng theo quy mô, tính chất.

Là dự án quan trọng hoặc đặc biệt của quốc gia : mang tính quốc phòng hoặc an sinh xã hội...do Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư; các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C (Phụ lục 1 Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ).

b. Phân loại dự án đầu tư xây dựng theo nguồn vốn đầu tư.

- Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

1.2.2. Đặc điểm của dự án đầu tư xây dựng.

Dự án đầu tư xây dựng cơ bản có những đặc điểm như sau:

a. Tính thay đổi : Công việc của dự án đầu tư và những thay đổi của nó có xu hướng là quá trình, không được xác định rõ ràng và bất thường.

b. Có mục tiêu và mục đích hỗn hợp : Trong mỗi dự án thường tồn tại hai loại mục tiêu, mục đích là công khai và bí mật (che dấu).

- b.1. Mục tiêu công khai có thể là:

+Các mục tiêu về nhân sự : Khi dự án được thực hiện, có thể tuyển chọn được lực lượng lao động có năng lực và trình độ chuyên môn kỹ thuật, đáp ứng được các yêu cầu sử dụng công nghệ mới.

+Các mục tiêu về kỹ thuật : Dự án nhằm giới thiệu công nghệ mới và các hệ thống thích hợp cho việc quản lý dự án...

- b.2. Mục tiêu bí mật có thể là:

Chủ đầu tư mong muốn giảm tối thiểu chi phí; nhà thầu xây dựng mong muốn có lợi nhuận cao, nâng cao uy tín của mình,...

c. Tính duy nhất : Mỗi dự án đều có đặc trưng riêng biệt, được thực hiện trong những điều kiện khác biệt nhau cả về thời gian, địa điểm, không gian, và môi trường luôn thay đổi.

d. Hạn chế về thời gian và quy mô : Mỗi dự án đều có điểm khởi đầu và điểm kết thúc rõ ràng và thường có một số kỳ hạn có liên quan.

e. Liên quan đến nhiều nguồn lực khác nhau : Dự án đầu tư thường huy động nhân lực từ những phòng ban khác nhau trong tổ chức và đòi hỏi họ làm thêm ngoài giờ, hoặc mượn bên ngoài tổ chức; nhiều người không nắm vững các công việc theo thủ tục sẽ làm mất thời gian và phí tổn nguồn lực; mỗi người phải làm việc với những người có trình độ và kỹ năng khác với kinh nghiệm có được trước đây của mình.

1.2.3. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng.

Theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ, phân trình tự đầu tư và xây dựng thì từ thời điểm bắt đầu quyết định thực hiện một dự án cho tới khi dự án thành hiện thực dưới dạng sản phẩm như một ngôi nhà hay một con đường,... mà sau đó còn phải duy tu bảo dưỡng, được chia thành 3 giai đoạn chính: chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và kết thúc dự án đưa dự án vào khai thác sử dụng.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

1.3.1. Công tác giao nhận đất.

Căn cứ quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18/5/2004 của UBND TPHCM ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn TPHCM, trình tự về xin giao thuê đất đối với tổ chức

trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài để kinh doanh xây dựng nhà ở như sau:

1.3.1.1. Trình tự giao đất đã được giải phóng mặt bằng.

◆ a. Trình tự ban hành quyết định:

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

+Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch, và kế hoạch sử dụng đất.

+Lập tờ trình trình UBND Thành phố ký quyết định giao đất.

Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc UBND Thành phố ký quyết định giao đất.

◆ b. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định giao đất. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất trên thực địa và xác nhận vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính.

Chủ đầu tư liên hệ với Sở Quy hoạch kiến trúc hoặc UBND quận, huyện theo phân cấp để duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày chủ đầu tư hoàn tất các hồ sơ, tài liệu có liên quan theo đúng quy định nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư.

1.3.1.2. Trình tự giao đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng.

◆ a. Trình tự ban hành quyết định thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (đối với dự án đầu tư phải phê duyệt, chủ đầu tư có thể nộp bổ sung quyết định phê duyệt trước khi trình UBND Thành phố giao đất chính thức), Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

+Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

+Kiểm tra thời gian từ lúc thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất cho đến thời điểm trình UBND Thành phố ký quyết định thu hồi đất, nếu đã đủ thời gian theo quy định tại khoản 2 điều 5 (quy chế này) thì lập tờ trình trình UBND Thành phố ký quyết định thu hồi và giao cho chủ đầu tư để triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng (thời hạn UBND Thành phố ký quyết định không quá 05 ngày làm việc).

◆ b. Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ngay sau khi nhận được quyết định thu hồi đất, UBND quận, huyện tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo trình tự thủ tục quy định.

◆ c. Trình tự ban hành quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày UBND quận, huyện xác nhận đã bồi thường xong, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm : tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất ngoài thực địa và xác định vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính; trình UBND Thành phố ký quyết định giao đất chính thức (thời hạn UBND Thành phố ký quyết định không quá 05 ngày làm việc).

Chủ đầu tư liên hệ với Sở Quy hoạch kiến trúc hoặc UBND quận, huyện theo phân cấp để duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày chủ đầu tư thực hiện xong các công việc theo quy định tại điểm b1 hoặc b2, b3 khoản 2 Điều 14 quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư.

1.3.2. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng.

Chủ đầu tư thực hiện đầu tư hạ tầng khu dân cư phải thực hiện giải phóng mặt bằng trong trường hợp đất được tổ chức có thẩm quyền giao nhưng chưa đền bù, giải phóng mặt bằng. Tại khoản 2 Điều 36 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ quy định : chủ đầu tư có nhiệm vụ thực hiện các thủ tục về giao nhận đất, xin cấp giấy phép xây dựng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng công trình.

Căn cứ Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, thì trình tự thực hiện đền bù thiệt hại như sau:

1.3.2.1. Thành lập Hội đồng đền bù.

Khi có quyết định thu hồi đất, Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng. Trường hợp cần thiết phải sớm giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án thì có thể thành lập Hội đồng đền bù trước khi có quyết định thu hồi đất.

Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng có trách nhiệm giúp UBND cùng cấp thẩm định phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng trình Hội đồng thẩm định cấp tỉnh thẩm định, sau đó trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt, tổ chức thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được duyệt.

Cơ cấu thành viên trong Hội đồng đền bù gồm:

- ◆ Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND quận, huyện, thành phố thuộc tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;
- ◆ Chủ tịch xã, phường, thị trấn có đất bị thu hồi;
- ◆ Đại diện mặt trận tổ quốc quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;
- ◆ Chủ dự án (chủ sử dụng đất);
- ◆ Đại diện những người được đền bù thiệt hại.

1.3.2.2. Hội đồng đền bù triển khai thực hiện công việc.

Sau khi được thành lập, Hội đồng đền bù tiến hành tổ chức cho các tổ chức, cá nhân có đất bị thu hồi kê khai diện tích, hạng đất, vị trí của đất, số lượng tài sản,... hiện có trên đất gửi UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận.

Hội đồng đền bù thiệt hại, giải phóng mặt bằng kiểm tra, kiểm kê thực tế bị thiệt hại so sánh với tờ khai có sự tham gia của người bị thiệt hại và chủ sử dụng đất (người có trách nhiệm đền bù). Trên cơ sở đó xác định thiệt hại về đất và tài sản bị phá dỡ.

UBND xã, phường thị trấn tổng hợp báo cáo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp huyện và UBND quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh tình hình sử dụng quỹ đất dùng để đền bù thiệt hại tại xã.

Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng xác định tổng mức phải đền bù thiệt hại cho toàn bộ diện tích đất thu hồi, toàn bộ tài sản hiện có trên đất và các khoản đền bù khác; xác định mức đền bù, trợ cấp, hỗ trợ cho từng đối tượng, tổng hợp lập phương án đền bù để thông qua cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.3.3. Thiết kế xây dựng công trình và lập tổng dự toán.

Thiết kế xây dựng công trình, lập dự toán là một bước rất quan trọng trong thực hiện đầu tư hạ tầng khu dân cư. Chủ đầu tư thuê các tổ chức tư vấn có chức năng để khảo sát, thiết kế, và lập dự toán (tổng dự toán). Đơn vị thiết kế phải thực hiện giám sát tác giả trong suốt quá trình thi công xây lắp, hoàn thiện và nghiệm thu công trình.

1.3.3.1. Tài liệu hợp pháp dùng để thiết kế.

Các tài liệu về thăm dò, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, khí tượng, các văn bản pháp lý có liên quan và phân thiết kế cơ sở. Việc thiết kế xây dựng phải tuân theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng, các quy định về kiến trúc, quy hoạch xây dựng do Nhà nước ban hành. Nếu áp dụng quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng của nước ngoài phải được Bộ xây dựng chấp thuận bằng văn bản.

1.3.3.2. Trình tự thiết kế.

Sau khi dự án có quyết định đầu tư và xác định được nhà cung cấp thiết bị, cung cấp thiết kế công nghệ, việc thiết kế xây dựng công trình thực hiện theo các quy định sau:

- Đối với công trình có yêu cầu kỹ thuật cao, địa chất phức tạp thì phải thực hiện thiết kế kỹ thuật (thiết kế triển khai) trước khi thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế chi tiết);
- Đối với công trình kỹ thuật đơn giản hoặc đã có thiết kế mẫu, xử lý nền móng không phức tạp thì chỉ thực hiện bước thiết kế kỹ thuật-thi công.

Thực hiện thiết kế kỹ thuật phải căn cứ vào mục tiêu đầu tư và các nội dung yêu cầu trong quyết định đầu tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng.

Trong trường hợp đặc biệt, nếu phải thay đổi các nội dung quy định như trên thì phải trình lại báo cáo nghiên cứu khả thi và được sự chấp thuận của người có thẩm quyền quyết định đầu tư;

Tổ chức thiết kế phải lập tổng dự toán của thiết kế kỹ thuật-thi công. Tổng dự toán không được lớn hơn tổng mức đầu tư đã duyệt; nếu lớn hơn thì tổ chức thiết kế phải thiết kế tính toán lại cho phù hợp.

1.3.3.3. Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.

◆ a. Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật bao gồm:

- Sự phù hợp với các bước thiết kế trước đã được phê duyệt trong quyết định đầu tư về quy mô, công nghệ, công suất, các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật, quy hoạch, kiến trúc, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng;
- Sự tuân thủ các tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- Đánh giá mức độ an toàn công trình;
- Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ, nếu có;
- Bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ;

◆ b. Nội dung thẩm định dự toán (tổng dự toán) bao gồm:

- Sự phù hợp giữa khối lượng thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán;
- Kiểm tra tính đúng đắn của việc áp dụng các định mức kinh tế — kỹ thuật, định mức chi phí, đơn giá; việc áp dụng định mức, đơn giá, các chế độ, chính sách có liên quan và các khoản chi phí trong dự toán theo quy định;
- Xác định giá trị tổng dự toán kể cả thiết bị để so sánh với tổng mức đầu tư đã duyệt.

1.3.3.4. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.

Sau khi thẩm định nội dung thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán như trên, chủ đầu tư sẽ tùy thuộc vào nguồn vốn đầu tư của mình để tiến hành xin phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán theo quy định. Căn cứ xin phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán như sau :

- ◆ Thuyết minh và bản vẽ tổng thể của thiết kế kỹ thuật;
- ◆ Tổng dự toán và tổng tiến độ (đối với dự án phải phê duyệt tổng dự toán, tổng tiến độ).
- ◆ Văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán của cơ quan có chức năng quản lý xây dựng được phân cấp thẩm định.

1.3.4. Xin giấy phép xây dựng.

1.3.4.1. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

- Đơn xin cấp phép xây dựng (theo mẫu quy định).
- Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai có công chứng.
- Bản vẽ thiết kế thể hiện được vị trí mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng điển hình; mặt bằng móng của công trình; sơ đồ vị trí hoặc tuyến công trình; sơ đồ hệ thống và điểm nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước; ảnh chụp hiện trạng (đối với công trình sửa chữa, cải tạo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng).

1.3.4.2. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

UBND cấp tỉnh ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng ; Chủ tịch UBND quận, huyện và Ban quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới (đã có quy chế hoạt động được ban hành) cấp giấy phép xây dựng tất cả các loại công trình xây dựng mới và cải tạo trên địa bàn Thành phố HCM.

Các dự án đầu tư hạ tầng khu dân cư chỉ tiến hành xin giấy phép xây dựng tại Sở Xây dựng (nếu dự án đầu tư không nằm trong khu đô thị mới) đối với các công trình cao tầng như chung cư, trung tâm thương mại,... Các công trình nhà cửa trong khu dân cư sẽ được miễn giấy phép xây dựng nhưng phải đảm bảo theo đúng quy hoạch kiến trúc được duyệt 1/500 đã được Sở Quy hoạch-kiến trúc duyệt.

1.3.5. Công tác đấu thầu.

Nhà nước khuyến khích đấu thầu đối với tất cả các dự án đầu tư và xây dựng của các công trình sản xuất kinh doanh hoặc văn hóa-xã hội, không phân biệt nguồn vốn. Vì mục tiêu của công tác đấu thầu là nhằm thực hiện tính cạnh tranh, công bằng và minh bạch trong quá trình đấu thầu để lựa chọn nhà thầu phù hợp, bảo đảm hiệu quả kinh tế của dự án.

1.3.5.1. Các hình thức lựa chọn nhà thầu.

◆ a. Đấu thầu rộng rãi.

Đấu thầu rộng rãi là hình thức đấu thầu không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia. Bên mời thầu phải thông báo công khai về các điều kiện, thời gian dự thầu trên các phương tiện thông tin đại chúng hoặc thông báo trên tờ thông tin về đấu thầu và trang Web về đấu thầu của nhà nước và của Bộ, ngành địa phương tối thiểu 10 ngày trước khi phát hành hồ sơ mời thầu. Đấu thầu rộng rãi là hình thức chủ yếu áp dụng trong đấu thầu.

Các hình thức lựa chọn nhà thầu khác chỉ được áp dụng khi có đầy đủ căn cứ và được người có thẩm quyền chấp thuận trong kế hoạch đấu thầu.

◆ b. Đấu thầu hạn chế.

Đấu thầu hạn chế là hình thức đấu thầu mà bên mời thầu mời một số nhà thầu (tối thiểu là 5) có đủ kinh nghiệm và năng lực tham dự. Trong trường hợp thực tế chỉ có ít hơn 5, bên mời thầu phải báo cáo chủ dự án trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định. Chủ dự án quyết định danh sách nhà thầu tham dự trên cơ sở đánh giá của bên mời thầu về kinh nghiệm và năng lực các nhà thầu, song phải đảm bảo khách quan, công bằng và đúng đối tượng. Hình thức này chỉ được xem xét áp dụng khi có một trong các điều kiện sau :

- Chỉ có một số nhà thầu có khả năng đáp ứng được yêu cầu của gói thầu;
- Do nguồn vốn sử dụng yêu cầu phải tiến hành đấu thầu hạn chế;
- Do tình hình cụ thể của gói thầu mà việc đấu thầu hạn chế có lợi thế.

◆ c. Chỉ định thầu.

Chỉ định thầu là hình thức chọn trực tiếp nhà thầu đáp ứng yêu cầu của gói thầu để thương thảo hợp đồng.

Hình thức này chỉ được áp dụng trong các trường hợp đặc biệt sau:

- Trường hợp bất khả kháng do thiên tai địch họa, được phép chỉ định ngay đơn vị có đủ năng lực để thực hiện công việc kịp thời. Sau đó phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ về nội dung chỉ định thầu để xem xét phê duyệt;
- Gói thầu có tính chất nghiên cứu thử nghiệm, bí mật quốc gia do người có thẩm quyền quyết định;

- Gói thầu có giá trị dưới 01 tỷ đồng đối với mua sắm hàng hóa, xây lắp; dưới 500 triệu đồng đối với tư vấn.

- Gói thầu có tính chất đặc biệt khác do yêu cầu của cơ quan tài trợ vốn, do tính phức tạp về kỹ thuật và công nghệ hoặc do yêu cầu đột xuất của dự án. Việc chỉ định thầu sẽ do người có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định có liên quan, ý kiến bằng văn bản của cơ quan tài trợ vốn và các cơ quan có liên quan khác.

- ◆ d. Chào hàng cạnh tranh.

Hình thức này được áp dụng cho những gói thầu mua sắm hàng hóa có giá trị dưới 02 tỷ đồng. Mỗi gói thầu phải có ít nhất 3 chào hàng của 3 nhà thầu khác nhau trên cơ sở yêu cầu chào hàng của bên mời thầu. Việc gửi chào hàng có thể được thực hiện bằng cách gửi trực tiếp, fax, đường bưu điện hoặc bằng các phương tiện khác.

- ◆ e. Mua sắm trực tiếp.

Hình thức mua sắm trực tiếp được áp dụng trong trường hợp bổ sung hợp đồng cũ đã thực hiện xong (dưới 01 năm) hoặc hợp đồng đang thực hiện với điều kiện chủ đầu tư có nhu cầu tăng thêm số lượng hàng hóa hoặc khối lượng công việc mà trước đó đã được tiến hành đấu thầu, nhưng phải đảm bảo không được vượt mức giá hoặc đơn giá trong hợp đồng đã ký trước đó. Trước khi ký hợp đồng, nhà thầu phải chứng minh có đủ năng lực về kỹ thuật và tài chính để thực hiện gói thầu.

- ◆ f. Tự thực hiện.

Hình thức chỉ áp dụng đối với gói thầu chủ đầu tư có đủ năng lực thực hiện.

- ◆ g. Mua sắm đặc biệt.

Hình thức này được áp dụng đối với các ngành hết sức đặc biệt mà nếu không có những quy định riêng thì không thể đấu thầu được.

1.3.5.2. Quy trình thực hiện đấu thầu xây lắp.

Quy trình đấu thầu bao gồm : chuẩn bị đấu thầu, tổ chức đấu thầu, xét thầu, thẩm định và phê duyệt, công bố trúng thầu, thương thảo hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng.

Trình tự thực hiện đấu thầu xây lắp đối với việc thực hiện dự án tại các khu quy hoạch dân cư diễn ra như sau :

◆ Bước 1: Sơ tuyển nhà thầu (nếu cần).

Việc sơ tuyển nhà thầu phải được tiến hành đối với các gói thầu có giá trị từ 200 tỷ đồng trở lên nhằm lựa chọn các nhà thầu đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Sơ tuyển nhà thầu được thực hiện như sau:

- Lập hồ sơ tuyển gồm: thư mời sơ tuyển, chỉ dẫn sơ tuyển, tiêu chuẩn đánh giá, phụ lục kèm theo; Thông báo mời sơ tuyển; Nhận và quản lý hồ sơ dự tuyển; Đánh giá hồ sơ dự tuyển; Trình duyệt kết quả sơ tuyển; Thông báo kết quả sơ tuyển.

◆ Bước 2 : Lập hồ sơ mời thầu.

Hồ sơ mời thầu bao gồm: thư mời thầu; mẫu đơn dự thầu; chỉ dẫn đối với nhà thầu; các điều kiện ưu đãi (nếu có); các loại thuế theo quy định của pháp luật; hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo bản tiên lượng và chỉ dẫn kỹ thuật; tiến độ thi công; tiêu chuẩn đánh giá; điều kiện chung và điều kiện cụ thể của hợp đồng; mẫu bảo lãnh dự thầu; mẫu thỏa thuận hợp đồng; mẫu bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

◆ Bước 3 : Gửi thư mời thầu hoặc thông báo mời thầu.

Nội dung thư hoặc thông báo mời thầu bao gồm : tên, địa chỉ bên mời thầu; khái quát dự án, địa điểm, thời gian xây dựng và các nội dung khác; chỉ dẫn việc tìm hiểu hồ sơ mời thầu; các điều kiện tham gia dự thầu; thời gian, địa điểm nhận hồ sơ mời thầu.

◆ Bước 4 : Nhận và quản lý hồ sơ dự thầu.

Nội dung hồ sơ dự thầu xây lắp bao gồm:

- Các nội dung về hành chính, pháp lý : Đơn dự thầu hợp lệ (phải có chữ ký của người có thẩm quyền); bản sao giấy đăng ký kinh doanh; tài liệu giới thiệu năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu kể cả nhà thầu phụ (nếu có); văn bản thỏa thuận liên doanh (trường hợp liên doanh dự thầu); bảo lãnh dự thầu.

- Các nội dung về kỹ thuật gồm : biện pháp và tổ chức thi công đối với gói thầu; tiến độ thực hiện hợp đồng; đặc tính kỹ thuật, nguồn cung ứng vật tư, vật liệu xây dựng; các biện pháp đảm bảo chất lượng.

- Các nội dung về thương mại, tài chính gồm : giá dự thầu kèm theo thuyết minh và biểu giá chi tiết; điều kiện tài chính (nếu có); điều kiện thanh toán.

◆ Bước 5 : Mở thầu.

Sau khi tiếp nhận các hồ sơ dự thầu (đủ niêm phong, nộp theo đúng yêu cầu của hồ sơ mời thầu và được quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ “mật”), việc mở thầu được tiến hành công khai ngay sau thời điểm đóng thầu theo ngày, giờ, và địa điểm ghi trong hồ sơ mời thầu. Thông tin chính nêu trong hồ sơ dự thầu của tổng nhà thầu phải được thông báo công khai trong buổi mở thầu và ghi lại trong biên bản mở thầu.

◆ Bước 6 : Đánh giá, xếp hạng nhà thầu.

- Đánh giá sơ bộ nhằm loại bỏ các hồ sơ dự thầu không đáp ứng yêu cầu, bao gồm : kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu; xem xét sự đáp ứng cơ bản của hồ sơ dự thầu đối với hồ sơ mời thầu; làm rõ hồ sơ dự thầu (nếu cần).

- Đánh giá chi tiết về mặt kỹ thuật và đánh giá về mặt tài chính thương mại.

- Xếp hạng hồ sơ dự thầu.

◆ Bước 7 : Trình duyệt kết quả đấu thầu.

Kết quả đấu thầu phải được người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

◆ Bước 8 : Công bố trúng thầu, thương thảo và hoàn thiện hợp đồng.

◆ Bước 9 : Trình duyệt nội dung hợp đồng và ký kết hợp đồng.

1.3.6. Nghiệm thu công trình xây dựng.

Công tác nghiệm thu công trình phải được tiến hành từng đợt ngay sau khi làm xong những khối lượng công trình khuất, những kết cấu chịu lực, những bộ phận hay hạng mục công trình và toàn bộ công trình.

Việc nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình xây dựng do chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện với sự tham gia của các tổ chức tư vấn, thiết kế, xây lắp; cung ứng thiết bị (nếu có) và cơ quan giám định chất lượng theo phân cấp.

Đối với những bộ phận, hạng mục hoặc công trình quan trọng có các yêu cầu phòng, chống cháy nổ hoặc khi khai thác sử dụng có tác động xấu đến môi trường thì khi nghiệm thu đưa vào sử dụng phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về các yêu cầu nêu trên.

Đối với một số dự án quan trọng hoặc có yêu cầu kỹ thuật và công nghệ phức tạp thì Thủ tướng chính phủ quyết định thành lập Hội đồng nghiệm thu nhà nước theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ xây dựng hoặc Bộ trưởng các Bộ có dự án để kiểm tra xem xét công tác nghiệm thu của chủ đầu tư. Hội đồng nghiệm thu cơ sở do chủ đầu tư thành lập có trách nhiệm giúp Hội đồng nghiệm thu nhà nước tổ chức thực hiện công tác nghiệm thu theo quy định.

1.3.7. Thanh quyết toán vốn đầu tư.

1.3.7.1. Thanh toán vốn đầu tư.

Đối với dự án hoặc các gói thầu xây lắp thực hiện hình thức chỉ định thầu thì việc thanh toán vốn đầu tư căn cứ theo giá trị khối lượng thực hiện được nghiệm thu hàng tháng theo hợp đồng đã ký kết.

Đối với các dự án hoặc gói thầu xây lắp tổ chức đấu thầu được thực hiện tạm ứng và thanh toán khối lượng hoàn thành theo quy định sau đây :

◆ Tạm ứng vốn.

Đối với giá trị gói thầu từ 50 tỷ đồng trở lên, mức tạm ứng bằng 10% giá trị hợp đồng nhưng không vượt kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu;

Giá trị gói thầu từ 10 tỷ đồng đến dưới 50 tỷ đồng, mức tạm ứng bằng 15% giá trị hợp đồng nhưng không vượt kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu;

Giá trị gói thầu dưới 10 tỷ đồng, mức tạm ứng bằng 20% giá trị hợp đồng nhưng không vượt kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu;

Việc tạm ứng vốn được thực hiện ngay khi hợp đồng có hiệu lực thi hành.

◆ b. Thu hồi vốn tạm ứng.

Thời điểm thu hồi vốn tạm ứng bắt đầu từ lúc gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt từ 20%- 30% giá trị khối lượng.

Vốn tạm ứng được thu hồi dần vào từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và thu hồi hết khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đến 80% giá trị khối lượng.

Đối với việc mua sắm thiết bị, vốn tạm ứng được cấp theo tiến độ thanh toán của chủ đầu tư với đơn vị cung ứng gia công chế tạo thiết bị đã được quy định trong hợp đồng kinh tế và được thực hiện cho đến khi thiết bị nhập kho của chủ đầu tư (đối với thiết bị không cần lắp) hoặc đã được lắp đặt xong và nghiệm thu (đối với thiết bị công nghệ phải lắp đặt).

Đối với các hợp đồng tư vấn, mức tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị của gói thầu, nhưng không vượt kế hoạch vốn cả năm đã bố trí cho công việc phải thuê tư vấn.

1.3.7.2. Quyết toán vốn đầu tư.

Theo quyết định số 168/2003/QĐ-BTC ngày 7/10/2003 thì dự án đầu tư xây dựng cơ bản sau khi hoàn thành, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, chậm nhất 12 tháng đối với dự án quan trọng quốc gia, 9 tháng đối với dự án nhóm A, 6 tháng đối với dự án nhóm B, C chủ đầu tư phải báo cáo quyết toán vốn đầu tư, trình người có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư bằng nhiều nguồn vốn khác nhau, trong báo cáo quyết toán phải phân tích rõ từng nguồn vốn.

Báo cáo quyết toán vốn đầu tư phải xác định đầy đủ, chính xác vốn đầu tư thực hiện hàng năm, tổng mức vốn đã đầu tư thực hiện dự án; giá trị bàn giao cho sản xuất sử dụng. Đối với các dự án đầu tư kéo dài nhiều năm, khi quyết toán chủ đầu tư phải quy đổi vốn đầu tư đã thực hiện về mặt bằng giá trị tại thời điểm bàn giao đưa vào vận hành để xác định giá trị tài sản cố định mới tăng và giá trị tài sản bàn giao.

CHƯƠNG 2

PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG VỀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM THỜI GIAN QUA.

2.1. Đặc điểm của khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2.1.1. Vị trí địa lý, diện tích quy hoạch xây dựng, và phương án cơ cấu tổ chức quy hoạch.

2.1.1.1. Vị trí địa lý.

Phạm vi quy hoạch Thủ Thiêm là một bán đảo. 3 mặt là sông Sài Gòn, rộng 280-350m, sâu 7-10m. Diện tích bán đảo khoảng 700 Ha, nằm đối diện với trung tâm hiện nay. Thủ Thiêm đã hội tụ đầy đủ các yếu tố cơ bản về cự ly, quy mô và đa dạng cho một khu vực mở rộng trung tâm của Thành phố đến năm 2020. Đồng thời nó còn là trung tâm chính của chùm đô thị tăng trưởng phía Nam: TP.Hồ Chí Minh -Biên Hòa - Bà Rịa Vũng Tàu.

Thủ Thiêm nằm dọc theo sông Sài Gòn, như một khu địa lý riêng biệt, tạo nên một hình ảnh độc đáo nhất về cảnh quan thành phố. Vị trí ven sông và hệ thống kênh rạch, cây dừa nước là tính chất đặc thù của cảnh quan thiên nhiên vùng đồng bằng Nam bộ được khai thác, sử dụng trong khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm.

Phía Bắc: Giáp sông Sài Gòn (Quận Bình Thạnh) và Xa lộ Hà Nội.

Phía Nam: Giáp sông Sài Gòn (Cảng Sài Gòn, Huyện Nhà Bè).

Phía Tây: Giáp sông Sài Gòn (Trung tâm Thành phố và Quận 1).

Phía Đông: Giáp Xã An Phú (Huyện Thủ Đức).

◆ a/ Đối với vùng tăng trưởng phía Nam:

-Thủ Thiêm có vị trí trung độ của toàn vùng tăng trưởng phía Nam.

Từ Thủ Thiêm với bán kính ≈ 20 Km có các Thành phố: Biên Hòa, Thủ Dầu Một, Nhơn Trạch, Sân bay Quốc tế Long Thành và sân bay Tân Sơn Nhất.

Từ Thủ Thiêm với bán kính ≈ 40 Km có: Cảng Thị Vải, Khu Công Nghiệp Phú Mỹ, Thị xã Tỉnh lỵ Tân An.

Từ Thủ Thiêm với bán kính ≈ 90 Km có: Thành phố Vũng Tàu, các thị xã Tỉnh lỵ Mỹ Tho, Bà Rịa, Gò Công, Xuân Lộc.

-Thủ Thiêm sẽ là đầu mối giao thông của toàn vùng. Từ Thủ Thiêm nối với các Quận, Huyện của Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực trong vùng bằng:

1 đường cấp 1 đô thị xuyên Đông Tây Thành phố (Phía Bắc) đi Biên Hòa.

1 đường cao tốc đô thị đi xuyên Đông Tây Thành phố (Phía Nam) đi cao tốc TP.HCM — Vũng Tàu.

1 đường cấp 1 đô thị đi theo hướng Bắc Nam Thành phố (Q.Bình Thạnh đi khu đô thị Nam Sài Gòn).

Ga xe lửa hành khách rất lớn đi TP Vũng Tàu và miền Bắc.

◆ b/ Đối với Thành phố Hồ Chí Minh:

-Thủ Thiêm có vị trí đối lập với trung tâm hiện nay qua sông Sài Gòn, tạo nên cảnh quan chung gắn bó 2 khu vực trung tâm truyền thống và trung tâm mới, đặc trưng cho Thành phố.

-Thủ Thiêm còn nhiều đất đai hoang hóa chưa xây dựng, gần các khu dân cư Thành phố, nên có điều kiện đáp ứng nhu cầu xây dựng và thu hút đầu tư phát triển đô thị hiện đại, lý tưởng nhất trong điều kiện hiện nay của TP.HCM, do vị trí, điều kiện và đặc điểm chức năng là trung tâm thành phố của nó.

-Thủ Thiêm có môi trường thiên nhiên phong phú đặc trưng cho vùng đồng bằng Nam bộ nên sẽ góp phần cải tạo môi trường chung cho Thành phố thêm “Xanh, sạch, đẹp”. Tạo ra được một khu đô thị sinh thái mẫu mực của TP. Hồ Chí Minh.

2.1.1.2. Diện tích quy hoạch xây dựng.

Khu trung tâm mới Thủ Thiêm nằm về phía Đông Nam Thành phố, trên địa phận 2 xã Thủ Thiêm và An Khánh, được hoạch định phạm vi quy hoạch như sau:

Phía Bắc: Giáp sông Sài Gòn (Quận Bình Thạnh) và Xa lộ Hà Nội.

Phía Nam: Giáp sông Sài Gòn (Cảng Sài Gòn, Huyện Nhà Bè).

Phía Tây: Giáp sông Sài Gòn (Trung tâm Thành phố và Quận 1).

Phía Đông: Giáp Xã An Phú (Huyện Thủ Đức).

Tổng diện tích: **657 Ha**

Trong đó: - Diện tích mặt nước sông Sài Gòn là 65 ha.

- Diện tích phần đất nổi là 592 ha.

Toàn bộ diện tích đất quy hoạch được phân chia làm các khu chức năng, cụ thể như sau :

Bảng 2.1 : Bảng cân đối đất đai khu đô thị mới Thủ Thiêm.

STT	Khu vực quy hoạch	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	Thương mại	46,6	7,09
2	Thương mại + Đa chức năng	22	3,35
3	Khu dân cư + Đa chức năng	23,2	3,54
4	Dân cư — Mật độ cao	45,3	6,89
5	Dân cư — Mật độ trung bình	4,7	0,72
6	Dân cư — Mật độ thấp	24,0	3,65
7	Cơ quan công cộng	17,1	2,6
8	Công trình văn hóa	23,4	3,57
9	Trường học	14,6	2,23
10	Công viên công cộng	86,1	13,11
11	Giải trí / giáo dục	27,3	4,15
12	Đầm lầy	105,3	16,02
13	Mặt nước	65,1	9,92
14	Đường giao thông	152,2	23,17
		-----	-----
	Tổng cộng	657	100

Nguồn : Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

2.1.1.3. Phương án cơ cấu tổ chức quy hoạch.

Khu vực Thủ Thiêm được tổ chức quy hoạch sẽ thành một phần của quận mới (Quận 20 thành phố). Dân số: 200.000 người gồm 5 Phường với 40.000 dân/Phường. Dự kiến vãng lai từ 500.000 đến 1.000.000 người. Hệ thống phân cấp này cho phép bố trí các công trình dịch vụ công cộng phù hợp nhất.

Hình thành trục không gian chủ đề nối từ các đường hiện hữu bên kia sông nằm giữa khu vực trục công viên cây xanh trung tâm từ bờ sông đối diện quảng trường Mê Linh — Quận 1 và kết thúc tại công viên trung tâm phía Đông Thủ Thiêm.

2.1.2. Cơ sở hình thành và mục tiêu xây dựng.

- Căn cứ vào quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 20/TTg, ngày 16/1/1993.

- Căn cứ quyết định số 367/TTg ngày 4/6/1996 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ thông báo số 151/TB-UB, ngày 10/12/1991 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, về chủ trương đầu tư phát triển Khu Thủ Thiêm trở thành Trung tâm mới, mở rộng của Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ thông báo số 04/TB-UB, ngày 7/1/1993 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận nội dung thông qua Đồ án Quy hoạch xây dựng Khu Đô Thị Thủ Thiêm.

- Căn cứ quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng về việc ban hành qui định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị.

- Căn cứ thông báo số 302/BXD-ĐT ngày 23/9/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng về nội dung đồ án qui hoạch xây dựng Khu Đô Thị Thủ Thiêm.

- Căn cứ Hợp đồng số 153/HĐ-QLDA 96, ngày 30/9/1996 của Kiến trúc sư trưởng TPHCM.

Thủ Thiêm đã được xác định trong quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh là khu vực có nhiều thuận lợi, nằm đối diện với trung tâm hiện nay qua sông Sài Gòn, đất đai còn nhiều hoang hóa và được xây dựng để phát triển thành phố. Việc xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm sẽ có tác dụng:

- + Thu hút dân số nội thành dân ra; làm giảm sức ép tăng dân số (đã dự báo tăng đến 7 triệu dân vào năm 2010).

- + Bổ sung thêm một số chức năng của trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh nhằm làm giảm nhu cầu đầu tư xây dựng cao tầng đông đặc của trung tâm hiện tại, để giữ gìn khu đô thị lịch sử và là khu trung tâm hành chính ngoại giao của thành phố có ý nghĩa quốc gia.

+ Đáp ứng yêu cầu xây dựng đô thị hiện đại của thế kỷ 21, xứng đáng với tên gọi nổi tiếng là Hòn ngọc Viễn Đông.

+ Mở ra cửa ngõ mới vào Thành phố từ phía Đông Bắc, là hướng phát triển chính của Thành phố, nối liền với vùng tăng trưởng phía Nam: Sài Gòn — Biên Hòa — Vũng Tàu — Sông Bé.

Vì vậy phát triển khu đô thị Thủ Thiêm là nhiệm vụ cần thiết cấp bách phù hợp với chủ trương của nhà nước là xây dựng cơ sở hạ tầng các khu vực xây dựng tập trung và không xâm phạm đất trồng lúa nước.

2.1.3. Tính chất, chức năng khu đô thị mới Thủ Thiêm.

* Khu An Khánh-Thủ Thiêm được chọn là khu trung tâm mới có mối quan hệ trực tiếp và gắn bó với không gian kiến trúc khu trung tâm cũ Q1 và Q3.

* Chức năng là trung tâm tài chính, thương mại và du lịch của thành phố Hồ Chí Minh vì khu trung tâm cũ không còn khả năng phát triển.

* Khu hội chợ triển lãm quốc tế Thủ Thiêm sẽ thay thế cho khu hội chợ Quang Trung hiện nay vì khu này ở quá xa không hợp lý về địa điểm về công nghệ mới. Khu hội chợ Quang Trung cũ sẽ cải tạo thành Khu Trung Tâm Văn Hóa, Du lịch phía Tây Bắc TP. Hồ Chí Minh.

* Khu trung tâm văn hóa giải trí du lịch dọc theo sông phía Bắc và Nam bán đảo. Trong đó một số khu nên giữ nguyên cảnh quan tự nhiên hiện nay (khu Đông Nam).

* Khu dân cư đô thị mới cho trung tâm Thủ Thiêm là những khu nhà ở mới hiện đại có mức tiện nghi cao.

2.2. Phân tích thực trạng tiến độ thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2.2.1. Công tác giao đất thực hiện dự án.

Do tính chất, đặc thù riêng, cũng như do quy mô dự án quá lớn, không thể tiến hành việc giải tỏa, thu hồi, quản lý đất đồng bộ cùng lúc. Theo tình hình thực tế hiện nay, quá trình giải tỏa đền bù và bàn giao tiếp nhận quỹ đất phục vụ dự án được thực hiện song song cùng lúc và để đạt được tiến độ theo kế hoạch đề ra, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm phối hợp với Ban Bồi Thường Giải

Phóng Mặt Bằng Quận 2 tiếp tục thu hồi đất và trình duyệt UBND thành phố giao đất để thực hiện dự án. Tiến độ thực hiện cụ thể như sau :

Tổng diện tích theo ranh quy hoạch : 787^{Ha} 63.64

Trong đó

- Diện tích mặt nước sông Sài Gòn : 128^{Ha} 47.95
- Diện tích đất : 659^{Ha} 15.69; Trong đó tổng diện tích đã được sử dụng theo quyết định giao đất của Thủ tướng chính phủ và UBND Thành phố HCM là 37^{Ha} 72.41
 - Dự án Khu đô thị An Phú — An Khánh : 4754 M² (QĐ 783/QĐ/TTG)
 - Dự án Công ty PT.Nhà và dịch vụ KCN Thủ Đức : 3816 M² (QĐ 702/QĐ/TTG)
 - Dự án Công ty TNHH TMDV-DL Lê Quan (Khu Du Lịch Làng Tôi): 1927 M² (QĐ 736/QĐ/TTG).
 - Dự án Công ty TNHH May Thêu-TM Lan Anh : 1268 M² (QĐ 105/QĐ/TTG và QĐ 178/QĐ/UB/ĐT)
 - Dự án Đại lộ Đông Tây : 356 000 M².
 - Đất Ngân hàng EXIMBANK (Vụ án Minh Phụng) : 9476 M²
- Diện tích đất thu hồi — giao tạm xác định là : 621^{Ha} 43.28

Vậy tỷ lệ đất đai được giao theo QĐ của Thủ tướng chính phủ và UBND Thành phố chiếm : 6,07% diện tích đất dự án.

Ngoài ra, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm còn tiếp nhận một số quỹ đất khác để xây dựng các dự án tái định cư phục vụ di dời, giải tỏa. Hiện nay, đang tiến hành thực hiện :

- Dự án Khu Tạm Cư tại phường An Lợi Đông : tổng diện tích đất 6,4ha
- Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú — An Khánh : 12.000 m².
- Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi : 6,35 ha.
- Dự án khu Chung cư An Phú : 2,9 ha.

Hiện nay, các dự án trên đang trong quá trình đầu tư xây dựng và dự kiến đến cuối năm 2006 sẽ có quỹ nhà tái định cư để bố trí các hộ dân bị di dời giải tỏa và có kế hoạch để giải tỏa, thu hồi các phần đất tiếp theo.

Theo bản đồ quy hoạch tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 6566/QĐ-UB ngày 27/12/2005, toàn bộ bán đảo Thủ Thiêm được thực hiện trình tự theo 03 giai đoạn và dự kiến sẽ hoàn thành cơ bản vào năm 2020. Hiện nay, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm đang tiến hành quy hoạch chi tiết các khu chức năng, khu trung tâm và hầu như chưa triển khai đầu tư xây dựng. Trước mắt chỉ tập trung cho công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng các dự án bố trí tái định cư (dự kiến sẽ thực hiện khoảng 10.000 căn hộ).

* Tổng mức đầu tư xây dựng cho toàn dự án ước tính khoảng 26 tỷ USD. Tuy nhiên, số liệu này được lập vào cuối năm 2004 và dự kiến kinh phí sẽ có thể tăng đến 40 tỷ USD do trong thời gian vừa qua, liên tục có những thay đổi về chính sách, điều chỉnh về giá cả, tăng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng..

* Tính đến năm 2005 :

- Về công tác giải phóng mặt bằng : đã thu hồi được 347ha/ tổng số 621ha với tổng chi phí bồi thường là 1.314 tỷ đồng.
- Về công tác đầu tư xây dựng : đã và đang tiến hành các dự án với các số liệu cụ thể sau :

Bảng 2.2 :Thống kê công tác đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm.

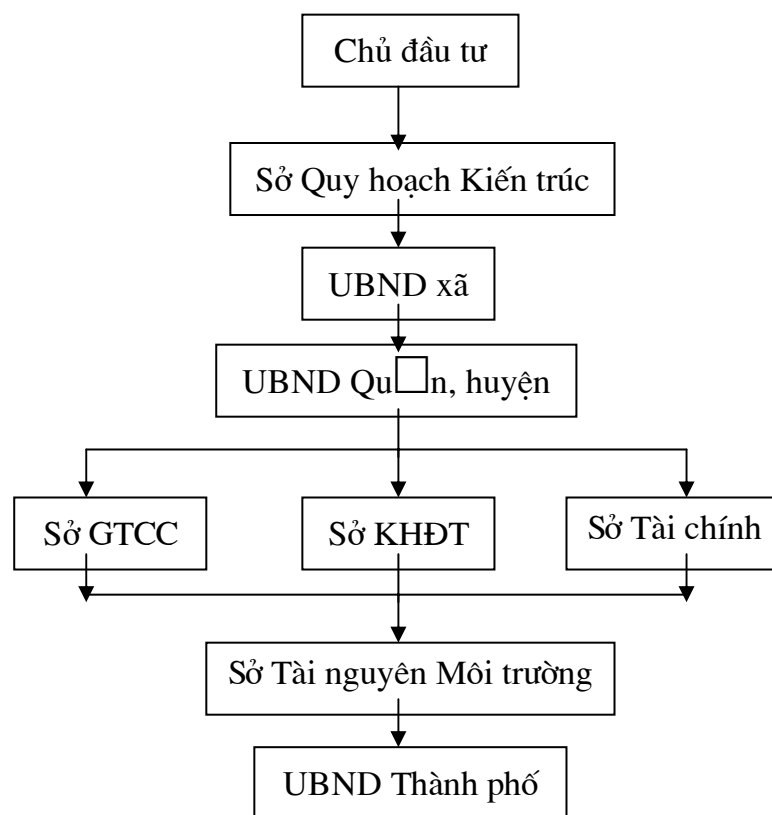
STT	TÊN DỰ ÁN	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tình hình thực hiện	Tỷ trọng (%)
1	Dự án Khu Tạm Cư tại phường An Lợi Đông	14,3	Đã hoàn tất	0,631
2	Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú — An Khánh	146,4	Dự kiến hoàn tất cuối 2006	6,463
3	Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	224,44	Dự kiến hoàn tất cuối 2006	9,908
4	Dự án khu Chung cư An Phú	168,43	Dự kiến hoàn tất cuối 2007	7,435
5	Dự án Khu Tái định cư Bình Khánh	533,15	Sẽ xây dựng vào năm 2007	23,536
6	Dự án Khu Tái định cư Nam Rạch Chiếc	1.178,5	Đang tiến hành khảo sát mặt bằng	52,026
	Tổng Cộng	2.265,22		100

Nguồn : Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

2.2.1.1. Tồn tại trong công tác giao đất thực hiện dự án.

- a. Thủ tục xin giao đất rất nhiều khâu, còn nhiều bất cập.

Qua trình bày các bước xin giao đất thực hiện dự án xây dựng tại hình 1, ta thấy rằng chủ đầu tư để thực hiện dự án phải trải qua rất nhiều khâu trong việc xin giao đất, liên quan đến nhiều ban ngành chức năng liên quan, từ phường, quận, thành phố, Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở quy hoạch kiến trúc, Sở tài nguyên môi trường, Sở kế hoạch đầu tư, chủ đầu tư của lô đất, cơ quan chủ quản ra quyết định giao đất trước kia... và thời gian phụ thuộc vào nguồn gốc của khu đất. Thực tế, tại Khu Thủ Thiêm, có rất nhiều trường hợp các dự án thời gian thu hồi đất, bàn giao đất bị kéo dài do những quyết định giao đất của UBND thành phố và của cả Chính phủ giao cho các chủ đầu tư sử dụng trong những thời gian trước, tuy nhiên do mục đích sử dụng thay đổi hoặc sử dụng không hiệu quả. Mặc dù vậy, việc thu hồi và giao lại cho Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm thường gặp nhiều khó khăn do cơ chế chính sách di dời, đền bù và phải thực hiện nhiều công tác : phương án di dời, xin chủ trương, thu hồi các quyết định cũ...



Hình 2.1: Quy trình xin giao đất thực hiện dự án (theo quyết định 06/2003/QĐ-UB ngày 7/1/2003 của UBND Thành phố HCM).

- b. Thời gian xin giao đất kéo dài.

Theo thống kê của Sở Tài nguyên và Môi trường thì trung bình công tác xin giao đất chủ đầu tư phải mất từ 1-2 năm để hoàn thiện. Đây là khoảng thời gian tương đối dài đối với chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án.

2.2.1.2. Nguyên nhân.

- a. Thiếu sự phối hợp xử lý của các cấp chính quyền thành phố.

Các sở ban ngành thành phố, và các quận huyện, phường xã chưa có sự gắn kết, phối hợp với nhau trong công tác xin giao đất để tạo thuận lợi cho chủ đầu tư. Mỗi cơ quan chính quyền chỉ giải quyết một khâu duy nhất trong tiến trình xin giao đất thực hiện dự án. Trong khi đó, UBND Thành phố cần sự tổng hợp của các cơ quan khác nhau về khu đất xin giao. Và đó là lý do chủ đầu tư phải liên hệ với rất nhiều các cơ quan nhà nước của thành phố trong tiến trình xin giao đất.

- b. Hình thức giao đất còn mang tính hành chính, mệnh lệnh.

Theo thống kê của Phòng Quản lý đất đai — Ban Quản lý khu Thủ Thiêm thì hầu như các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm được thực hiện giao đất theo thủ tục hành chính. Chỉ có khoảng 02 dự án là thực hiện giao đất theo hình thức chuyển quyền sử dụng đất. Các dự án thực hiện qua phương thức này làm thủ tục đơn giản, không thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng, không làm thủ tục xin giao đất phức tạp như các dự án đầu tư xây dựng khác bằng thủ tục hành chính do chủ sở hữu khu đất phải hoàn tất các thủ tục trước khi chuyển nhượng

- c. Cán bộ thừa hành còn quan liêu, tham nhũng.

Trong công tác liên quan đến đất đai như : áp giá đền bù, xác định khung giá, diện tích đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì vẫn còn một bộ phận cán bộ có biểu hiện quan liêu, gây nhũng nhiễu, khó khăn làm kéo dài thời gian, sai lệch và do đó gây khó khăn cho chủ đầu tư trong công việc. Mặt khác, trong quá trình làm thủ tục xin giao đất thực hiện dự án, hầu như chủ đầu tư phải “biết điều” với các cán bộ thụ lý thì hồ sơ xin giao đất sẽ không bị kéo dài thời gian chờ đợi.

2.2.2. Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Theo báo cáo số 02/BC-BQL-VP ngày 4/1/2006 của Ban quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm thì trong năm 2005 ban đã phối hợp với quận 2 chi bồi thường 854 hộ, diện tích là 658.020,823 m² , với số tiền 265.170.557.591 đồng. Và tính đến thời điểm này thì tổng chi phí bồi thường là 1.313.520.269.198 đồng (4.203 hộ gồm: 2.811 hồ sơ nhà và 1.392 hồ sơ đất nông nghiệp), diện tích đã thu hồi là 3.469.273,337 m².

2.2.2.1. Tồn tại trong thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng.

- a. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng chiếm tỷ lệ khá cao trong tổng mức đầu tư dự án. Tại khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự kiến tổng mức chi phí di dời để bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 101,5 triệu USD, tuy nhiên, như phần trên đã đề cập, tổng mức chi phí này sẽ còn tăng cao do tại thời điểm vừa qua liên tục có các chính sách điều chỉnh, thay đổi về giá cả.

Mặt khác, để đảm bảo thực hiện dự án theo kế hoạch, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm phải mua đất đã giải tỏa xong của các dự án khác để xây dựng các công trình tái định cư phục vụ di dời giải tỏa. Vì các công trình này đều sử dụng vốn ngân sách, thì có thể hiểu chi phí chuyển nhượng này gần như là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Theo thống kê của Phòng Quản Lý Đất Đai — Khu Thủ Thiêm, thì chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng chiếm từ 5% đến 15% chi phí trong dự án. Số liệu cụ thể của các dự án đang triển khai xây dựng theo bảng sau :

Bảng 2.3: Chi phí đền bù so với tổng mức đầu tư của dự án.

STT	TÊN DỰ ÁN	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Chi phí đền bù, chuyển nhượng(tỷ đồng)	Tỷ lệ % chi phí đền bù trong dự án.
1	Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú — An Khánh	146,4	17,8	12,16%
2	Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	224,44	11,3	5,03%
3	Dự án khu Chung cư An Phú	168,43	12,9	7,66%
	Trung bình	539,27	42	7,79%

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Qua bảng 2.3 thống kê cho thấy, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phụ thuộc rất nhiều vào vị trí và quy mô khu đất, điều kiện cơ sở hạ tầng đã có sẵn của lô đất, điều kiện, số lượng mật độ nhà ở dân cư xung quanh ...

- b. Thời gian thực hiện đền bù.

Thời gian thực hiện hoàn tất công tác đền bù các dự án đầu tư hạ tầng, khu dân cư, thương mại... cho khu đô thị mới Thủ Thiêm thường kéo dài từ 1 đến 4 năm.

Bảng 2.4: Thống kê thời gian thực hiện đền bù một số dự án tại khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Dự án đầu tư	Quy mô dự án	Thời gian bắt đầu đền bù	Thời gian hoàn tất đền bù	Thời gian thực hiện đền bù
Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú-An Khánh	1,2ha - 146,4 tỷ đồng	Tháng 09/2002	Tháng 12/2003	01 năm 03 tháng
Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	6,35ha — 224,44 tỷ đồng	Tháng 06/2002	Tháng 10/2005	03 năm 04 tháng
Dự án khu Chung cư An Phú	2,9ha — 168,43 tỷ đồng	Tháng 04/2002	Tháng 11/2005	03 năm 07 tháng

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Qua bảng 2.4 thống kê trên, cho thấy thời gian thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thường kéo quá dài hầu như luôn vượt thời gian theo quy định của nhà nước ban hành, và có những dự án (Dự án khu Chung cư An Phú, Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi) thời gian thực hiện công tác giải phóng mặt bằng vượt cả thời gian thực hiện dự án. Điều này gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc quản lý và sử dụng nguồn vốn thực hiện dự án và thường phải điều chỉnh lại dự án ngay khi dự án chưa bắt đầu xây dựng.

2.2.2.2. Nguyên nhân.

- a. Chính quyền thành phố chậm ban hành khung giá đất điều hành.

Khung giá đất theo quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 4/1/1995 của UBND Thành phố HCM đã quá cũ, lạc hậu và không còn phù hợp để các nhà đầu tư áp dụng trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng trong giai đoạn hiện

nay. Và Mặc dù UBND Thành phố HCM đã ban hành Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 về công tác đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Trong đó, phương án đền bù được tăng cao và linh động rất nhiều : cho phép người dân được lựa chọn chi phí đền bù bằng tiền mặt, bằng nhà tái định cư hoặc bằng nền đất, hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, ổn định cuộc sống...Tuy nhiên, tất cả các chính sách này hầu như bất cập khi áp dụng vào thực tế xã hội, do còn tồn tại một khoảng cách khá xa giữa giá đất thực tế và giá theo khung quy định do nhà nước ban hành.

Bảng 2.5: Bảng so sánh giữa giá theo quyết định 135/2002/QĐ-UB và giá đền bù thực tế các khu dân cư đô thị mới Thủ Thiêm.

STT	Dự án đầu tư	Giá theo quyết định 135	Giá thực tế đền bù	Giá đền bù theo thị trường của các dự án lân cận	Tỷ lệ % giá thực tế so với giá quy định
1	Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú-An Khánh	17,8 tỷ	17,8 tỷ	8 triệu đồng /m ² ~ 96 tỷ	539%
2	Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	11,3 tỷ	11,3 tỷ	4 triệu đồng /m ² ~ 254 tỷ	2247%
3	Dự án khu Chung cư An Phú	12,9 tỷ	12,9 tỷ	6 triệu đồng /m ² ~ 174 tỷ	1348%

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Qua số liệu bảng 2.5, ta có thể thấy rằng mặc dù đã có những quy định kịp thời nhằm thực hiện và hỗ trợ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, tuy nhiên thực tế giá đất đền bù tại một số dự án cao gấp từ 5-25 lần so với khung giá theo quy định.

Do sự chênh lệch giá đất lớn như vậy nên người có đất bị thu hồi và chủ đầu tư thường không thống nhất được với nhau làm kéo dài thời gian đền bù. Người đền bù thì muốn đền bù với chi phí thấp nhất và đúng theo quy định nhà nước, người có đất bị thu hồi thì lại muốn được đền bù với giá cao nhất và phù hợp với thị trường. Vì vậy, để đi đến sự thống nhất giữa chủ đầu tư và người có đất bị thu hồi về giá đền bù là cả một quá trình thương lượng kéo dài.

- b. Chính quyền địa phương yếu kém trong quản lý đô thị.

Thời gian vừa qua chính quyền địa phương hầu như buông lỏng quản lý đô thị và thường không dứt khoát, cứng rắn trong cưỡng chế, giải tỏa mặt bằng mang tính răn đe, ngăn ngừa đối với những ngôi nhà xây dựng trái phép, lấn chiếm đất công... Nguyên nhân chính cũng chính là vì sợ đụng chạm đến dân có nhiều phiền phức. Chính những điều này làm cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng vốn đã phức tạp lại càng phức tạp và kéo dài thời gian đền bù, giải phóng mặt bằng dài hơn.

- c. Phương án đền bù thiếu tính thực tế.

Theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 của UBND Thành phố HCM về công tác đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm thì chỉ đền bù các thiệt hại về đất cho những hộ dân có giấy tờ đầy đủ, hợp pháp, các trường hợp khác chỉ nhận được chi phí hỗ trợ di dời và đền bù phần thiệt hại các tài sản nằm trên đất. Tuy nhiên, đa phần các hộ dân ở khu đô thị Thủ Thiêm đều không có giấy tờ hợp pháp. Theo số liệu của Sở Địa chính-nhà đất thì số nhà tại khu đô thị Thủ Thiêm có giấy tờ không hợp lệ chiếm đến gần 50%.

Một nghịch cảnh đáng buồn là những hộ dân không có giấy tờ hợp lệ thường là những hộ có hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Việc chỉ nhận được chi phí đền bù ít ỏi và tìm nơi ở mới là quá sức và vượt khỏi khả năng tài chính của họ trong điều kiện giá bất động sản đang biến động mạnh như hiện nay. Vì vậy, họ bám trụ, nhất quyết không chịu di dời nếu chủ đầu tư không đáp ứng được nguyện vọng của họ về chỗ ở.

- d. Chậm trễ trong khâu thực hiện tái định cư cho người có đất bị thu hồi.

Chủ đầu tư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thường bị động trong việc tính toán và chuẩn bị khu tái định cư, khu vực xây dựng nhà tạm cho người có đất bị hồi. Trong khi chủ đầu tư thực hiện tái định cư thì người dân thường không có chỗ ở tạm, thường thì họ phải thuê nhà và chủ đầu tư trả tiền thuê nhà cho họ trong thời gian hoàn thành khu tái định cư. Tuy nhiên, đa số những hộ di dời đều không muốn thực hiện theo hình thức này vì sẽ không đảm bảo ổn định cuộc sống sau này của họ.

2.2.3. Công tác khảo sát, thiết kế và lập dự toán.

Theo quy định nếu chủ đầu tư không có đủ năng lực thì phải thuê tư vấn thực hiện công tác khảo sát, thiết kế và lập dự toán khi thực hiện dự án xây dựng.

2.2.3.1. Tồn tại trong công tác khảo sát, thiết kế.

- a. Công tác khảo sát, thiết kế còn yếu.

Một thực trạng bất cập là hiện nay công tác khảo sát, thiết kế không theo kịp tính chất và quy mô thực hiện dự án. Điều này bắt nguồn từ các phương pháp tính toán, tiêu chuẩn, định mức, đơn giá của nhà nước ban hành đã quá lỗi thời, được hình thành và xây dựng từ những năm 1990 khi mà quy mô xây dựng ngày càng lớn (đặc biệt là nhà cao tầng chưa phổ biến như hiện nay). Và cơ quan phê duyệt thiết kế kỹ thuật (thường là Sở Xây Dựng) buộc phải thực hiện theo các quy định đã ban hành, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn muốn nhanh chóng phê duyệt hồ sơ để triển khai buộc phải tiết giảm, cắt bớt những phân khối lượng công việc để phù hợp kinh phí đã duyệt. Điều này một phần nào đã ảnh hưởng đến chất lượng công tác khảo sát, thiết kế, không thể thực hiện một cách đầy đủ, toàn diện và phản ánh chính xác nhất các thông số kỹ thuật cần thiết để thực hiện công việc.

Bảng 2.6: Thống kê các dự án khu dân cư trong khu đô thị mới Thủ Thiêm.

STT	Dự án đầu tư	Quy mô dự án	Số lần điều chỉnh thiết kế
1	Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú — An Khánh	1,2ha - 146,4 tỷ đồng	02 lần
2	Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	6,35ha — 224,44 tỷ đồng	01 lần
3	Dự án khu Chung cư An Phú	2,9ha — 168,43 tỷ đồng	02 lần

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Bảng 2.7: Bảng thống kê tỷ lệ % các dự án điều chỉnh thiết kế, dự toán tại khu dân cư đô thị mới Thủ Thiêm.

Nội dung	Tỷ lệ (%)
Dự án không điều chỉnh thiết kế	-
Dự án điều chỉnh thiết kế 1 lần	33,3%
Dự án điều chỉnh thiết kế 2 lần	66,6%
Dự án điều chỉnh thiết kế trên 2 lần	-

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Theo kết quả tại bảng 2.7 trên, ta có thể nhận thấy rằng đa phần dự án nào cũng phải điều chỉnh thiết kế, dự toán ít nhất là 01 lần, chiếm tỷ lệ 33,3% trên tổng số dự án được thống kê, và hầu như không có dự án nào không phải điều chỉnh. Việc điều chỉnh đôi khi bắt nguồn từ sự thay đổi quy hoạch kiến trúc của toàn khu, theo sự trượt giá cả thị trường...và do các nguyên nhân khác.

- b. Thời gian thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán kéo dài.

Theo quy định thì các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước phải gửi cơ quan có thẩm quyền là Sở Xây Dựng, Sở Tài Chính hoặc Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài chính, phòng Kinh tế quận.... để thẩm định và phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán công trình theo phân cấp đầu tư tại quyết định số 155/QĐ_UB ngày 19/12/2002 của UBND Thành phố HCM. Thời gian tối đa cho 1 đơn vị thụ lý và giải quyết hồ sơ là 20 ngày làm việc (01 tháng theo lịch). Tuy nhiên, thời gian cho việc thực hiện công tác thẩm định, và phê duyệt của các cơ quan Nhà nước thường kéo dài (trung bình từ 02-04 tháng), gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc bảo đảm tiến độ thực hiện đầu tư.

2.2.3.2. Nguyên nhân.

- a. Các phương pháp tính toán, tiêu chuẩn, định mức, đơn giá của nhà nước ban hành đã quá lạc hậu, lỗi thời.

Như phần trên đã đề cập, các tiêu chuẩn, định mức, đơn giá xây dựng cơ bản được hình thành và xây dựng từ những năm 1990 khi mà quy mô xây dựng, đặc biệt là nhà cao tầng chưa phổ biến như hiện nay.

- b. Đội ngũ tư vấn thiết kế, lập dự toán chưa có đủ năng lực, chưa có nhiều kinh nghiệm.

Do giá trị chi phí tư vấn theo quy định nhà nước quá thấp, để đảm bảo đủ chi phí thực hiện, phần lớn các công ty tư vấn thiết kế và lập dự toán đưa các cá nhân có đầy đủ năng lực kinh nghiệm đứng tên chủ trì trong đồ án, tuy nhiên thường giao lại cho các nhân sự mới ra trường, chưa có nhiều kinh nghiệm, năng lực còn chưa cao để thực hiện.

Bảng 2.8: Thống kê cơ sở xây lắp và khảo sát thiết kế các dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Nội dung	2003	2004	2005
Tư vấn thiết kế - Lập dự án +Doanh nghiệp nhà nước +Doanh nghiệp ngoài quốc doanh +Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	Tất cả các đơn vị tư vấn cộng tác đều là các công ty tư vấn lớn tại Việt Nam trực thuộc Sở hoặc Bộ Xây Dựng.		
Khảo sát thiết kế +Doanh nghiệp nhà nước +Doanh nghiệp ngoài quốc doanh +Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	Là doanh nghiệp nhà nước		

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Một số đơn vị tư vấn tham gia thực hiện :

- Công ty Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp NAGECCO — Bộ Xây Dựng
- Công ty Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng VNCC — Bộ Xây Dựng
- Công ty Tư Vấn Kiến Trúc Miền Nam — Hội Kiến Trúc Sư TP
- c. Thủ tục hành chính còn nhiều rườm rà, phức tạp, bất cập.

Có thể nói thủ tục hành chính là nguyên nhân lớn là chậm tiến độ thực hiện dự án. Sau khi dự án đã được thiết kế và lập dự toán thì hồ sơ được đưa lên cơ quan chủ quản, các sở ban ngành, nhiều cán bộ do không hiểu rõ nghiệp vụ, tính mỹ thuật mỗi người mỗi khác dẫn đến dự án phải điều chỉnh thiết kế nhiều lần, có khi sửa khác “hoàn toàn” so với thiết kế ban đầu. Nhiều thiết kế ban đầu

có tính thẩm mỹ và kinh tế rất cao, nhưng qua vài lần điều chỉnh đã làm sút giảm về tính mỹ thuật cũng như tính kinh tế...

- d. Cơ quan phê duyệt còn coi nhẹ công tác khảo sát, thiết kế và lập dự toán.

Vì lý do kinh phí, công tác khảo sát, thiết kế và lập dự toán thường phải tuân thủ theo các định mức quá lạc hậu và thường thì phải thực hiện trong điều kiện quá sơ sài dẫn đến kết quả không chính xác và dẫn đến kết quả là phải điều chỉnh thiết kế, dự toán nhiều lần gây tổn hại về mặt kinh tế và làm giảm hiệu quả của dự án. Cụ thể là Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú — An Khánh phải điều chỉnh lại phương án móng cọc, do trong quá trình phê duyệt hồ sơ khảo sát địa chất, Sở Xây Dựng cắt giảm gần như 50% chi phí và số lượng hố khoan như đề xuất ban đầu. Kết quả là làm chậm tiến độ gần 08 tháng, Chủ đầu tư phải chi phí thêm gần 1 tỷ đồng để khắc phục, bổ sung thêm khối lượng cọc.

2.2.4. Công tác đấu thầu.

Theo Sở kế hoạch và đầu tư, trong năm 2005 có tất cả 24 gói thầu thực hiện bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước cho khu đô thị mới Thủ Thiêm, với tổng giá trị là 298 tỷ đồng.

Trong đó :

- * 09 gói thầu về tư vấn, chiếm 37,5% tổng số gói thầu.
- * 15 gói thầu về xây lắp, chiếm 62,5% tổng số gói thầu.

Bảng 2.9: Tổng hợp hình thức đấu thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước các dự án tại khu đô thị mới Thủ Thiêm năm 2005.

Hình thức đấu thầu	Dự án		
	Tổng số gói thầu	Tổng giá gói thầu	Tổng giá trúng thầu
Rộng rãi	11	253 tỷ	248 tỷ
Hạn chế	07	4,45 tỷ	4,03 tỷ
Chỉ định thầu	01	1 triệu USD	1 triệu USD
Chào hàng cạnh tranh, mua sắm trực tiếp	05	24 tỷ	22 tỷ
Tổng cộng	24	297,45 tỷ	290,3 tỷ

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.

Trong đó :

- Hình thức đấu thầu rộng rãi : áp dụng cho tất cả các gói thầu xây lắp.
- Hình thức đấu thầu hạn chế : áp dụng cho tất cả các gói thầu tư vấn.
- Hình thức chỉ định thầu : áp dụng cho gói thầu lập quy hoạch tổng thể mặt bằng khu Thủ Thiêm, do tập đoàn SASAKI Group thực hiện.
- Hình thức chọn nhà thầu bằng chào hàng cạnh tranh : áp dụng cho tất cả các gói thầu mua sắm, lắp đặt thiết bị

2.2.4.1. Những tồn tại trong công tác đấu thầu.

Đấu thầu là hình thức cạnh tranh giữa các đơn vị dự thầu về giá cả, năng lực, kinh nghiệm. Thông qua đấu thầu sẽ tạo động lực cho sự phát triển kinh tế và xã hội, và thông qua đấu thầu đơn vị nào có đầy đủ năng lực, kinh nghiệm sẽ được chọn để thực hiện dự án.

Tất cả các công tác đấu thầu, đều được Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm thực hiện theo đúng quy trình, quy định của nhà nước, tuy nhiên, có những hạng mục phải tiến hành đấu thầu nhiều lần, làm mất rất nhiều thời gian và một phần làm chậm trễ tiến trình thực hiện dự án. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là do các yếu tố cả chủ quan và khách quan.

2.2.4.2. Nguyên nhân.

- a. Tâm lý nhà thầu e ngại do phải ứng toàn bộ vốn ra thi công trước:

Căn cứ theo Quyết định số 155/2002/QĐ-UB ngày 19/12/2002 của ủy ban nhân dân Thành phố về công tác quản lý các Dự án đầu tư trong nước và Chỉ thị số 29/2002/CT-UB ngày 31/12/2002 của ủy ban nhân dân Thành phố về tăng cường quản lý Nhà nước về đấu thầu. Theo đó, khi thực hiện các công trình thuộc vốn ngân sách nhà nước quản lý, nhà thầu phải ứng trước toàn bộ vốn ra thi công và chỉ được thanh toán lại khi công trình được nghiệm thu và đưa vào sử dụng. Thực tế tại Thủ Thiêm, do tiến hành xây dựng các công trình có quy mô rất lớn, giá trị tổng mức đầu tư thường lớn hơn 100 tỷ. Vì vậy, các nhà thầu dường như không mặn mà lắm với các công trình sử dụng vốn ngân sách, có tâm lý e ngại khi phải bỏ ra 1 khoản chi phí quá lớn để đầu tư.

- b. Nhà thầu không có đủ năng lực về tài chính, thiết bị thi công và do biến động giá cả thị trường:

Như phần trên đã đề cập, các công trình hoặc cụm công trình xây dựng ở Thủ Thiêm có quy mô rất lớn, vì vậy mặc dù Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm mời thầu công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, tuy nhiên có rất ít nhà thầu tham dự do không đủ năng lực về tài chính, phương tiện và thiết bị để thi công và cá biệt có những gói thầu hầu như không có đơn vị tham gia và phải tiến hành các bước để chào thầu lại, gây mất nhiều thời gian.

Và để giải quyết tình trạng này, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm phân chia các gói thầu có quy mô lớn thành nhiều gói thầu nhỏ. Tuy nhiên, tình hình thực hiện cũng không được cải thiện đáng kể do trong thời gian gần đây liên tục có những thay đổi, biến động giá cả thị trường, dẫn đến việc nhà thầu bỏ giá thầu hoặc từ chối không tham gia thực hiện vì bị lỗ hoặc các nhà thầu bỏ giá dự thầu cao hơn dự toán của chủ đầu tư nên phải hủy bỏ kết quả đấu thầu và tiến hành đấu thầu lại, làm kéo dài thêm thời gian đấu thầu. Theo thống kê của Sở Kế hoạch và đầu tư thì trong năm 2005 số dự án phải tổ chức đấu thầu lại chiếm 90% tổng số dự án phê duyệt kết quả đấu thầu.

- c. Cơ chế quản lý còn nhiều bất cập:

Mặt khác, do cơ chế quản lý tài chính còn nhiều bất cập, nhà nước chỉ hỗ trợ một phần chứ không phải toàn bộ lãi vay để nhà thầu thực hiện đầu tư. Trong khi đó hầu hết nhà thầu, để có vốn luân chuyển thi công phải tiến hành làm thủ tục vay ngân hàng và phải chịu lãi suất theo quy định.

Sở Kế hoạch đầu tư là cơ quan phê duyệt kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu, kết quả đấu thầu nhưng thường kéo dài và chậm trễ. Theo quy định, thời gian tối đa cho 1 lần trình duyệt, thụ lý và giải quyết hồ sơ là 20 ngày làm việc (01 tháng theo lịch). Tuy nhiên, thời gian cho việc thực hiện công tác thẩm định, và phê duyệt của các cơ quan Nhà nước thường kéo dài trung bình là 02 tháng, và chỉ riêng trong công tác phê duyệt lựa chọn nhà thầu trung bình phải mất thời gian là 04 tháng, gây rất nhiều khó khăn cho chủ đầu tư trong việc bảo đảm tiến độ thực hiện đầu tư.

Quy chế đấu thầu còn một số nội dung cần được điều chỉnh, hoàn thiện. Quy chế đấu thầu hiện nay (ban hành kèm theo Nghị định 88/1999/NĐ-CP ngày 01/9/1999 về việc ban hành Quy chế Đấu thầu; Nghị định số 14/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 và Nghị định số 66/2003/NĐ-CP ngày

12/6/2003 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Đấu thầu của Chính phủ; Thông tư số 04/2000/TT-BKH ngày 26/5/2000 của Bộ Kế hoạch — Đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Quy chế Đấu thầu) còn nhiều điểm mang tính chung chung, chưa đi vào hướng dẫn cụ thể cho công tác đấu thầu để thực hiện dự án. Vai trò và trách nhiệm của các bên trong đấu thầu như chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu... chưa được quy định một cách rõ ràng. Chưa có những quy định cụ thể về khiếu nại trong công tác đấu thầu, cũng như chưa đưa ra hình thức xử phạt, bồi thường khi nhà thầu từ chối không tiếp tục hợp đồng ...

- d. Công tác chuẩn bị đấu thầu chưa tốt:

Thời gian chuẩn bị, thực hiện đấu thầu còn kéo dài do công tác chuẩn bị không tốt, thiếu sót trong hồ sơ thiết kế và dự toán dẫn đến sai lệch trong khối lượng mời thầu và phải tiến hành chỉnh sửa nhiều lần...

Có nhiều yếu tố khác liên quan đến công tác phục vụ cho đấu thầu như chất lượng của báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế và tổng dự toán. Một số trường hợp đơn vị tư vấn lập dự án, thiết kế và lập dự toán quá thấp gây khó khăn cho công tác xét duyệt kết quả trúng thầu, dẫn đến phải chào giá lại, điều chỉnh dự toán lại làm kéo dài thời gian.

Ngoài ra, công tác đào tạo về đấu thầu còn bất cập. Do quy chế đấu thầu chỉ là một công cụ để mọi người tuân thủ theo, vấn đề còn lại phụ thuộc rất lớn vào năng lực và phẩm chất của người thực hiện và phê duyệt kết quả chọn thầu. Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm gặp rất nhiều khó khăn và từ chối khi nhận sự gửi gắm các nhà thầu từ chính những cán bộ thụ lý, phê duyệt của các cán bộ quản lý nhà nước.

2.2.5. Công tác xin giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng.

Theo tính chất đặc thù riêng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, chủ đầu tư được phép thực hiện đầu tư xây dựng công trình ngay khi có quyết định phê duyệt dự án và thiết kế kỹ thuật và phải tự chịu trách nhiệm về việc đầu tư xây dựng công trình. Tuy nhiên, để đảm bảo các hạng mục công việc được thực hiện đồng bộ cũng như tuân thủ các quy định chung trên địa bàn xây dựng, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm làm các thủ tục thỏa thuận với các ban ngành liên quan : cơ quan quản lý đường sông, Sở Tài Nguyên Môi Trường, công ty cấp nước, điện, điện thoại, và gửi văn bản thông báo đến các cơ quan quản lý chính

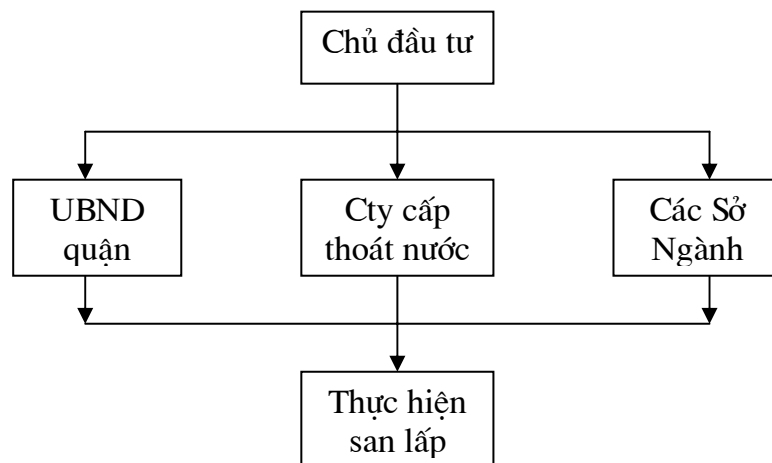
quyền địa phương đề nghị hỗ trợ trong công tác quản lý trước khi khởi công xây dựng công trình. Về mặt nào đó, đây cũng là một dạng hình thức thủ tục để xin phép và khởi công công trình.

Trong năm 2005 Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm tiến hành khởi công thực hiện đầu tư 03 dự án. Tất cả các dự án đều tuân thủ theo đúng quy trình quy định về quản lý đầu tư xây dựng của nhà nước.

Bảng 2.10: Thống kê tình hình cấp phép xây dựng các dự án tại khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2005.

STT	Dự án đầu tư	Quy mô dự án	Quyết Định phê duyệt
1	Dự án Khu nhà ở Lô B27 An Phú-An Khánh	1,2ha - 146,4 tỷ đồng	1819/QĐ-UB ngày 14/05/2003 của UBND TP
2	Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	6,35ha — 224,44 tỷ đồng	2958/QĐ-UB ngày 24/06/2004 của UBND TP
3	Dự án khu Chung cư An Phú	2,9ha — 168,43 tỷ đồng	2831/QĐ-UB ngày 18/06/2004 của UBND TP

Nguồn: Ban Quản lý đầu tư-xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, năm 2005.



Hình 2.2: Quy trình xin giấy phép san lấp mặt bằng.

(Theo quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của UBND TP HCM)

2.2.5.1. Tồn tại trong việc xin giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng.

- a. Thủ tục cấp phép nhiều nhiều khâu.

Theo quy trình cấp phép san lấp mặt bằng ở hình trên thì thủ tục xin cấp phép còn nhiều nhiều khê. Chủ đầu tư phải xin giấy phép san lấp tại quận nơi dự án được thực hiện, sau đó nếu dự án có liên quan đến đường Sông thì phải xin ý kiến của Sở Giao thông công chánh... Chính vì vậy, chủ đầu tư phải xin ý kiến của rất nhiều cơ quan, ban hành mới thực hiện san lấp được. Thêm vào đó, không phải lúc nào cũng có sự thống nhất giữa các cơ quan ban ngành về một dự án, một vấn đề mà chủ đầu tư nêu lên để xin phép.

Thực tế, khi tiến hành san lấp mặt bằng dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, do tính đặc thù riêng, việc vận chuyển cát san lấp chủ yếu bằng đường sông, thông qua các sà lan vận chuyển cát. Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm gần như phải tiến hành thủ tục xin 1 giấy phép con để vận chuyển bằng đường sông, mặt khác cũng tiến hành các thủ tục xin cấp nguồn điện, nước tạm để phục vụ trong quá trình thi công. Ngoài việc mất thời gian cho các thủ tục nêu trên, Ban cũng mất chi phí đầu tư ban đầu (không nằm trong dự án) để đầu tư các hệ thống điện nước vào đến công trình.

- b. Thời gian xem xét, cấp phép kéo dài.

Hầu như thời gian cấp phép của tất cả dự án đều kéo dài vượt mức quy định (trên 2 tháng) tại quyết định số 58/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 25/10/2000 của UBND Thành phố HCM về việc ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố HCM.

2.2.5.2. Nguyên nhân.

- a. Thiếu sự phối hợp đồng bộ giữa các cấp chính quyền.

Để thực hiện việc san lấp mặt bằng, hoàn thiện hạ tầng cho khu đô thị mới Thủ Thiêm, chủ đầu tư phải tiến hành xin giấy phép san lấp mặt bằng, bằng cách xin ý kiến, chủ trương của nhiều cơ quan ban ngành của thành phố. Mỗi cơ quan, chủ đầu tư phải có bộ hồ sơ riêng theo yêu cầu, quy định của cơ quan đó. Sau khi hồ sơ được cơ quan này duyệt thì lại tiếp tục chờ sự giải quyết của cơ quan khác. Nhìn chung, các cơ quan nhà nước, các sở ban ngành đã không gắn kết, phối hợp với nhau để cùng xem xét giải quyết cho chủ đầu tư. Vì vậy, thời gian xin giấy phép kéo dài gây lãng phí tài sản của chủ đầu tư và xã hội.

- b. Cán bộ thực hiện còn quan liêu.

Tiến độ của công việc có liên quan mật thiết đến yếu tố con người. Công tác hành chính liên quan mật thiết đến cấp phép, xin giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng. Tiến trình công việc bị chậm trễ cũng một phần do cán bộ thừa hành quan liêu, nhũng nhiễu, đôi khi cố tình kéo dài thời gian xem xét, giải quyết cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

2.2.6. Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán vốn đầu tư.

2.2.6.1. Tồn tại trong công tác nghiệm thu, quyết toán vốn đầu tư.

- a. Công tác nghiệm thu kéo dài.

Hiện nay rất nhiều dự án phải chờ đợi một khoảng thời gian rất dài sự nghiệm thu, kiểm định, bàn giao của các cơ quan chuyên ngành như : Sở Xây Dựng, Sở Quy Hoạch Kiến Trúc, Cơ quan quản lý Phòng cháy chữa cháy... làm chậm trễ quá trình bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng.

- b. Thanh quyết toán chậm.

Theo tình hình chung thì hầu như các dự án đầu tư xây dựng công trình đều bị kéo dài thời gian thanh quyết toán. Nợ xây dựng cơ bản là vấn đề rất phổ biến trong xây dựng hiện nay. Bên cạnh đó, Sở Tài Chánh là cơ quan tham mưu cho UBND TP về công tác tài chính thường bị quá tải trong công tác quyết toán vốn đầu tư cho các công trình sử dụng vốn ngân sách và thường thực hiện rất chậm công tác quyết toán này. Thực tế tại Thủ Thiêm, Khu Tạm Cư An Lợi Đông được thực hiện năm 2001 và hoàn tất vào đầu năm 2003, tuy nhiên phải đến cuối năm 2005, Chủ đầu tư mới hoàn tất công tác quyết toán vốn, mặc dù sau khi thực hiện đầy đủ các hạng mục theo dự án, thiết kế được duyệt và được Sở Xây Dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng đã tiết kiệm cho ngân sách nhà nước gần 6 tỷ đồng.

2.2.6.2. Nguyên nhân.

- a. Các cấp chính quyền còn thờ ơ với những khó khăn của doanh nghiệp.

Căn cứ vào bảng trên thì chủ đầu tư phải “chạy”, gửi công văn nhiều lần đề nghị các cơ quan ban ngành của thành phố có liên quan tiến hành nghiệm thu công trình và làm công tác bàn giao, đưa vào quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, các cơ quan này đã không chú tâm đến vấn đề này, cho là “không phải trách

nhiệm của mình” với rất nhiều lý do như công việc nhiều, còn đợi ý kiến chỉ đạo...

- b. Cơ quan cấp vốn không chuẩn bị đủ vốn để thanh toán.

Như phần trên đã trình bày, tất cả các công trình xây dựng trên địa bàn Thủ Thiêm hiện nay đều sử dụng vốn ngân sách nhà nước, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm chỉ thay mặt cơ quan quản lý nhà nước quản lý và sử dụng nguồn vốn đúng mục đích và đạt hiệu quả cao nhất. Mặc dù tất cả công tác phân bổ, cấp phát nguồn vốn đều có kế hoạch và được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên cơ quan quản lý vốn thường xuyên chậm trễ và không cấp đủ theo kế hoạch đề ra.

Theo số liệu thống kê của Phòng kế hoạch Đầu tư - Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm, kế hoạch xin cấp vốn cho năm 2005 là 2200 tỷ đồng để chi trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và thi công các dự án. Tuy nhiên, trong năm 2005, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm chỉ được ngân sách cấp khoảng 800 tỷ và điều này gây trở ngại rất lớn, nếu không nói là nguyên nhân chính gây nên sự chậm trễ trong thực hiện tất cả các công tác.

- c. Chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn trong thực hiện thanh quyết toán.

Ngoài nguyên nhân chính đã nêu ở trên, còn có rất nhiều nguyên nhân khác gây chậm trễ trong công tác thanh quyết toán vốn đầu tư do sự bất cập, ràng buộc chồng chéo giữa các cơ quan quản lý cấp phát vốn.

Ví dụ : Kho bạc nhà nước về chức năng chỉ là cơ quan quản lý và chi trả nguồn vốn đầu tư khi chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục theo đúng quy định sau khi thông qua Sở Xây Dựng (quản lý về mặt chất lượng công trình) và Sở Tài Chánh (quản lý về mặt sử dụng vốn). Tuy nhiên, thực tế Kho bạc nhà nước gần như là sự tổng hợp của 02 cơ quan này khi xem xét lại toàn bộ các hồ sơ tài liệu liên quan đến việc cấp vốn. Việc này vừa gây mất thời gian vừa chồng chéo và không thống nhất giữa các cơ quan chức năng trong bộ máy quản lý nhà nước.

2.3. Kết luận tồn tại và nguyên nhân về tiến độ thực hiện dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm thời gian qua.

Qua phân tích các công việc trong giai đoạn thực hiện dự án tại khu đô thị mới Thủ Thiêm có thể rút ra một số nhận xét như sau:

2.3.1. Tồn tại.

- Công tác giao nhận đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án còn mang tính hành chính, chưa xem xét kỹ đến các nhân tố như năng lực, hiệu quả kinh tế-xã hội của dự án...Nhiều chủ đầu tư của các dự án khác không muốn hoặc chậm trễ trong việc bàn giao đất để tiếp tục thu lợi trong khi chờ bàn giao. Về mặt nào đó, gây khó khăn cho Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm trong việc tiếp nhận và thực hiện dự án vì mục đích chung cho toàn xã hội.

- Phần lớn các dự án tại khu đô thị mới Thủ Thiêm đều có tiến độ rất chậm so với thời gian đăng ký thực hiện dự án. Chủ yếu nhất là khâu đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục hành chính có liên quan đến việc thực hiện dự án mất rất nhiều thời gian. Thị trường bất động sản có biến động mạnh trong thời gian vừa qua cũng là một nguyên nhân dẫn đến những khó khăn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng và thu hồi đất.

- Do giá trị chi phí tư vấn theo quy định nhà nước quá thấp, không đủ để các công ty tư vấn thiết kế và lập dự toán đưa các cá nhân, chuyên gia có đầy đủ năng lực kinh nghiệm thực hiện tất cả các nội dung một cách tổng quát và toàn diện. Mặt khác các phương pháp tính toán, tiêu chuẩn, định mức, đơn giá của nhà nước ban hành đã quá lỗi thời được hình thành và xây dựng từ những năm 1990 khi mà quy mô xây dựng (đặc biệt là nhà cao tầng chưa phổ biến như hiện nay). Và cơ quan phê duyệt thiết kế kỹ thuật (thường là Sở Xây Dựng) buộc phải thực hiện theo các quy định đã ban hành, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn muốn nhanh chóng phê duyệt hồ sơ để triển khai buộc phải tiết giảm, cắt bớt những phân khối lượng công việc để phù hợp kinh phí đã duyệt.

- Công tác đấu thầu để lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án còn nhiều bất cập do cơ chế, quy định ràng buộc thiếu tính thực tế và nhiều khi bất lực trước những biến động thường xuyên của giá cả thị trường.

- Các cơ quan quản lý nhà nước còn chồng chéo nhau trong các thủ tục quản lý và đội ngũ cán bộ quản lý trực tiếp bị biến chất, quan liêu, những nhiệm vụ và không thực hiện đúng nhiệm vụ đã được giao.

- Công tác thanh quyết toán nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành gặp nhiều khó khăn do thiếu vốn, cấp vốn không đúng theo kế hoạch.

2.3.2. Nguyên nhân.

- Do cơ chế, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng không theo kịp thực tế, đặc biệt trong thời gian vừa qua thị trường bất động sản có biến động mạnh và liên tục có những biến động lớn về giá cả thị trường.
- Đội ngũ tư vấn trực tiếp thực hiện về khảo sát, thiết kế và lập dự toán còn yếu kém, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế, dự toán nhiều lần, gây khó khăn và làm chậm tiến độ thực hiện dự án.
- Năng lực, trình độ của chủ đầu tư còn yếu trong một số lĩnh vực, không kiểm soát đầy đủ và toàn diện các công tác trong quy trình thực hiện đầu tư, có những thời điểm phụ thuộc hoàn toàn vào các chuyên gia tư vấn và phụ thuộc rất nhiều vào các cơ chế, chính sách nhà nước đã ban hành mặc dù có những điểm bất hợp lý trong giai đoạn hiện nay.
- Tình trạng quan liêu, tham nhũng trong các cấp chính quyền thành phố vẫn còn khá đậm nét gây khó khăn cho quá trình thực hiện dự án.
- Công cuộc cải cách hành chính của các cấp chính quyền thành phố chưa thực sự mang tính cách mạng, đột phá. Đội ngũ cán bộ thực hiện công tác liên quan đến đất đai, dự án đầu tư còn yếu kém về chuyên môn, nghiệp vụ và thiếu tinh thần trách nhiệm trong công việc.

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM ĐẾN NĂM 2020.

3.1. Quan điểm thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3.1.1. Quan điểm 1: Bảo đảm tính hiệu quả kinh tế của dự án.

Hiệu quả kinh tế của dự án là chỉ tiêu quan trọng nhất đối với tất cả các dự án đầu tư. Hiệu quả kinh tế chính là nhân tố quyết định sự tồn tại của chủ đầu tư trong nền kinh tế thị trường ngày nay. Đặc biệt đối với khu đô thị mới Thủ Thiêm là ngoài tính hiệu quả kinh tế của dự án còn mang một ý nghĩa, tầm quan trọng rất lớn về mặt xã hội, văn hóa chính trị, là đòn bẩy để thúc đẩy sự phát triển của các vùng xung quanh và các tỉnh lân cận. Mặt khác, trong giai đoạn hiện nay, việc sử dụng nguồn vốn để đầu tư xây dựng chủ yếu lấy từ vốn ngân sách nhà nước và vốn vay. Vì vậy, việc xử dụng các nguồn vốn này một cách hiệu quả và bảo đảm một hiệu quả kinh tế cao nhất là một trong những tiêu chí tiên quyết hàng đầu của lãnh đạo ban quản lý cũng như lãnh đạo UBND TP.

3.1.2. Quan điểm 2: Phù hợp với mục tiêu của dự án.

Khi quyết định triển khai thực hiện dự án đầu tư, lãnh đạo Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm mang một trọng trách rất lớn của Đảng và nhà nước là xây dựng một khu đô thị trung tâm với đầy đủ các chức năng của một đô thị hiện đại ngang tầm với các quốc gia phát triển trên thế giới, mặt khác vẫn phải đảm bảo những nét riêng biệt, tính đặc thù, mang tính truyền thống văn hóa của Việt Nam. Đây không đơn thuần là một dự án kinh tế, chỉnh trang đô thị hay xây dựng 1 cụm dân cư.. mà là một dự án mang tính chiến lược với tầm cỡ quốc gia, dự án được hoạch định để định hướng sự phát triển của trung tâm TP.HCM và cả Miền Nam trong một vài thiên niên kỷ tới.

Vì vậy, khi triển khai thực hiện, chủ đầu tư cần có những kế hoạch, chính sách căn cơ nhằm đảm bảo được những mục tiêu đề ra của dự án, mặt

khác vẫn phải đảm bảo giải quyết một cách trọn vẹn, đầy đủ các yếu tố nảy sinh trong quá trình thực hiện : giải quyết tái định cư, giải quyết công ăn việc làm, giải quyết nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp...

3.1.3. Quan điểm 3 : Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Mặc dù có những khó khăn nhất định trong giai đoạn thực hiện hiện nay, tuy nhiên Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm luôn ý thức và thực hiện các trọng trách được giao với một tinh thần trách nhiệm, sự nỗ lực cao nhất của từng cá nhân trong từng công việc cụ thể với một mục đích chung là vượt qua mọi khó khăn, tìm mọi biện pháp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Hơn ai hết, từng cán bộ thuộc Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm luôn ý thức được rằng, hiệu quả kinh tế của dự án phụ thuộc rất lớn vào tiến độ thực hiện dự án. Tiến độ dự án càng kéo dài thì hiệu quả kinh tế của dự án càng thấp và đặc biệt đối với Thủ Thiêm là có khả năng gây nên sự tụt hậu do đầu tư lãng phí, do không bắt nhịp và theo kịp đà phát triển của các nước lân cận và các nước phát triển trên thế giới.

3.1.4. Quan điểm 4 : Thực hiện đúng pháp luật quy định về đầu tư và xây dựng.

Dự án xây dựng Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm mặc dù được Đảng và nhà nước, UBND TP và tất cả các ban ngành liên quan quan tâm, ưu đãi. Có những quy chế riêng, có những đặc quyền, ưu tiên, hỗ trợ nhằm thúc đẩy quá trình thực hiện. Tuy nhiên, lãnh đạo Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm luôn có sự chỉ đạo, một định hướng xuyên suốt triệt để tuân thủ quy trình đầu tư theo đúng các quy định về đầu tư xây dựng cơ bản và các quy định khác của nhà nước đã ban hành.

Mặc dù cơ chế, chính sách còn nhiều điểm chồng chéo, ràng buộc và bất cập. Đôi khi một số các quy định lạc hậu đã làm kìm hãm, chậm trễ việc triển khai thực hiện. Tuy nhiên, quá trình đầu tư thực hiện các dự án thuộc Thủ Thiêm thì việc tuân thủ các nghị định về quản lý chất lượng, quy trình về đầu tư xây dựng cơ bản, các quy định về thanh toán, tài chính... là điều kiện tiên quyết để thực hiện.

3.2. Mục tiêu phát triển khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020

3.2.1. Mục tiêu tổng quát.

Vì tầm vóc quy mô quá lớn của dự án, việc triển khai thực hiện không thể đồng bộ cùng lúc vì sẽ ảnh hưởng và làm xáo trộn đến nhiều mặt của xã hội và không thể huy động cùng lúc một nguồn vốn khổng lồ để thực hiện. Do đó, quá trình triển khai thực hiện được chia ra làm các giai đoạn, cụ thể như sau :

- Giai đoạn từ nay đến năm 2008 : Xây dựng các khu tái định cư, nhằm có đủ quỹ nhà để bố trí cho các hộ bị di dời giải tỏa (dự kiến khoảng 10.000 căn hộ và nền đất). Mặt khác trong giai đoạn này cũng thực hiện song song cùng lúc công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, nhanh chóng hoàn tất dứt điểm đến năm 2008 để đảm bảo có mặt bằng triển khai thực hiện các dự án.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư : Tiến hành thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình khu trung tâm để quảng bá và thu hút các nhà đầu tư vào Thủ Thiêm. Tiến hành xây dựng các khu dân cư, các cơ quan hành chính, các khu chức năng. Trong giai đoạn này được chia làm 04 phân kỳ xây dựng :

- Từ năm 2005 đến năm 2010 : Tổng diện tích đầu tư là 252ha bao gồm: đường hầm Thủ Thiêm và đại lộ đông tây, cầu Thủ Thiêm, các khu tái định cư và các quận dân cư lân cận, trung tâm hội thảo, bảo tàng bên hồ, công viên và đại lộ vắng trắng, quảng trường và quận tài chính trung tâm, phục hồi cảnh quan châu thổ, di chuyển các cảng.

- Từ năm 2010 đến năm 2015 : Tổng diện tích đầu tư là 180ha bao gồm: Xây dựng cầu Ba Son, cầu đi bộ, quận tài chính trung tâm phía nam, các khu chức năng công cộng, khu thể thao, giải trí, công viên trung tâm, tiếp tục xây dựng các quận dân cư, công viên trung tâm, di chuyển các cảng.

- Từ năm 2015 đến năm 2020 : Tổng diện tích đầu tư là 87ha bao gồm : Đại lộ Vắng Trắng, cầu Quận 4, khu dân cư phía Bắc, công viên bên sông, di chuyển cảng Sài Gòn.

- Từ năm 2020 đến năm 2050 : Tổng diện tích đầu tư là 120ha bao gồm: Xây dựng cầu Quận 7, đường tiếp cận châu thổ, khách sạn, bệnh viện, công viên nước, viện nghiên cứu, bến du thuyền, hoàn tất xây dựng các khu dân cư.

- Giai đoạn kết thúc — sau năm 2050 : Hoàn chỉnh cơ bản các khu chức năng của một đô thị mới, các khu trung tâm và các quận dân cư, di chuyển hoàn tất các kho bãi, bến cảng và chỉnh trang bộ mặt ven sông khu đô thị và các mặt tiếp giáp. Kết nối giữa trung tâm mới và cũ của TP.HCM. Dự án sẽ được đưa vào khai thác và sử dụng một cách đồng bộ đúng theo kế hoạch đề ra.

(Chi tiết theo bản vẽ mặt bằng phân giai đoạn thực hiện)

Quá trình phân chia giai đoạn như trên chỉ tập trung vào các kế hoạch trọng điểm, trong quá trình thực hiện, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm sẽ kết hợp và đầu tư xen kẽ một cách uyển chuyển các hạng mục khác sẽ có thể phát sinh trong dự án: các hệ thống thông tin liên lạc, cấp điện nước, khí đốt, các công trình quốc phòng, các công trình bí mật quốc gia...

Mặt khác, tùy theo từng thời kỳ, giai đoạn cụ thể, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm sẽ đề ra những mục tiêu mang tính mũi nhọn để tập trung giải quyết, thúc đẩy nhanh quá trình đầu tư, cụ thể từ nay đến năm 2008, Ban đã đề ra các nhiệm vụ trước mắt :

- Tiếp tục đẩy mạnh việc thực hiện kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Triển khai và hoàn tất việc thực hiện Hợp đồng triển khai thiết kế, quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm (giai đoạn 2) ; trình duyệt và triển khai thực hiện Kế hoạch tổ chức Cuộc thi quy hoạch Trung tâm Hội nghị- Triển lãm quốc tế, xây dựng và triển khai kế hoạch đầu tư giai đoạn I vào Trung tâm Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Đẩy nhanh việc xây dựng quỹ nhà, đất tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo đúng kế hoạch đã được xây dựng chi tiết.

- Triển khai các nghiên cứu và xây dựng phương án về cơ chế chính sách đặc thù của Ban, trong đó tập trung vào các lĩnh vực: tài chính, thu hút đầu tư, định chế tài chính để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và tiến hành khảo sát các yếu tố địa chất, thủy văn,... theo kế hoạch năm 2004 của UBND thành phố giao.

3.2.2. Mục tiêu cụ thể.

Để hoàn thành các kế hoạch đã đề ra theo từng phân kỳ, giai đoạn thực hiện, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm, cũng như tất cả các bộ phận liên quan phải có những bảng tiến độ, kế hoạch hết sức căn cơ, cho từng công tác cụ thể. Theo các báo cáo tổng kết, cũng như các kế hoạch đề ra, lãnh đạo Khu Thủ Thiêm đã hoạch định các mục tiêu chính một cách tổng quát và cụ thể cho từng công tác. Cụ thể như sau :

- **Về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng :**

Qua 02 năm thực hiện công tác bồi thường - GPMB đã thu hồi 332,3921 ha đất đạt tỷ lệ như sau:

+ Tổng diện tích bồi thường: 332,3921ha/735,5746(đạt tỷ lệ: 45,19%).

+ Tổng kinh phí bồi thường : 1.233.761.665.214 tỷ đồng.

Phân tích: 332,3921 ha trong đó :

* Khu Trung tâm :

Đất nông nghiệp đã bồi thường : 204,7012 ha / 364,9883 (đạt 56,08%)

Đất thổ cư đã bồi thường : 37,9543 ha/ 120, 1259 (đạt 31,59%)

Đất chuyên dùng : 0,6889 ha/ 26, 1911 (đạt 2,63%)

* Khu tái định cư:

- Đã thu hồi hoàn tất các khu tái định cư với tổng diện tích: 86,1366 ha (đạt 100%).

Riêng trong năm 2005, đã thực hiện:

+ Tổng diện tích bồi thường : 49,0487ha/302,7883ha(đạt tỉ lệ: 16,20%)

+ Tổng kinh phí bồi thường : 186.812.536.957 tỷ đồng .

Để thực hiện chỉ đạo của chủ tịch UBND thành phố và lãnh đạo Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm phấn đấu trong năm 2006 hoàn thành cơ bản công tác bồi thường, phòng Quản lý đất đai và tái định cư tiếp tục phối hợp với UBND quận 2 đơn đốc Hội đồng bồi thường, Ban Bồi thường quận 2 chỉ đạo UBND các phường trong Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, tiến hành lập bản vẽ hiện trạng nhà ở, đất ở hoàn tất và thu hồi dứt điểm đất nông nghiệp còn tồn đọng, phấn đấu hoàn thành cơ bản công tác bồi thường trong năm 2006 theo chỉ đạo của thành phố.

Phối hợp với UBND quận, Ban Bồi thường quận 2 đón đóc các phòng, ban của quận tập trung hỗ trợ cho các phường triển khai việc thu thập pháp lý đại trà về nhà ở, đất ở của các hộ dân nằm trong dự án khu Trung tâm đô thị Khu đô thị mới Thủ Thiêm, hướng dẫn việc xác định pháp lý nhà, đất của dân và giải quyết dứt điểm các tồn đọng vướng mắc của dự án, để các Tổ công tác hoàn tất việc áp giá, chiết tính bồi thường về nhà ở, đất ở theo kế hoạch của UBND quận 2 đề ra trong năm 2006.

- **Về Công tác quản lý mặt bằng:**

- Các tổ quản lý mặt bằng của phòng đã phối hợp với UBND các phường tiến hành xác định các thửa đất đã bồi thường tại thực địa và trên bản đồ 2002; tổ chức tô màu được: 3197 / 3679 thửa đất (đạt 86%) của toàn dự án và thực hiện quản lý bằng bản đồ địa chính; cập nhật qua file dữ liệu bản đồ bằng vi tính quản lý các thửa đất đã bồi thường, phục vụ cho việc triển khai các dự án thành phần của Ban sắp tới.

- Từ đầu dự án đến nay phòng đã nhận: 4836/6681 hồ sơ (đạt:72,38%) đã bồi thường từ Ban Bồi thường bàn giao và tiến hành kiểm tra pháp lý hồ sơ bồi thường, cập nhật theo từng phường đúng chế độ lưu trữ văn thư.

- Phối hợp với cán bộ Địa chính, QLĐT của UBND các phường duy trì thường xuyên chế độ kiểm tra các mặt bằng đã bồi thường, kiên quyết xử lý các trường hợp tái lấn chiếm và đề xuất UBND quận 2 xử lý nghiêm các vi phạm về xây dựng, lấn chiếm, sang lấp mặt bằng trái phép trên địa bàn Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm. Phòng đã dự thảo quy chế quản lý mặt bằng và triển khai góp ý trong nội bộ của phòng, chuẩn bị trình lãnh đạo Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm xem xét và phê duyệt.

- **Về công tác xây dựng quỹ nhà và đất tái định cư :** Tập trung đẩy nhanh và thực hiện các dự án :

- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở lô B27 khu đô thị An Phú — An Khánh : Dự án gồm 02 lô chung cư 15 tầng với 711 căn hộ chung cư, dự án đang trong giai đoạn thi công và sẽ hoàn thành vào quý IV năm 2006.

- Dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư An Phú : Dự án gồm 05 lô chung cư 5 tầng và 3 lô chung cư 10 tầng với 619 căn hộ chung cư, dự án đang trong giai đoạn mời thầu và theo kế hoạch sẽ hoàn thành và bàn giao 228 căn hộ

chung cư 5 tầng vào quý III năm 2006, 391 căn hộ chung cư 10 tầng bàn giao vào quý II năm 2007.

- Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi : Dự án gồm 08 lô chung cư 5 tầng và 1 lô chung cư 15 tầng với 1.040 căn hộ chung cư, dự án đang trong giai đoạn mời thầu và theo kế hoạch sẽ hoàn thành và bàn giao 832 căn hộ chung cư 5 tầng vào quý III năm 2006, 208 căn hộ chung cư 15 tầng bàn giao vào quý II năm 2007.

- Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Bình Khánh : Đây là dự án xây dựng nhà tái định cư trong địa bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm với khoảng 3.000 căn hộ chung cư từ 5 tầng đến 20 tầng, đang trong giai đoạn lập dự án đầu tư và dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2008.

- Tổng cộng với 4 dự án trên khi hoàn thành sẽ có 5.370 căn hộ chung cư, trong năm 2006 hoàn thành 1.771 căn, năm 2007 hoàn thành 599 căn và năm 2008 hoàn thành 3.000 căn.

- Riêng dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc do Ban Quản lý Đầu tư — Xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm đầu tư thông qua Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm. Hiện nay dự án đang tiến hành đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng. Dự án bao gồm các dãy nhà ở liên kế, nhà phố, nền đất tái định cư, các chung cư cao từ 10-20 tầng. Theo kế hoạch sẽ hoàn thành và bàn giao 400 nền đất và 900 căn nhà ở liên kế vào quý II năm 2007 và sẽ bảo đảm cung cấp khoảng 3500 căn hộ chung cư vào quý III năm 2008.

Ngoài các dự án tiến hành đầu tư xây dựng, còn tiến hành các thủ tục mua và chuyển nhượng nhà và đất của các doanh nghiệp để bổ sung quỹ nhà, đất tái định cư theo ủy quyền của Ban Quản lý Đầu tư — Xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Chuyển nhượng nhà, đất của Công ty Phát triển — Kinh doanh nhà TP :
 - 120 căn hộ chung cư 5 tầng Khu A Khu đô thị An Phú — An Khánh: Công ty đã thi công hoàn thành và đã bàn giao đưa vào sử dụng trong tháng 4 năm 2005.
 - 532 căn hộ chung cư Khu D Khu đô thị An Phú — An Khánh : Chủ đầu tư đã hoàn tất công tác lập dự án đầu tư. Dự án này sẽ hoàn thành trong quý I năm 2008.

- Chuyển nhượng 624 nền nhà tại khu I của dự án 143ha phường Thạnh Mỹ Lợi của Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận 2 : Chủ đầu tư đã triển khai công tác san nền và xây dựng hệ thống thoát nước. Công ty có thể bàn giao 50% số nền vào cuối năm 2005 và 50% còn lại vào quý II năm 2006.

- **Về công tác quy hoạch, phân khu chức năng**

- Ban đã báo cáo và đề nghị ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chỉ định Sasaki Associates Inc hợp tác với Viện Quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh được triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm.

- Làm việc với Đoàn chuyên gia Sasaki Associates Inc theo lịch trình của Hợp đồng tư vấn thiết kế quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm. Triển khai kế hoạch thực hiện Hợp đồng quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm đã tổ chức thành công Kỳ làm việc số 2, Hội thảo 1 và Kỳ làm việc số 3, Hội thảo 2 với Sasaki Associates Inc. Báo cáo kết quả Kỳ làm việc số 1 về cung cấp thông tin và báo cáo kết quả Hội thảo số 1 và quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000, kết quả Kỳ làm việc số 3 và Hội thảo số 2 (trình bày phương án quy hoạch tỷ lệ 1/2000). Đã tiếp nhận sản phẩm quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000.

- Thực hiện triển lãm quy hoạch, thiết kế các công trình tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Báo cáo ủy ban nhân dân thành phố và các sở- ngành liên quan về Kế hoạch tổ chức Cuộc thi thiết kế công trình Trung tâm Hội nghị- Triển lãm quốc tế tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm ; Kế hoạch mời chuyên gia phản biện tham gia Hội đồng nghiệm thu sản phẩm quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 ; Kế hoạch phối hợp với Bộ Xây dựng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Trường Đại học Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh và Sasaki Associates Inc tổ chức lớp tập huấn kiến thức về thiết kế đô thị cho các cá nhân, tổ chức, đơn vị đang hoạt động trong lĩnh vực quy hoạch, quản lý đô thị trong nước (tổ chức tại thành phố Hồ Chí Minh). Việc tổ chức lớp tập huấn nêu trên được tổ chức kết hợp trong đợt báo cáo cuối cùng về sản phẩm quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm của Sasaki Associates Inc nhằm tiết kiệm chi phí đi lại, vé máy bay từ Mỹ- Việt Nam.

- Lập và hoàn chỉnh kế hoạch triển khai các nghiên cứu khả thi trong năm 2006.

- Làm việc với Đoàn chuyên gia Viện Quy hoạch Lyon (Pháp) về những vấn đề đã được các đại biểu nêu ra tại Hội thảo ; góp ý về dự án Nam Rạch Chiếc và kế hoạch tổ chức Cuộc thi ý tưởng Trung tâm Hội nghị- Triển lãm quốc tế tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Tiếp tục dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc các khu tái định cư (kể cả các căn hộ, nền đất được chuyển nhượng theo Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23/4/2003 và Công văn số 4179/UB-ĐT ngày 26/8/2003).

- **Về công tác thu hút và kế hoạch tài chính**

- Tính cho đến năm 2005, đã giải ngân 435 tỷ đồng để phục vụ công tác bồi thường giải tỏa, trả lãi vay đến hạn, kinh phí chuẩn bị đầu tư, thanh toán các hợp đồng lập dự án, tư vấn, thiết kế xây dựng các dự án tái định cư, tạm cư và thanh toán đợt 1 cho Sasaki Associates Inc theo Hợp đồng tư vấn thiết kế, quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, với số tiền là 300.000 USD.

- Tiếp tục phối hợp với Viện Kinh tế để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của việc nghiên cứu cơ chế, chính sách đầu tư cho dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Dự kiến sẽ hoàn chỉnh và trình ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Kế hoạch tài chính cho Khu Thủ Thiêm trong năm 2006.

- Làm việc với Invest Consult Group về nghiên cứu quy chế, cơ chế đầu tư vào Khu đô thị mới Thủ Thiêm ; tiếp Đoàn doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc, Singapore, Pháp tìm hiểu về cơ hội đầu tư vào Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Tiếp tục quảng bá và kêu gọi các nhà đầu tư nước ngoài hợp tác và đầu tư xây dựng tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Xây dựng các phương án thu hút các nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước bằng nhiều hình thức kêu gọi đầu tư phù hợp với nội dung quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật ; hướng dẫn chính sách, hỗ trợ các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đầu tư vào Khu đô thị mới Thủ Thiêm ; Nghiên cứu nhu cầu danh mục các dự án đầu tư trọng điểm và kiểm tra việc thực hiện chuẩn bị đầu tư và đầu tư. Lập danh mục các dự án cần thu hút đầu tư, phối hợp thực hiện công tác xúc tiến đầu tư.

- Cân đối kế hoạch chủ yếu về tài chính, ngân sách, vốn đầu tư phát triển, các nguồn vốn khác.

- **Về công tác xây dựng bộ máy nhân sự:**

- Tiếp tục củng cố tổ chức Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thực sự là một đơn vị mạnh về tổ chức, vững về chuyên môn để có thể đáp ứng yêu cầu xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm hiện đại trong những năm tới.

- Xây dựng kế hoạch tổ chức bộ máy nhằm đáp ứng yêu cầu công tác và đảm bảo đạt hiệu quả cao trong hoạt động. Tổ chức chặt chẽ và bố trí sử dụng có hiệu quả đội ngũ cán bộ - công chức thuộc Ban, đối với cán bộ quy hoạch chú trọng bồi dưỡng, đào tạo về lý luận chính trị, chuyên môn, quản lý Nhà nước. Tiến hành khảo sát trình độ chuyên môn, chính trị, ngoại ngữ, tin học để có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ - công chức. Thực hiện tốt công tác cải tiến thủ tục hành chính, giải quyết các hồ sơ nhanh chóng, đúng quy định. Thường xuyên theo dõi, đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính.

- Thực hiện nghiêm túc Pháp lệnh Cán bộ - công chức, Pháp lệnh chống tham nhũng, Pháp lệnh thực hành tiết kiệm chống lãng phí ; thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong việc sử dụng kinh phí quản lý hành chính. Ban hành Quy chế tổ chức thực hiện dân chủ trong cơ quan. Báo cáo tình hình triển khai thực hiện Quy chế dân chủ cơ quan thời gian qua.

- Nghiên cứu và xây dựng cơ chế, chính sách tài chính đặc thù quản lý đầu tư, xây dựng tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3.3. Một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm đến năm 2020.

3.3.1. Nhóm giải pháp 1: Đẩy nhanh công tác giao đất thực hiện dự án.

Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm, UBND quận 2 và Hội đồng bồi thường của dự án quan tâm chỉ đạo giải quyết các vấn đề sau :

3.3.1.1. Về công tác nhân sự thực hiện:

- Tăng cường nhân sự cho các phường thuộc phạm vi của dự án đảm bảo giải quyết bình thường các yêu cầu của nhân dân và giải quyết nhanh các hồ sơ bồi thường, đề nghị thời gian xác nhận pháp lý nhà, đất không quá 7 ngày làm việc. Củng cố nhân sự các tổ công tác đủ năng lực, chuyên nghiệp và đáp ứng

tiến độ kế hoạch bồi thường của dự án, phân công, phân nhiệm các thành viên theo đúng quy chế.

3.3.1.2. Về kế hoạch triển khai:

- UBND quận có kế hoạch kiểm tra định kỳ hàng tháng, làm việc trực tiếp với UBND các phường, giải quyết kịp thời các kiến nghị, vướng mắc tồn đọng ngoài thẩm quyền của phường, qua đó chỉ đạo hướng dẫn nghiệp vụ về biện pháp xử lý chính xác, đúng pháp luật cho các tổ công tác.

- Ban Quản lý sớm trình UBND thành phố phê duyệt và ban hành quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, triển khai bằng cụm panô công khai trên toàn dự án, đặc biệt là đẩy nhanh tiến độ xây dựng quỹ nhà tái định cư đáp ứng tiến độ bồi thường và di dời của dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Quận ủy quận 2 tập trung chỉ đạo các Ban ngành đoàn thể từ quận đến phường xây dựng kế hoạch tuyên truyền vận động Đảng viên, CB- CNVC và nhân dân hưởng ứng chủ trương của Thành ủy- HĐND- UBND thành phố về Đầu tư - Xây dựng Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm tại quận 2.

- Tập thể Đảng viên, CB- CNVC phòng Quản lý Đất đai và tái định cư phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ chính trị của Đảng bộ và Chính quyền Ban Quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm đề ra theo kế hoạch chung.

3.3.2. Nhóm giải pháp 2: Xúc tiến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Như đã phân tích ở chương 2, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc thực hiện chậm trễ dự án đầu tư ở khu đô thị mới Thủ Thiêm. Vì vậy, để dự án không bị chậm tiến độ thì công tác đền bù và giải phóng mặt bằng cần được quan tâm nhiều nhất đối với chủ đầu tư - Ban quản lý đầu tư-xây dựng khu Thủ Thiêm hiện nay.

3.3.2.1. Sớm triển khai thực hiện khu tái định cư.

Nhìn chung những hộ dân trong dự án này có đất bị thu hồi thường là những người có hoàn cảnh kinh tế khó khăn và không có giấy tờ hợp pháp. Vì vậy, chủ đầu tư nói chung, cơ quan nhà nước có thẩm quyền nói riêng cần cần nhắc chính sách tái định cư của mình sao cho vừa đảm bảo việc thực hiện đền bù, giải tỏa, vừa đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án.

Thường thì người dân có đất bị hồi nằm trong dự án quy hoạch luôn muốn có chỗ ở ổn định, đảm bảo cuộc sống trong tương lai. Họ không thích sống tạm bợ, ở nhà thuê và muốn tái định cư ngay trên khu đất mà mình sinh sống. Vì vậy, để đẩy nhanh công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư cần nhanh chóng triển khai xây dựng khu tái định cư qua các hình thức sau:

- Quĩ nhà hoặc quỹ đất chuẩn bị cho công tác tái định cư có thể hình thành từ các dự án trước đó của chủ đầu tư. Khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không nên kinh doanh hết quỹ đất, quỹ nhà của dự án mà cần chuẩn bị quỹ đất, nhà phục vụ công tác tái định cư cho những dự án gói đầu sau đó của mình.

- Sử dụng ngay quỹ nhà, quỹ đất vừa mới đền bù, giải phóng mặt bằng vào công tác phục vụ tái định cư cho người có đất bị thu hồi trong dự án, nhằm sớm ổn định cuộc sống và đẩy nhanh tiến độ thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án.

- Hạ giá bán nhà khu tái định cư bằng cách giảm giá thành xây dựng nhà ở. Ví dụ như chủ đầu tư chỉ nên hoàn thành xây dựng cơ bản, thô sơ căn hộ, còn việc hoàn thiện bên trong nhà như lát, hoặc láng nền, trang trí nhà bếp, chọn loại cửa, thiết bị vệ sinh... sẽ giao cho người dân tự làm tùy theo ý thích và khả năng tài chính của họ.

- Thực hiện đền bù bằng tỷ lệ quỹ đất, việc xây dựng sẽ do họ tự thực hiện tùy theo khả năng tài chính của họ nhưng phải đảm bảo kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch kiến trúc duyệt hoặc tạo điều kiện cho người dân tham gia ngay từ bước thiết kế căn nhà nhằm giúp xây dựng căn nhà phù hợp với nhu cầu của họ, tạo tâm lý cho họ là “người chủ thực sự” của căn nhà.

3.3.2.2. Hỗ trợ việc làm hoặc thu nhập cho người có đất bị thu hồi.

Để có thể nhanh chóng di dời, giải phóng mặt bằng thì cần phải hỗ trợ việc làm cho người có đất bị thu hồi để họ ổn định cuộc sống và đảm bảo thu nhập.

- a. Chủ đầu tư tạo việc làm cho người có đất bị thu hồi còn đang độ tuổi lao động:

Những người trong độ tuổi lao động nếu đang bị mất việc, mất thu nhập do từ chính công tác thu hồi đất của dự án tạo nên thì chủ đầu tư cần phải xem xét lại và hỗ trợ việc làm tạo thu nhập cho họ. Chủ đầu tư có thể xem xét ngành

nghề đào tạo, trình độ tay nghề của họ và khả năng tiếp nhận để giải quyết số lao động trên.

Trong năm 2005, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm kết hợp với Sở Tài Chính đã có phương án, kế hoạch tài chính chi phí 160 triệu đồng để hỗ trợ chi phí đào tạo, học nghề cho một số hộ dân nghèo, làm nghề nhặt phế thải trên sông bị di dời giải tỏa để ổn định cuộc sống ở các khu tái định cư mới.

- b. Kết hợp với các trung tâm đào tạo, giải quyết việc làm.

Nếu như số người trong độ tuổi lao động này vì một lý do nào đó không thể bố trí việc làm trong các nhà máy, xí nghiệp hay công trường của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có thể nhờ đến sự hỗ trợ của chính quyền địa phương quản lý về công tác xã hội giúp đỡ, kết hợp với các trung tâm đào tạo nghề và giới thiệu việc làm cho người lao động. Các chi phí về đào tạo và giới thiệu việc làm chủ đầu tư có thể đưa vào chi phí thực hiện dự án nhưng vẫn cân đối và đảm bảo hiệu quả dự án.

3.3.2.3. Thực hiện nguyên tắc “thỏa thuận” trong đền bù.

Hiện chính quyền thành phố đã cho phép chủ đầu tư khu đô thị Thủ Thiêm thực hiện dự án bằng nguồn vốn tự có hoặc vốn được cấp, trong một số dự án tự thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng, tự thỏa thuận với dân về phương án đền bù mà không cần thông qua Hội đồng đền bù chính quyền địa phương, nhất là đối với các dự án có quy mô nhỏ.

Vì vậy, chủ đầu tư khu đô thị Thủ Thiêm cần nhanh chóng thỏa thuận với người có đất bị thu hồi về giá đền bù, chính sách tái định cư, hỗ trợ giải phóng mặt bằng... và đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án.

Trường hợp chủ đầu tư không thể thỏa thuận được với người có đất hợp pháp bị thu hồi thì có thể dùng phương thức tổ chức bán đấu giá công khai để thực hiện, đảm bảo công bằng dân chủ cho chủ đầu tư và người có đất bị thu hồi.

3.3.2.4. Tính toán hiệu quả các hình thức thực hiện đền bù.

Chủ đầu tư có thể tự mình hoặc nhờ sự hỗ trợ của chính quyền địa phương trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng tính toán hiệu quả, ưu và nhược điểm của từng hình thức thực hiện theo từng dự án.

Chủ đầu tư cần phải công khai phương án đền bù, chính sách tái định cư khi thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Và trước đó chủ đầu tư cũng như các tổ chức đoàn thể, chính quyền phải tìm hiểu tâm tư, nguyện vọng của người dân nhằm giải quyết thỏa đáng việc di dời và động viên họ trong việc di dời. Sớm triển khai thực hiện dự án là điều kiện sớm ổn định cuộc sống cho người có đất bị thu hồi.

3.3.3. Nhóm giải pháp 3: Chuẩn xác hóa việc khảo sát, thiết kế và lập dự toán.

Các dự án có nguồn gốc vốn ngân sách nhà nước thì thiết kế kỹ thuật và dự toán phải được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật và dự toán trước khi khởi công xây dựng công trình. Do đó, trong trường hợp này, vai trò của chủ đầu tư là tác động đối với các cơ quan có thẩm quyền về phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán (Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch đầu tư) nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Cụ thể là:

3.3.3.1. Chuẩn xác hóa hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

- Hồ sơ thực hiện cần đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành của thành phố quy định (bản vẽ kỹ thuật, hồ sơ dự toán do cơ quan tư vấn lập, hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán của tư vấn kiểm định...)

3.3.3.2. Hình thành cơ chế phản hồi trong xét duyệt hồ sơ thiết kế.

- Tăng cường mối quan hệ giữa chủ đầu tư với các cơ quan quản lý nhà nước (các Sở, Ban, Ngành thành phố...) để có thể sớm nhận thông tin phản hồi, hướng dẫn, bổ sung và chỉnh sửa hồ sơ, đáp ứng yêu cầu, các quy định trong việc phê duyệt thiết kế, dự toán.

3.3.3.3. Đẩy nhanh tiến độ phê duyệt thiết kế kỹ thuật và dự toán.

- Có các hình thức nhắc nhở như gửi công văn, thông báo bằng các hình thức khác nhau như email, điện thoại... cho các cán bộ thực hiện, cơ quan thực hiện việc thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

3.3.4. Nhóm giải pháp 4: Hoàn thiện công tác đấu thầu.

3.3.4.1. Đơn giản thủ tục tổ chức các hình thức đấu thầu.

Thủ tục là vấn đề cơ bản đầu tiên trong hình thức đấu thầu. Vậy chủ đầu tư phải xem xét, hiểu biết rõ về quyền và trách nhiệm của mình trong công tác đấu thầu để tránh các trường hợp đấu thầu sai quy định, sai thẩm quyền (vượt thẩm quyền, vi phạm quy chế quản lý về đấu thầu,...). Các gói thầu chủ đầu tư dự tính thực hiện bằng hình thức chỉ định thầu, chào giá cạnh tranh, đấu thầu hạn chế cần xác định ngay trước khi thực hiện nội dung sau:

- Chủ đầu tư được tự quyết định hình thức đấu thầu nào, hình thức đấu thầu nào cần phải xin ý kiến của các cơ quan chủ quản, cơ quan quản lý nhà nước về đấu thầu. Nếu hình thức đấu thầu cần phải có ý kiến của cơ quan chủ quản thì phải xin ý kiến chấp thuận bằng văn bản để thực hiện.
- Hồ sơ gói thầu do chủ đầu tư tự quyết định hay cơ quan quản lý nhà nước quyết định. Nếu hồ sơ gói thầu cần có ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước thì phải tiến hành xin chấp thuận bằng văn bản.

3.3.4.2. Chuẩn bị tốt hồ sơ mời thầu.

Một trong những nguyên nhân thực hiện đấu thầu chậm trễ là do công tác chuẩn bị hồ sơ mời thầu không tốt. Trong đó, phần lớn do khâu lập thiết kế, dự toán không phù hợp.

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật và dự toán thường do tư vấn đảm nhiệm, do đó khi tư vấn thiết kế, lập dự toán không tốt sẽ tạo khó khăn trong thực hiện đấu thầu. Có thể lập dự toán quá thấp, khi đấu thầu nhà thầu chào giá cao thì phải tổ chức đấu thầu lại. Hoặc ngược lại, lập dự toán quá cao, khiến gói thầu chỉ định thầu của chủ đầu tư phải chịu thiệt. Do đó, để nâng cao hồ sơ đấu thầu chủ đầu tư cần phải:

- Chỉ tiến hành chỉ định thầu gói thầu khảo sát, thiết kế, dự toán đối với những đơn vị tư vấn đã làm cho mình tại những công trình trước đó một cách có hiệu quả và đảm bảo uy tín.
- Nếu gói thầu có giá trị lớn, lĩnh vực mới đối với chủ đầu tư, chủ đầu tư cần tổ chức đấu thầu thiết kế để đảm bảo chất lượng thiết kế. Nếu cần thiết, có thể thuê đội ngũ tư vấn thiết kế nước ngoài có trình độ hơn thực hiện.
- Chủ đầu tư có thể tham khảo các đơn vị tư vấn do các cơ quan nhà nước quản lý chuyên ngành giới thiệu (Bộ Kế hoạch đầu tư, Bộ xây dựng, Sở Kế

hoạch đầu tư, Sở xây dựng...) để có căn cứ thực hiện khâu khảo sát, thiết kế, lập dự toán tốt nhất.

3.3.4.3. Thuê đội ngũ tư vấn có kinh nghiệm thực hiện công tác đấu thầu.

Chủ đầu tư nếu chưa thật sự hiểu biết sâu về công tác đấu thầu thường dễ dẫn đến những sai sót, vi phạm nguyên tắc đấu thầu và làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án. Vì vậy, trong những trường hợp đó, chủ đầu tư nên thuê đội ngũ tư vấn có kinh nghiệm thực hiện (từ lập hồ sơ mời thầu đến tổ chức mở thầu, xét thầu).

3.3.4.4. Tuyển chọn thành viên có năng lực cho Hội đồng đấu thầu.

Thành viên hội đồng đấu thầu có vai trò rất quan trọng, đảm bảo công tác tổ chức đấu thầu đúng quy định, chọn được nhà thầu đúng chất lượng mong muốn của chủ đầu tư. Do đó, nguyên tắc chọn thành viên Hội đồng đấu thầu cần phải:

- Bảo đảm cơ cấu thành viên trong Hội đồng theo nguyên tắc: chủ động (Giám đốc, Phó Giám đốc), có khả năng quyết định về các lĩnh vực kỹ thuật, tài chính như Kỹ sư trưởng, Kế toán trưởng...
- Tuyển chọn những thành viên am hiểu về thủ tục, trình tự đấu thầu, am hiểu lĩnh vực chuyên môn trong công tác đấu thầu như am hiểu về tài chính, kỹ thuật, và có kiến thức xã hội trong ngành nghề quản lý, kinh doanh một cách sâu sắc.

3.3.5. Nhóm giải pháp 5: Đẩy nhanh tiến trình cấp giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng.

3.3.5.1. Tiêu chuẩn hóa thủ tục hành chính trong cấp giấy phép xây dựng.

- Nhanh chóng làm việc và thông qua các ban ngành về thống nhất cao độ san nền cho toàn khu Thủ Thiêm. Điều này sẽ tạo sự thúc đẩy rất lớn về mặt tiến độ thực hiện để có thể triển khai đồng loạt và đại trà cho toàn bộ các dự án.
- Kết hợp với các ban ngành thống nhất các quy trình kỹ thuật, quy trình phối hợp, tiêu chuẩn hóa các bước thủ tục hành chính để rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ.

3.3.5.2. Xây dựng quy chế hoạt động đặc thù cho Ban quản lý dự án.

- Vì là công trình trọng điểm của thành phố và cả nước, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm hiện đang gấp rút hoàn tất bản quy chế đề cương hoạt động mang tính đặc thù riêng của Khu Thủ Thiêm, trình UBND Thành Phố phê duyệt để rút ngắn thời gian trình duyệt và giải quyết hồ sơ của các ban ngành chức năng, các cơ quan quản lý nhà nước.

- Có chế độ, chính sách tiền lương, các khoản phụ cấp hợp lý để chi trả cho các cán bộ làm thêm và ngoài giờ, đồng thời có chế độ khen thưởng xứng đáng cho các cán bộ, công nhân viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

3.3.6. Nhóm giải pháp 6: Chấp hành đúng công tác thanh quyết toán công trình.

3.3.6.1. Đảm bảo nguồn tài chính thực hiện dự án.

Tài chính là yếu tố quan trọng trong thực hiện dự án. Có đủ nguồn tài chính thì sẽ đảm bảo được tiến độ thực hiện dự án. Và nếu nguồn tài chính không đảm bảo thì sẽ dẫn đến hàng loạt các vấn đề chậm trễ trong thực hiện dự án, nhất là vấn đề thanh quyết toán. Do đó, chủ đầu tư cần phải có những giải pháp để đảm bảo thực hiện dự án như sau:

- a. Kêu gọi vốn góp hợp tác đầu tư từ những cá nhân, tổ chức:

Sau khi thỏa thuận địa điểm, lập quy hoạch chi tiết 1/500, hoặc có quyết định giao đất của các cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư cần tính toán hiệu quả kinh tế và nguồn vốn thực hiện dự án.

Nếu nhận thấy nhu cầu vốn đầu tư lớn hơn so với nguồn vốn tự có của đơn vị thực hiện dự án, chủ đầu tư cần lập biểu đồ thời gian thực hiện dự án, tiến trình kêu gọi góp vốn để không bị động về vốn trong quá trình thực hiện dự án.

- b. Hợp tác với các tổ chức cùng thực hiện dự án.

Chủ đầu tư chủ động tính toán hiệu quả kinh tế của các phương án huy động vốn thực hiện dự án (phát hành cổ phiếu, vay vốn ngân hàng, các tổ chức tín dụng...) để chọn ra phương án tối ưu nhất, đảm bảo hiệu quả kinh tế cao nhất.

Khi xét thấy năng lực tài chính, kỹ thuật của chủ đầu tư không đảm bảo thực hiện dự án dù đã tính đến các hình thức huy động vốn trên thì cần xem xét

đến khả năng liên doanh, hợp tác với một doanh nghiệp khác có kinh nghiệm, năng lực tài chính, và có uy tín trong lĩnh vực đầu tư dự án xây dựng công trình.

Cần chú ý rằng nguyên tắc hợp tác phải được xác định rõ ràng ngay từ khi ký kết hợp đồng như tỷ lệ hai bên bỏ vốn thực hiện, tỷ lệ phân chia nền đất, nền nhà; thời điểm thực hiện bán nền nhà, nền đất; và xác định doanh nghiệp đứng tên pháp nhân thực hiện hoàn tất dự án...

3.3.6.2. Đảm bảo thời gian các thủ tục ghi vốn, thông tri.

Các dự án thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, khi hoàn tất các hạng mục đầu tư thì chủ đầu tư cần phải sớm tiến hành quyết toán hạng mục công trình, mời những cơ quan chức năng như Sở Xây dựng, Sở Tài chính (Phòng Quản lý đô thị, phòng kinh tế-tài chính quận) để nghiệm thu hạ tầng, hạng mục công trình của dự án và lập thủ tục thông tri gửi cơ quan chức năng phê duyệt và tiến hành giải ngân cho chủ đầu tư thực hiện thanh toán.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhận thấy thực tế phát sinh sẽ cao hơn dự toán, và tổng mức đầu tư được cơ quan nhà nước phê duyệt, chủ đầu tư cần nhanh chóng tiến hành các thủ tục xin nâng tổng mức đầu tư, điều chỉnh dự toán và thiết kế, hoàn tất các thủ tục ghi vốn Ngân sách mới tiến hành thực hiện tiếp.

3.3.6.3. Nâng cao chất lượng đội ngũ thực hiện công tác quyết toán.

Trong suốt thời gian qua cho đến nay, công tác thanh quyết toán chậm một phần do chất lượng đội ngũ cán bộ thực hiện công tác này còn yếu, cả về nghiệp vụ lẫn tinh thần trách nhiệm. Do đó, chủ đầu tư cần lưu ý một số điểm sau:

- a. Nâng cao chất lượng đội ngũ thực hiện công tác thanh quyết toán.

Công tác quyết toán là sự kết hợp giữa hai bộ phận : bộ phận thi công công trình và bộ phận kế toán. Do đó, giữa hai bộ phận này phải có sự kết hợp tốt thì mới quyết toán đúng thời hạn quy định được. Chính vì vậy, chủ đầu tư cần phải:

* Cử cán bộ đi đào tạo ngắn hạn về thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản tại các trung tâm, viện nghiên cứu về xây dựng-kinh tế.

* Tuyển chọn người tham gia Ban quản lý dự án phải am hiểu về nghiệp vụ kinh tế, kế toán công trình.

* Tuyển chọn cán bộ thực hiện quyết toán công trình phải tốt nghiệp đại học về kế toán-tài chính, am hiểu kế toán công trình xây dựng.

- b. Nâng cao ý thức của cán bộ thực hiện công tác thanh quyết toán.

Ý thức của cán bộ và chủ đầu tư có vai trò quan trọng trong việc đẩy nhanh công tác thanh quyết toán công trình, nhất là những công trình có quy mô lớn, thời gian quyết toán dài. Do sức ỳ của cán bộ, và do những quy định về xử phạt không nghiêm nên không ít cán bộ thực hiện quyết toán rất chậm.

Do đó, để đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác quyết toán, chủ đầu tư cần:

*Ban hành quy chế khen thưởng rõ ràng về thực hiện công tác thanh quyết toán công trình. Trong đó cần quy định xử lý nghiêm minh đối với bộ phận làm chậm quá trình quyết toán (phòng kế toán, bộ phận thi công), có thể trừ thi đua khen thưởng, trừ lương,...

*Ban hành quy chế phối hợp giữa các bộ phận liên quan trong công tác thanh quyết toán công trình. Trong đó quy định rõ bộ phận nào phải cung cấp, liên hệ và xử lý trình cơ quan chức năng hoặc chủ đầu tư phê duyệt quyết toán.

3.3.7. Nhóm giải pháp 7: Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Con người luôn là nhân tố quan trọng quyết định sự thành bại trong mọi lĩnh vực kể cả lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản. Như đã phân tích thực trạng tại chương II, một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc chậm trễ, và kéo dài thời gian thực hiện dự án là do xuất phát từ chính bản thân con người xét về nhiều mặt như trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức... Vậy để cải thiện tình hình và hoàn thiện về bộ máy quản lý dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Thủ Thiêm cần có một số giải pháp về con người như sau:

3.3.7.1. Đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực cán bộ tham gia Ban quản lý đầu tư xây dựng khu đô thị Thủ Thiêm.

- a. Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ chuyên môn:

Nghiệp vụ chuyên môn là nhân tố quan trọng góp phần vào việc triển khai, điều hành dự án đầu tư đúng quy định, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án. Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành cần cử cán bộ, đặc biệt là cán bộ quản lý, điều hành dự án đi đào tạo, đào tạo lại về chuyên môn, nghiệp vụ.

- a1. Xây dựng chương trình đào tạo lại về chuyên môn, nghiệp vụ.

Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước cần phải xây dựng chương trình đào tạo cho cán bộ. Trong đó, cần thể hiện rõ những nội dung chủ yếu sau:

+ Đối tượng cần bồi dưỡng, đào tạo, đào tạo lại.

+ Tiêu chuẩn, yêu cầu đối với cán bộ đào tạo.

+ Mục tiêu đào tạo.

+ Loại hình đào tạo : chính quy tập trung, bán thời gian, tại chức, trong nước, ngoài nước...

+ Thời gian đào tạo.

+ Nguồn kinh phí thực hiện : xây dựng quỹ đào tạo từ bản thân doanh nghiệp, chủ đầu tư, ngân sách nhà nước, bản thân cán bộ được cử đi đào tạo,...

- a2. Các hình thức đào tạo cần quan tâm thường xuyên:

+ Cán bộ các doanh nghiệp, tổ chức cần tham gia các lớp tập huấn về các thủ tục, quy định của nhà nước, thành phố HCM nhất là đối với những quy định sửa đổi, bổ sung về quản lý, thực hiện đầu tư dự án xây dựng như cấp phép xây dựng, san lấp mặt bằng; trình tự và các quy định về đấu thầu... nhằm cập nhật những kiến thức trong thực hiện đầu tư.

Ví dụ: Trong năm 2005, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm đã cơ bản xây dựng kế hoạch tổ chức bộ máy nhằm đáp ứng yêu cầu công tác và đảm bảo đạt hiệu quả cao trong hoạt động. Tổ chức chặt chẽ và bố trí sử dụng có hiệu quả đội ngũ cán bộ - công chức thuộc Ban, đối với cán bộ quy hoạch chú trọng bồi dưỡng, đào tạo về lý luận chính trị, chuyên môn, quản lý Nhà nước. Tiến hành khảo sát trình độ chuyên môn, chính trị, ngoại ngữ, tin học để có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ - công chức. Thực hiện tốt công tác cải tiến thủ tục hành chính, giải quyết các hồ sơ nhanh chóng, đúng quy định. Thường xuyên theo dõi, đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính. Ban đã liên kết với các tổ chức khoa học kỹ thuật của trong và ngoài nước tổ chức các lớp bồi dưỡng kỹ thuật thường xuyên cho các cán bộ, cụ thể :

- Tổ chức các khóa bồi dưỡng về quản lý dự án : cho 24 cán bộ (do Viện KHKT Châu Á Thái Bình Dương tổ chức)
- Tổ chức các khóa bồi dưỡng về giám sát dự án : cho 21 cán bộ (do Bộ Xây Dựng tổ chức)

- Tổ chức các khóa bồi dưỡng về nghiệp vụ kế toán : cho 08 cán bộ (do Sở Tài Chánh tổ chức)
- Tổ chức các khóa bồi dưỡng về công nghệ thông tin : cho 08 cán bộ (do Trung Tâm Công Nghệ Thông Tin tổ chức)
- Ngoài ra còn tổ chức thường xuyên các lớp về giáo dục chính trị để nâng cao phẩm chất cán bộ, các sinh hoạt Đảng, đoàn để tìm hiểu thực trạng và nâng cao nhận thức về xã hội.

+ Đề cử cán bộ tham gia các buổi hội thảo chuyên đề về công tác nhà đất, công tác thực hiện giao thuê đất, công tác thực hiện dự án khu đô thị Thủ Thiêm.. tại các cấp chính quyền thành phố, các Sở ban ngành tổ chức nhằm khái quát, và hiểu sâu sắc hơn những vấn đề khuất mắc, những giải pháp, biện pháp giải quyết những khó khăn, vướng mắc đó. Đồng thời, qua những buổi hội thảo này công tác thực tế, định hướng về quản lý dự án cũng như trình độ của cán bộ được nâng cao hơn qua học hỏi từ những bài tham luận, những kinh nghiệm của các nhà đầu tư thực hiện dự án, và những bài phát biểu của các cấp lãnh đạo thành phố. Từ đó, hình thành và đúc kết được những phương thức quản lý, thực hiện dự án có hiệu quả.

- b. Chính sách tuyển dụng cán bộ cần phải được quan tâm thực hiện:

Chủ đầu tư là đơn vị nhà nước thường có số lao động dôi dư rất lớn, trong đó có một số cán bộ do quen biết hoặc “chạy việc” để vào làm. Vì vậy, cán bộ tham gia ban quản lý dự án phần nhiều không có chuyên môn tốt. Do đó, dễ dẫn đến tình trạng cán bộ thực hiện dự án rất “thụ động”. Chính vì lẽ đó nên chủ đầu tư cần nghiên cứu chính sách tuyển dụng và tuyển chọn cán bộ một cách hợp lý hơn trong thời gian tới.

Hiện nay, Ban Quản Lý Khu Thủ Thiêm đặc biệt chú trọng, quan tâm đến công tác phát triển và bồi dưỡng nhân sự, nhất là các cán bộ nòng cốt, Ban đã có nhiều chương trình, kế hoạch nhằm bồi dưỡng và đào tạo nâng cao cả về mặt chuyên môn cũng như phẩm chất đạo đức của cán bộ.

Tổng số cán bộ - công chức hiện nay của đơn vị là 49 người (trong đó, có 16 đồng chí nữ).

* Về trình độ chuyên môn:

- + Trình độ thạc sĩ : 06 người (trong đó có 05 đảng viên);
- + Trình độ đại học : 33 người (trong đó có 11 đảng viên);
- + Trình độ trung cấp, cao đẳng : 05 người ;

+ Trình độ phổ thông nghề nghiệp: 05 người.

* Về trình độ ngoại ngữ, tin học:

+ Trình độ cử nhân, cao đẳng : có 04 cử nhân ngoại ngữ, 01 cử nhân tin học, 02 cao đẳng tin học (trong đó có 03 đảng viên);

+ Trình độ C : có 02 cán bộ - công chức trình độ C ngoại ngữ, 01 trình độ C tin học (trong đó có 02 đảng viên);

+ Trình độ B : có 10 cán bộ - công chức trình độ B ngoại ngữ (trong đó có 01 đảng viên);

+ Trình độ A : có 16 cán bộ - công chức trình độ A tin học (trong đó có 03 đảng viên).

- b1. Chính sách tuyển dụng:

Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước xây dựng chính sách tuyển dụng nhân sự làm việc tại Ban quản lý dự án nói chung và ban quản lý dự án khu đô thị Thủ Thiêm nói riêng cần phải đảm bảo các tiêu chí :

+ Các ứng viên tham gia tuyển dụng phải đáp ứng các tiêu chuẩn và phù hợp với công việc quản lý dự án đầu tư xây dựng. Không thể vì thân thế hay lý lịch tốt của anh ta mà tuyển dụng mặc dù anh ta không đáp ứng được các tiêu chuẩn đề ra.

+ Hình thức tuyển dụng : thông qua Hội đồng tuyển dụng gồm các thành viên có kinh nghiệm, có kiến thức, có khả năng chọn người tài...

- b2. Chính sách tuyển chọn nhân sự tham gia Ban quản lý dự án:

Khi tuyển chọn cán bộ tham gia ban quản lý dự án cần phải đảm bảo các tiêu chuẩn như:

+ Có kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng.

+ Có trình độ chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc của Ban quản lý dự án.

+ Có năng lực hoạt động thực tiễn về lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản.

+ Có chính sách, hình thức khen thưởng bằng vật chất, tinh thần đối với các thành viên tham gia Ban quản lý dự án.

3.3.7.2. Xây dựng chính sách đãi ngộ vật chất và tinh thần hợp lý.

Chính sách nhân sự cần đảm bảo tốt các điều kiện về: đào tạo, tuyển dụng và sử dụng. Trong đó, khâu sử dụng nhân sự đóng vai trò rất quan trọng, có người tài đã khó nhưng giữ người tài còn khó hơn rất nhiều. Vì thế, chính sách sử dụng nhân sự của chủ đầu tư cần phải:

- a. Đảm bảo thu nhập cho cán bộ nhân viên tham gia Ban quản lý dự án.

Hiện nay, những cán bộ, nhân viên đang làm việc tại Ban quản lý dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm có thu nhập trung bình khoảng 2 triệu đồng/tháng. Trong điều kiện sinh hoạt rất “đắt đỏ” như tại thành phố HCM thì mức thu nhập ấy rất khó đảm bảo tốt nuôi sống bản thân và gia đình anh ta. Và như thế khó tránh khỏi việc anh ta gây khó khăn, những nhiễu, và tham nhũng nhằm tạo thêm thu nhập. Chính vì vậy, ưu tiên công tác chăm lo vật chất là điều kiện tiên quyết để cán bộ, nhân viên an tâm và toàn tâm, toàn ý cho công tác. Vậy, nhà nước cần có những chính sách cải tiến tiền lương hợp lý nhằm đảm bảo cho cán bộ, nhân viên có thu nhập ổn định, hợp lý, phù hợp với mức sống trung bình hiện nay cũng khá là “đắt đỏ” hơn.

Việc đảm bảo và nâng cao thu nhập có thể thông qua các hình thức sau:

+ Tiết kiệm, giảm và cắt những chi phí không cần thiết của cơ quan, đơn vị để tăng thêm hiệu quả kinh doanh tăng thu nhập cho đơn vị và cho người lao động như: sử dụng tiết kiệm chi phí văn phòng, điện nước, xăng, xe công tác...

+ Thực hiện khoán biên chế, kinh phí hành chính, tạo điều kiện cho các cơ quan đơn vị chủ động tiết kiệm chi phí, nhân sự công tác (giảm biên chế)... nhằm tăng thêm thu nhập cho cán bộ, nhân viên của đơn vị mình.

+ Khuyến khích cán bộ công nhân viên chủ động tìm tòi, sáng tạo, cải tiến kỹ thuật, năng động trong công việc, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động cho đơn vị và nâng cao đời sống cho chính bản thân.

- b. Có chính sách phù hợp khen thưởng cán bộ, công nhân viên có năng lực.

Khuyến khích bằng vật chất hoặc tinh thần luôn có giá trị đối với cán bộ, người lao động được khen thưởng. Có thể khen thưởng bằng các hình thức khác nhau từ việc khen thưởng bằng vật chất (tiền, vật kiến trúc,...), đến khen thưởng bằng các lợi ích tinh thần như bằng khen, giấy khen, thậm chí là gởi giấy khen về nơi mà cán bộ nhân viên đó đang cư ngụ, hoặc lời động viên của cấp trên, hoặc xây dựng chức danh quy hoạch đối với cơ quan, đơn vị. Tuy nhiên, cần lưu ý phải khen thưởng, động viên đúng đối tượng, đúng thời điểm và đảm bảo tính công bằng, dân chủ thì hiệu quả công việc mới đạt kết quả cao.

- c. Kỷ luật nghiêm đối với những cán bộ công nhân viên suy thoái, biến chất trong ban quản lý dự án khu đô thị Thủ Thiêm:

Kỹ luật là sức mạnh của tổ chức. Nếu cán bộ, người lao động vi phạm lao động, quy chế hoạt động của ban quản lý dự án mà kỹ luật không nghiêm sẽ dẫn đến hậu quả “khôn lường”, cán bộ nhân viên đó sẽ “lờn” không sửa chữa, tiếp tục sai phạm nghiêm trọng hơn và đặc biệt là những người khác cũng sẽ theo đó mà vi phạm vì thấy cán bộ vi phạm trước vẫn không hề có chuyện gì. Dây chuyền này sẽ kéo theo sau hệ quả rất tai hại cho chủ đầu tư, tổ chức và các cơ quan nhà nước.

3.4. Kiến nghị.

3.4.1. Kiến nghị với Nhà nước.

3.4.1.1. Thể chế hóa việc thi hành luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2003.

Ngày 26/12/2003 Quốc hội đã thông qua Luật đất đai sửa đổi, bổ sung luật đất đai năm 2001 có hiệu lực ngày 1/7/2004, trong đó có rất nhiều nội dung mang tính cải cách lớn. Tuy nhiên, cho đến nay (tháng 5/2006), Chính phủ vẫn chưa ban hành Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai, gây rất nhiều khó khăn trong công tác thực hiện nghĩa vụ thuế, thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng... Do đó, thời gian tới, Chính phủ cần sớm ban hành Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai để sớm ổn định thị trường bất động sản và tạo hành lang pháp lý trong công tác thực hiện đầu tư dự án xây dựng tại khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3.4.1.2. Hướng dẫn chi tiết Luật đấu thầu hiện hành.

Luật đấu thầu hiện nay chưa có những hướng dẫn thật cụ thể, chưa có những mẫu biểu cho từng trường hợp đấu thầu (máy móc, thiết bị, xây dựng cơ bản...). Do đó, Chính phủ cần chỉ đạo các Bộ ngành sớm ban hành các thông tư hướng dẫn cụ thể, xây dựng những biểu mẫu chi tiết phục vụ công tác đấu thầu.

3.4.1.3. Điều chỉnh khung pháp lý cho giải phóng mặt bằng.

Nhìn lại khung pháp lý xung quanh vấn đề giải phóng mặt bằng, có thể nhận thấy dù đã có những chuyển biến tích cực, nhất là sau khi có Nghị định 22/CP ngày 24/4/1998 và mặc dù UBND Thành phố HCM đã ban hành Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 về công tác đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, tuy nhiên xét về thực tế hiện nay, về mặt xã hội và quyền lợi kinh tế thì chưa bảo đảm công bằng giữa lợi ích chung và lợi ích riêng; trong nhiều trường hợp, mục tiêu giải phóng nhanh gọn, ít tổn kém được quan tâm nhiều so với mục tiêu đền

bù sao cho người chịu ảnh hưởng khôi phục được mức sống như ban đầu. Thế nhưng thực tế diễn ra lại vượt ra khỏi những khuôn khổ mà pháp luật quy định. Do đó, để đẩy nhanh công tác thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng Chính phủ cần sớm nghiên cứu và ban hành khung pháp lý mới về đền bù sao cho sát thực tế, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích chung và riêng, giữa lợi ích của chủ đầu tư và lợi ích của người có đất bị thu hồi.

3.4.2. Kiến nghị với UBND Thành phố HCM.

3.4.2.1. Nghiên cứu, sớm ban hành khung giá đất mới.

UBND thành phố HCM cần nghiên cứu và sớm ban hành khung giá đất điều chỉnh chung cho toàn bộ địa bàn TP.HCM thay cho khung giá kèm theo quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 đã “lỗi thời” hoặc Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 về công tác đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho riêng trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, tạo điều kiện cho chủ đầu tư, các tổ chức thuận lợi trong công tác xác định giá đất, thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng theo khung giá chung để tránh dẫn đến sự so sánh đôi khi khập khiễng về giá trị đền bù giữa các dự án.

3.4.2.2. Xây dựng chính sách địa phương thực hiện đền bù.

UBND thành phố HCM cần sớm xây dựng chính sách khuyến khích các quận huyện thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng tại các khu đất quy hoạch của thành phố để tạo quỹ đất cho thành phố thực hiện quỹ đất bán đấu giá, tạo nguồn thu cho ngân sách thành phố, quận huyện, và tạo thế chủ động cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

3.4.2.3. Thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra thực hiện dự án.

Thành phố tổ chức các đội kiểm tra quy tắc ở các quận, huyện thường xuyên kiểm tra tình hình xây dựng ở địa phương, đồng thời lập các đoàn kiểm tra liên ngành cấp thành phố và cấp quận, huyện để xử lý các công trình xây dựng trái phép trong đó tập trung vào các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt.

3.4.2.4. Đẩy mạnh công cuộc cải cách hành chính trong lĩnh vực nhà đất.

- a. Tăng cường phân cấp, phân quyền đến cơ sở.

Thành phố cần tăng cường phân cấp, phân quyền về cho các quận, huyện và phường xã một số lĩnh vực công tác, thủ tục giấy tờ như..... nhằm tăng cường trách nhiệm cho cơ sở, giảm bớt áp lực cho ủy ban, các sở ngành, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý hoạt động đầu tư trên địa bàn địa phương.

- b. Quy trình hóa các thủ tục về nhà đất.

Mẫu hóa các thủ tục về nhà đất là vấn đề rất được xã hội, nhà đầu tư quan tâm nhằm thực hiện cải cách hành chính có hiệu quả. Khi mẫu hóa thì vai trò, trách nhiệm giữa cơ quan giải quyết, cán bộ thụ lý và chủ đầu tư được phân định rõ ràng và không chồng chéo, giảm bớt nạn nhũng nhiễu, đùn đẩy trách nhiệm của các cán bộ, cơ quan giải quyết.

- c. Quy định rõ chế tài đối với cán bộ thụ lý, giải quyết hồ sơ.

UBND thành phố cần quy định rõ chế tài về bồi thường vật chất khi gây thiệt hại, về trách nhiệm,... đối với cán bộ công chức khi thực hiện nhiệm vụ sẽ phần nào giúp chính quyền, cơ quan có khung pháp lý để thực hiện kỷ luật cán bộ vi phạm mà không dựa trên yếu tố tình cảm, bao che lẫn nhau, đồng thời nâng cao ý thức của cán bộ thừa hành.

- d. Thực hiện việc tin học hóa trong quản lý.

Tin học hóa trong quản lý giúp các cơ quan quản lý nhà nước quản lý có hiệu quả và tránh được những phát sinh tiêu cực không cần thiết. Có thể xem xét và từng bước áp dụng tin học qua việc cấp giấy phép đầu tư, cấp giấy phép xây dựng, hồ sơ về quyền sử dụng đất,... bằng việc thông tin và cung cấp qua mạng.

- e. Thực hiện chế độ “một cửa-một dấu” trong giao thuê đất.

Thực hiện tốt quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18/5/2004 của UBND thành phố HCM về ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố HCM. Theo đó, Sở tài nguyên và môi trường sẽ làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ; tổ chức xin giao đất cho các dự án đầu tư xây dựng công trình.

3.4.2.5. Thực hiện tốt công tác quy hoạch chi tiết của thành phố.

Công tác quy hoạch gắn bó mật thiết với thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản và đời sống của người dân thành phố. Vì vậy, chính quyền thành phố cần sớm đưa công quy hoạch đi vào nề nếp, đạt được tính khả thi cao, và tránh tình trạng “tân quan, tân quy hoạch”. Đồng thời, khu quy hoạch phải công khai lộ trình thực hiện, nếu quá thời hạn đó xem như hết hiệu lực và phải có thông báo chủ trương mới cho nhân dân tại địa phương quy hoạch.

KẾT LUẬN.

Đẩy nhanh việc thực hiện dự án đầu tư khu đô thị mới Thủ Thiêm là một trong những vấn đề mà chủ đầu tư thực hiện dự án, người dân tại địa phương cũng như ngoài địa phương và các cấp chính quyền thành phố rất quan tâm. Tuy nhiên, việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án phải đảm bảo các mục tiêu của dự án, đảm bảo hiệu quả kinh tế-xã hội-môi trường-pháp luật.

Qua nội dung trình bày, luận văn đã làm rõ một số vấn đề sau:

Chương I: Căn cứ quy chế quản lý đầu tư của Chính phủ, các văn bản pháp luật của UBND thành phố HCM, luận văn đã nêu rõ những vấn đề cơ bản về cơ sở lý luận trong thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản tại Việt Nam, và khu đô thị mới Thủ Thiêm như: Các giai đoạn thực hiện đầu tư; công tác giao đất; chuẩn bị mặt bằng xây dựng; thiết kế và lập dự toán; xin giấy phép xây dựng; công tác đấu thầu; nghiệm thu và thanh quyết toán vốn đầu tư.

Chương II: Căn cứ số liệu thứ cấp trên các phương tiện thông tin đại chúng và các Sở Ban Ngành thành phố HCM, luận văn đã nêu và phân tích thực trạng thực hiện dự án đầu tư tại khu đô thị mới Thủ Thiêm thời gian qua về: Tình hình kinh tế-xã hội; thực trạng giao đất thực hiện dự án; thực trạng đền bù, giải phóng mặt bằng; thực trạng khảo sát, thiết kế và lập dự toán; thực trạng công tác đấu thầu; thực trạng xin cấp giấy phép xây dựng, san lấp mặt bằng; thực trạng nghiệm thu và thanh quyết toán vốn đầu tư.

Chương III: Qua phân tích thực trạng và dựa trên cơ sở lý luận đã trình bày ở chương I và chương II, luận văn đã đưa ra những quan điểm, mục tiêu và giải pháp cho việc đẩy nhanh thực hiện dự án đầu tư khu đô thị Thủ Thiêm: Đẩy nhanh công tác giao đất; đẩy nhanh việc đền bù giải phóng mặt bằng; chuẩn xác hóa việc khảo sát, thiết kế và lập dự toán; hoàn thiện công tác đấu thầu; đẩy nhanh tiến trình cấp giấy phép xây dựng; chấp hành đúng công tác thanh quyết toán công trình; cuối cùng là nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Ngoài ra, luận văn cũng đưa ra một số kiến nghị với chính phủ, UBND thành phố HCM trong việc ban hành các văn bản pháp quy, thực hiện cải cách hành chính... để đẩy nhanh việc thực hiện dự án đầu tư khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Mặc dù rất cố gắng nhưng do khả năng nhận thức và thời gian còn hạn chế nên luận văn không tránh khỏi những thiếu sót nhất định. Rất mong quý thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp đóng góp thêm ý kiến để luận văn đạt chất lượng cao hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đảng Cộng Sản Việt Nam, *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ IX*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2001.
2. PGS.TS Vũ Công Tuấn, *Thẩm định dự án đầu tư*, Nhà xuất bản Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2002.
3. PGS.TS Vũ Công Tuấn, *Quản trị dự án*, Nhà xuất bản Thành phố Hồ Chí Minh, năm 1999.
4. VS-TSKH Nguyễn Văn Đáng, *Quản lý dự án xây dựng*, Nhà xuất bản Thống Kê, năm 2003.
5. PGS.TS. Lê Thanh Hà, *Ứng dụng lý thuyết hệ thống trong quản trị kinh doanh*, Nhà xuất bản trẻ Thành phố Hồ Chí Minh, năm 1998.
6. Tủ sách văn bản pháp quy xây dựng, *Văn bản pháp quy mới về đầu tư xây dựng- nhà ở đất đai xây dựng kiến trúc quy hoạch phát triển đô thị- quản lý doanh nghiệp và kinh tế tài chính xây dựng*, Nhà xuất bản Xây dựng, năm 2004, 2005, 2006.
7. Tài liệu trình bày tại hội thảo, *Cung cấp thông tin phục vụ cuộc thi ý tưởng quy hoạch tổng mặt bằng trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm*, UBND thành phố HCM, năm 2003.
8. Tài liệu phục vụ Hội nghị triển khai Chỉ thị số 29/2003/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, *Báo cáo về công tác quản lý đấu thầu*, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tháng 2 năm 2004.
9. Trần Kim Dung, *Quản trị nguồn nhân lực*, Nhà xuất bản giáo dục, năm 1998.
10. Trần Văn Tùng, “Đào tạo bồi dưỡng và sử dụng nguồn nhân lực tài năng”, Nhà xuất bản Thế Giới, Hà Nội 2005
11. George T.Milkovich — John W.Boudreau, “Quản trị nguồn nhân lực”, Nhà xuất bản Thống Kê 2002, người dịch: TS.Vũ Trọng Hùng.

12. “*Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi Quận 2*”, Ủy ban nhân dân Thành phố, tháng 02 năm 2004
13. “*Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng chung cư An Phú Quận 2*”, Ủy ban nhân dân Thành phố, năm 2004
14. Tạp chí Kinh tế phát triển các số năm 2005, 2006
15. Tạp chí Phát triển kinh tế các số năm 2005, 2006.