

Bài 3

Tình huống

**“ Thành phố Hồ Chí Minh
tiến ra biển đông”**

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TỶ LỆ: 1 : 50 000



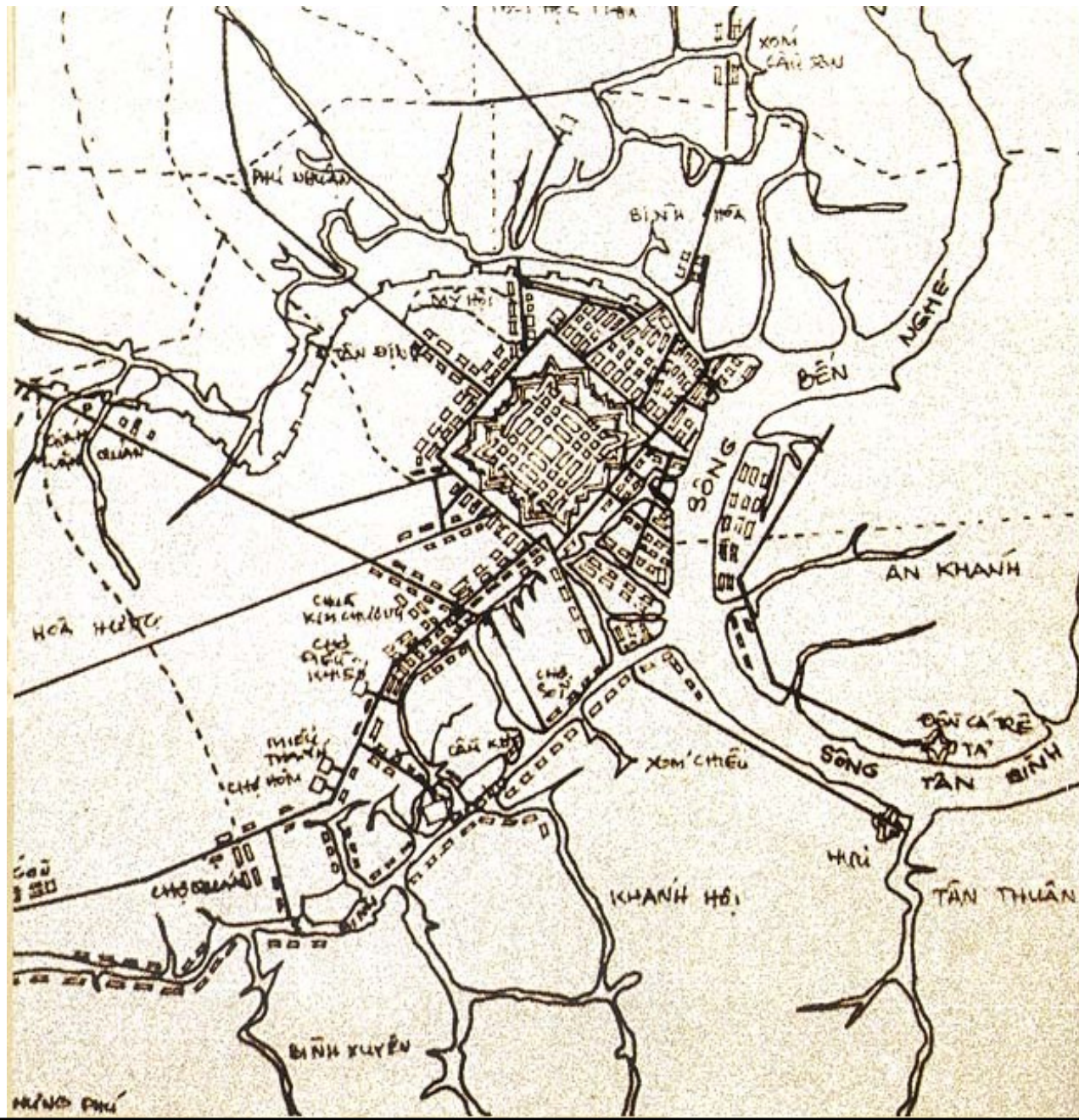
1. Nhận dạng lịch sử phát triển của Tp HCM

- Vị trí địa lý, diện tích, qui mô dân số. Mối quan hệ tương quan của Tp HCM với các vùng chung quanh.
- Lịch sử phát triển kinh tế xã hội, qui mô xây dựng và xu thế phát triển trong quá khứ cho đến hiện nay.
- Nhận dạng lực đẩy và lực cản sự phát triển đã hình thành ra trạng thái đô thị hiện nay.
- Tìm hướng đột phá theo qui luật, tạo động lực phát triển mới.

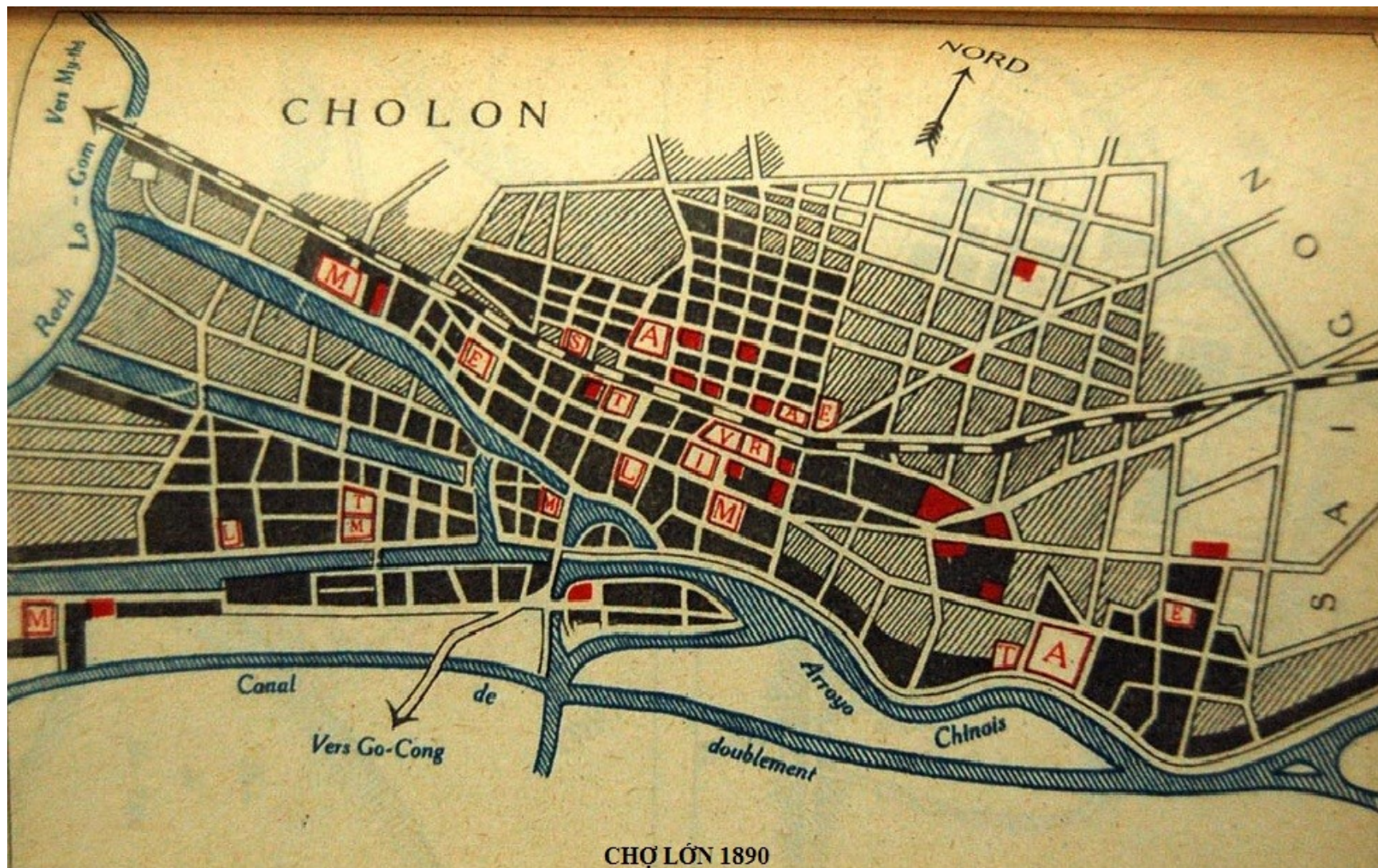
Bản Đồ Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định Qua Các thời Kỳ

- Nhận dạng các cột mốc địa lý và lịch sử phát triển qua bản đồ xây dựng đô thị :
 - Khởi nguyên : thành Gia Định (Bát quái Thành)
 - Chợ Lớn (Sài Gòn cũ)
 - Sài Gòn mới (Sài Gòn; Quận 1, Quận 3 ngày nay)
 - Sài Gòn - Chợ Lớn, Gia Định
 - Tp Hồ Chí Minh (Tp Sài Gòn, Tỉnh Gia Định, cộng thêm huyện Củ Chi, Cần Giờ)
- Những đường phố quan trọng (Khu Gia Định, Khu Chợ Lớn, Khu Sài Gòn) hình thành nên các khu và những đường phố nối liền các khu.
- - Các cảng sông, cảng biển và những tuyến đường trên bến dưới thuyền.
- - Quảng trường, công viên, bến xe v.v....
- - Các kiến trúc tiêu biểu cho Sài Gòn, Chợ Lớn Gia Định (Cơ quan chính quyền, cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội, văn hóa, tôn giáo v.v....
- **Điều Đặc biệt : Trong suốt gần 300 năm, Sài Gòn chỉ phát triển một bên sông; theo hữu ngạn sông Sài Gòn.(vùng Thủ Đức, Thủ Thiêm kém phát triển hơn) kể cả ngày nay.**

Gia Định Bát Quái Thành







SAIGON 1930

SAIGON

- 1 Continental Palace
- 2 Grand Hôtel
- 3 Hôtel d'Annam
- 4 Hôtel du Casino
- 5 Hôtel du Coq d'Or
- 6 Hôtel du Grand Balcon
- 7 Hôtel de la Rotonde
- 8 Hôtel de la Terrasse
- 9 Majestic Hôtel
- 10 Saigon Palace



2. Những Thông Tin Hình Thành Ý Tưởng Phát Triển Thành Phố Ra Biển Đông

- Sự kiện Chú Hỏa xây dựng nhiều dãy nhà trên các tuyến đường Quận I và các cơ sở kinh tế xã hội như chợ Bến Thành, nhà thương Từ Dũ v.v...
- Thời kỳ Nguyễn Hữu Cảnh, Trịnh Hoài Đức xây dựng vùng Gia Định, Biên Hòa, Chợ Lớn
- So sánh sự phát triển của Tp Hội An (trước đây) và Tp Đà Nẵng (sau này)
- Pie đại đế (nước Nga) tiến ra biển, xây dựng thành phố
- So sánh sự phát triển các Thành phố Ven Biển và các Thành phố trong lục địa trên thế giới
- Hướng phát triển của Tp HCM trong tương lai

From Saigon to HCMC

... And Saigon South

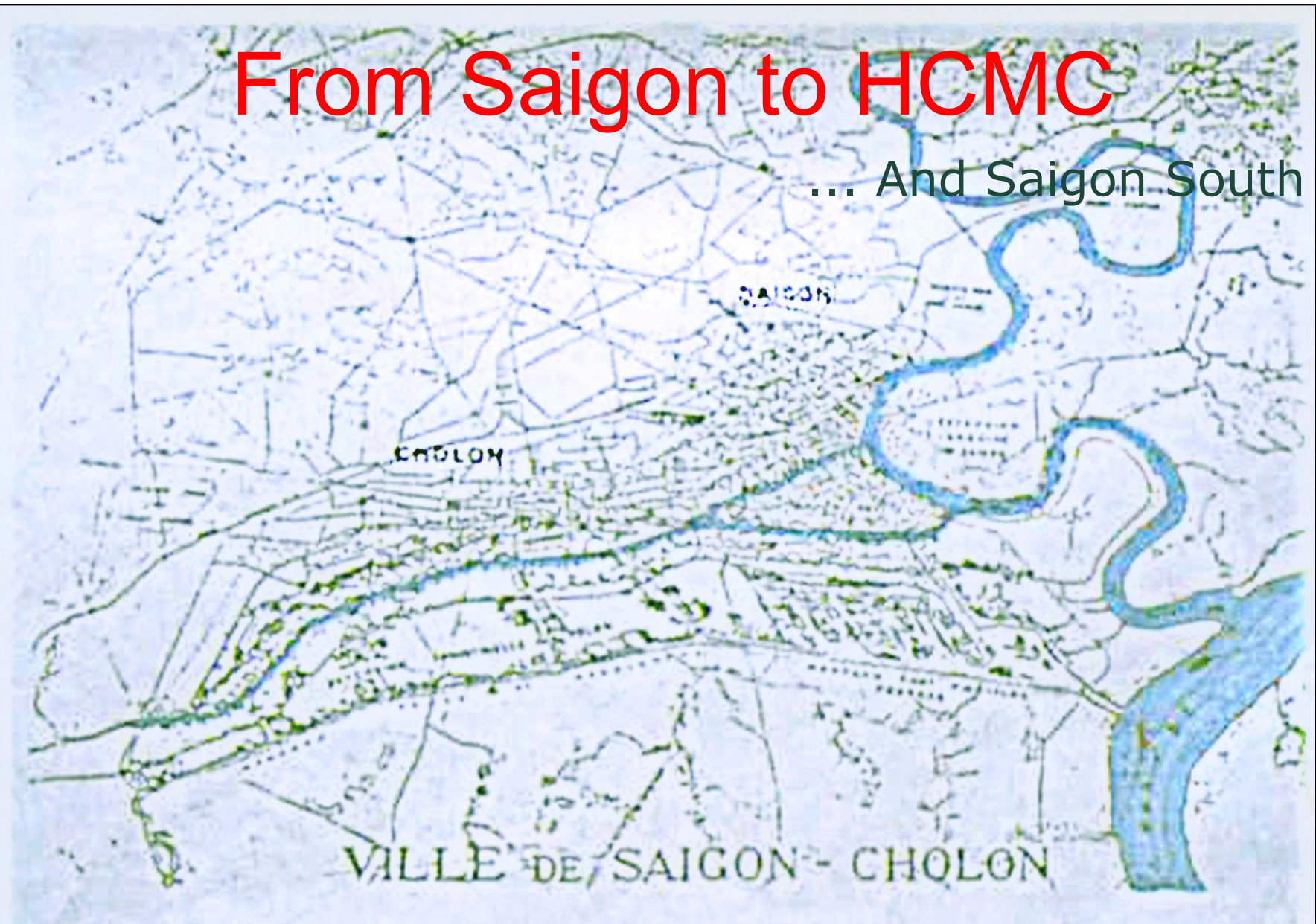
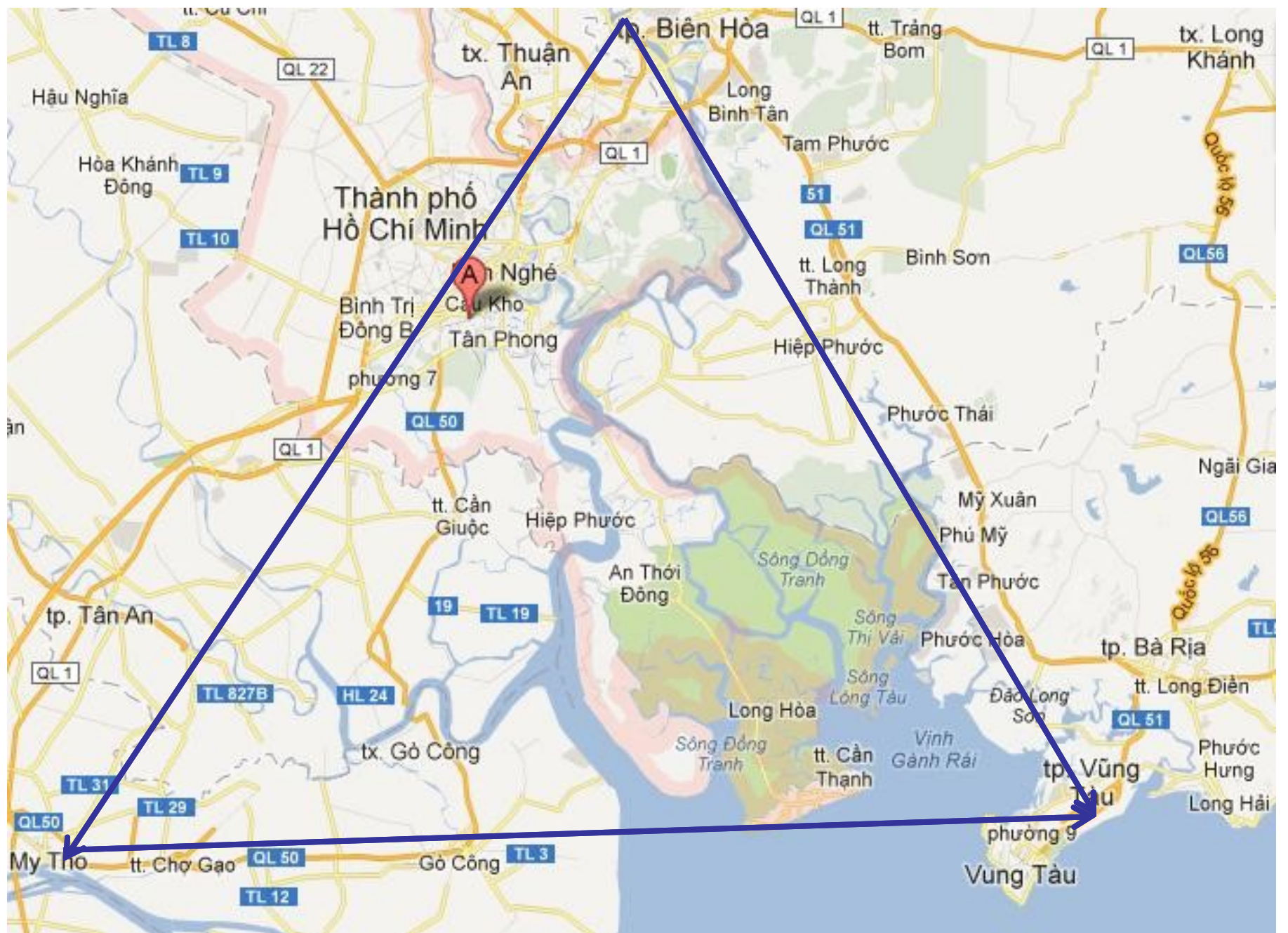


FIGURE 141. Plan for a unified Saigon-Cholon, by Ernest Hébrard, 1925. From *L'Architecture*, 1928.





Nhận Dạng Tp Sài Gòn- Hồ Chí Minh

- Nhận dạng vị trí địa lý vùng đất Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định chính là vùng trung tâm của Tp Hồ Chí Minh hiện nay.
- Là vùng đất nằm trên hệ thống Sông Đồng Nai ra biển Đông thể hiện qua các nhánh Sông gồm: Sông Sài gòn, Sông Đồng Nai, Sông Nhà Bè, Sông Lòng Tàu, Sông Soài Rạp.
- Là vùng đất nối liền vùng miền Đông Nam Bộ (Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Tây Ninh, Bình Phước với vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long).
- Sự phát triển của toàn vùng ở vào thời điểm lịch sử khá đặc biệt, khách quan :
 - Kinh tế thế giới chuyển từ nông nghiệp sang công nghiệp thương mại từ Tây sang Đông.
 - Thương mại nối kết liên vùng đưa đến hình thành các khu đô thị ở những vị trí thuận lợi nhất.
 - Chính trị , văn hóa, xã hội biến động lớn tạo nên cuộc di dân lớn đi tìm vùng đất mới để dung thân lập nghiệp, tạo nên những đô thị mới đa dân tộc đa văn hóa (từ đó tạo ra chùm đô thị Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định).

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TỶ LỆ: 1 : 50 000



3. Năm bắt thời cơ tạo thế đột phá

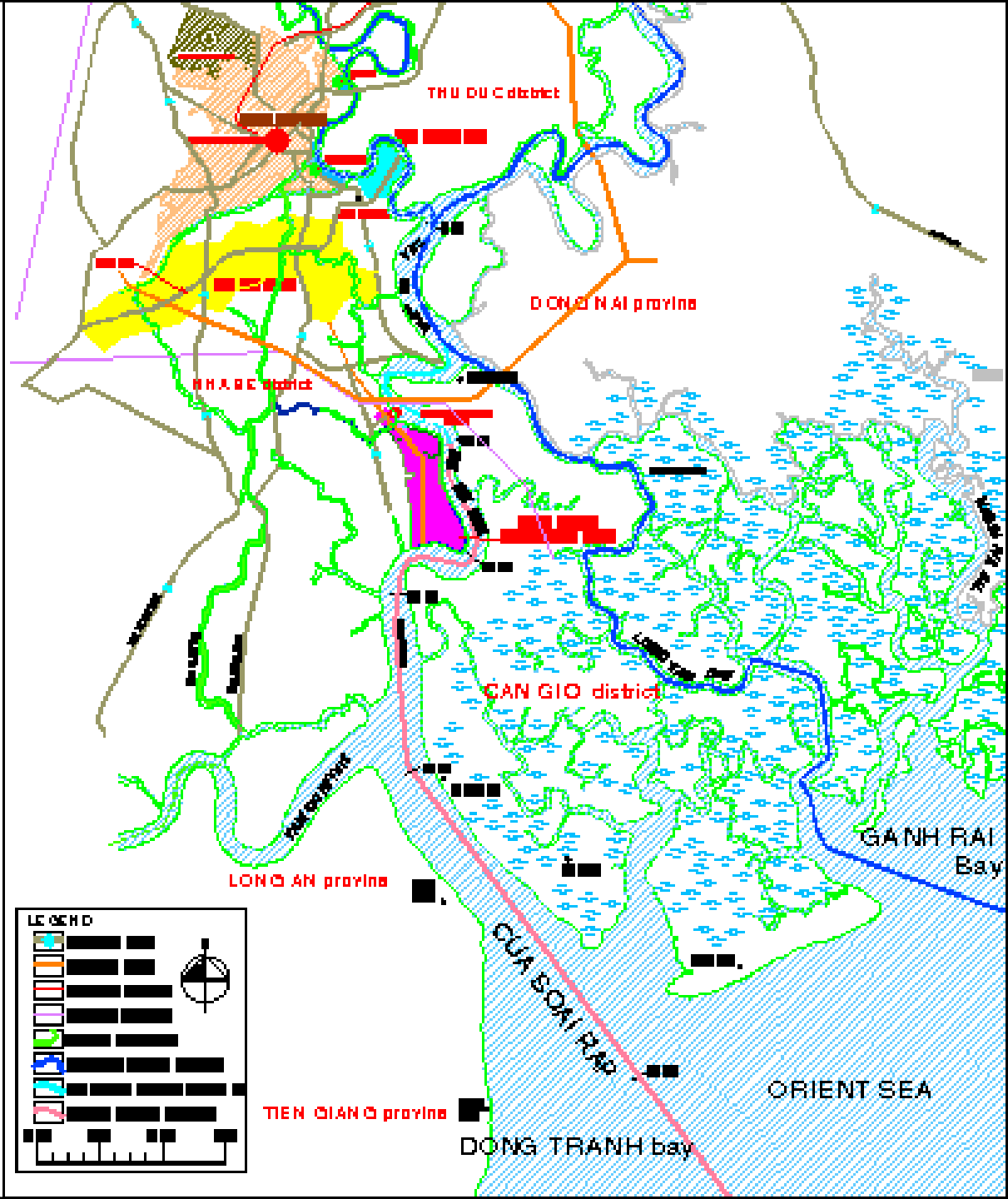
- Yếu tố bên trong. (chính sách đổi mới)
- Yếu tố bên ngoài. (sự hội nhập toàn cầu)
- Có bước chuẩn bị; xây dựng kế hoạch phát triển.
- Chọn đề án đột phá, đảm bảo các điều kiện cho đề án thực hiện thành công làm đòn bẩy cho thế và lực cho các đề án tiếp theo sau này, tạo các tiền đề cũng như các yếu tố thuận lợi thực hiện chiến lược phát triển đưa Tp phát triển ra biển Đông.

4. Ý tưởng phát triển Tp HCM ra biển đông

- Cơ sở hình thành ý tưởng.
- Chọn địa điểm xây dựng KCX Tân Thuận.
- Xây dựng kế hoạch phát triển đô thị mới Nam Sài Gòn
- Kế hoạch phát triển khu công nghiệp Hiệp Phước.
- Những kết quả đạt được trong 25 năm qua (1991-2014)



Bản đồ TP HCM và sông Soài Rạp



5. Vị trí và hiện trạng vùng đất Nhà Bè

- Vị trí thuận lợi, bên cạnh trung tâm đô thị lớn, và cảng lớn.
- Yếu tố địa chất không thuận lợi: vùng đầm lầy, ngập mặn, hoang hóa.
- Hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội kém phát triển.
- Là vùng đất nghèo cho dân nghèo lưu trú.

Vùng đất Nhà Bè



Vùng đất Nhà Bè



6. Phác họa kế hoạch chuyển dịch cơ cấu kinh tế vùng đất Nhà Bè.

- Đánh giá các yếu tố thuận lợi và khó khăn.
- Tìm các giải pháp khắc phục những nhược điểm.
- Xây dựng ý tưởng phát triển kinh tế xã hội cho toàn vùng.
- Chọn đề án đầu tư phù hợp để làm mũi đột phá.
- Tìm đối tác đầu tư nước ngoài (FDI).
- Dự kiến các hệ quả.

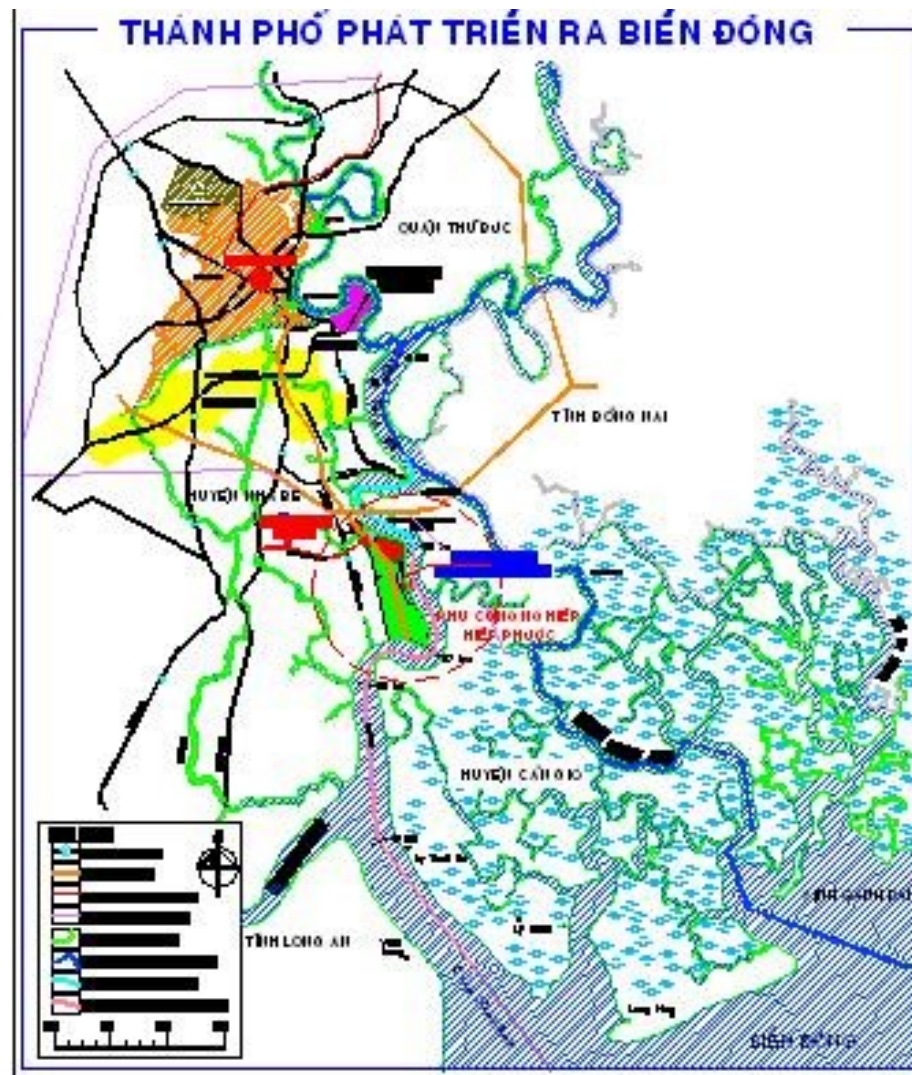
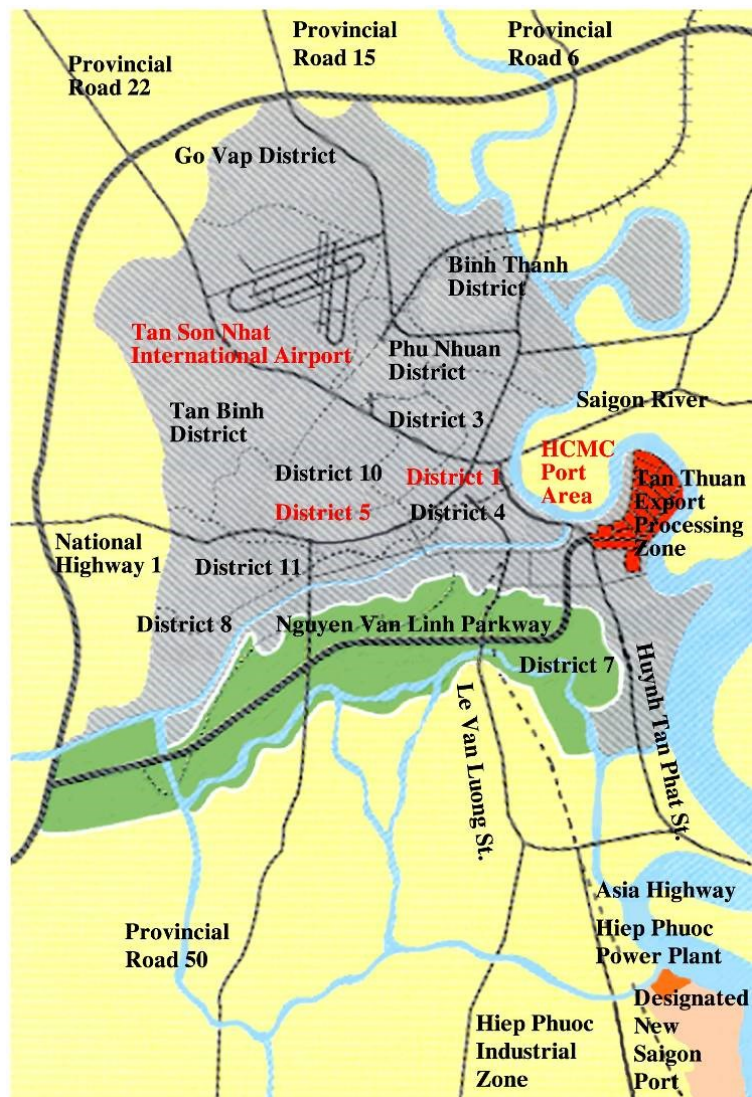
Vùng đất Nhà Bè



7. Phương án cụ thể được chọn

- Khu chế xuất Tân Thuận
- Tuyến đường Nguyễn Văn Linh
- Khu đô thị mới Nam Tp HCM
- Khu Công Nghiệp Hiệp Phước





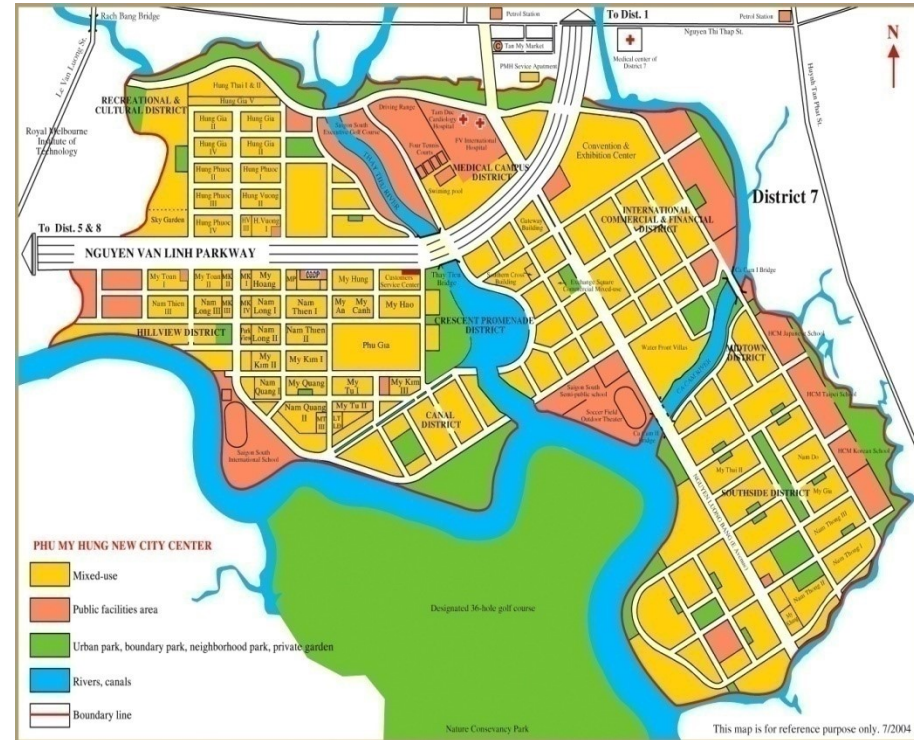
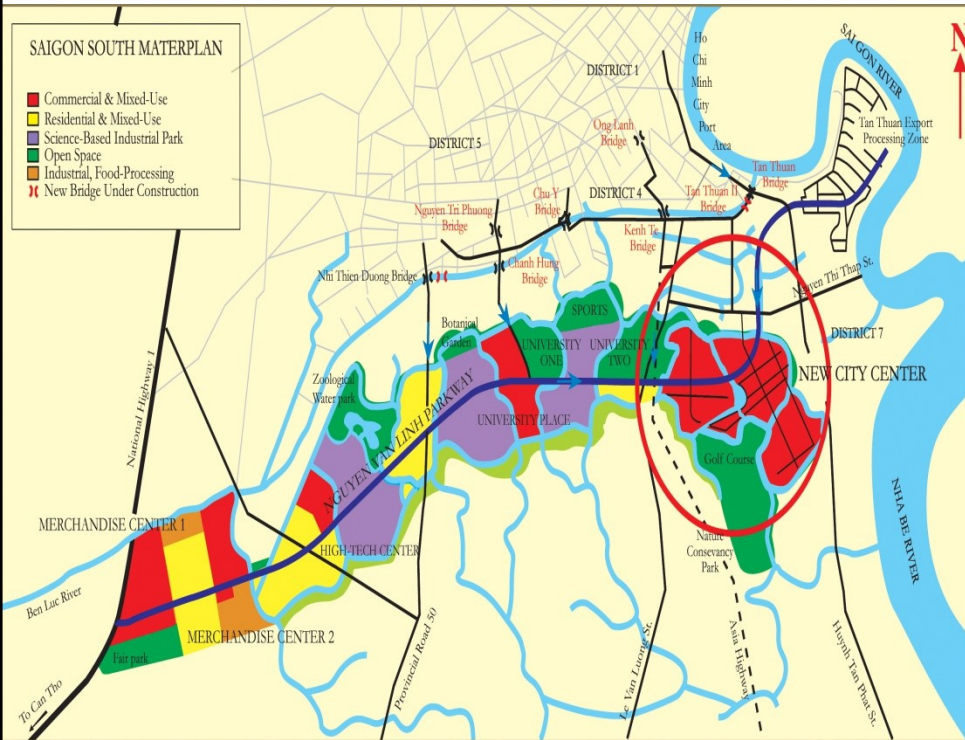
Khu chế xuất Tân Thuận



KHU NHÀ BÈ



Khu đô thị Nam Sài Gòn





Tan Thuan Corporation



Licenced in September 24, 1991



Tan Thuan *Export Processing Zone*



➤ Totally 300 hectares

Khu chế xuất Tân Thuận

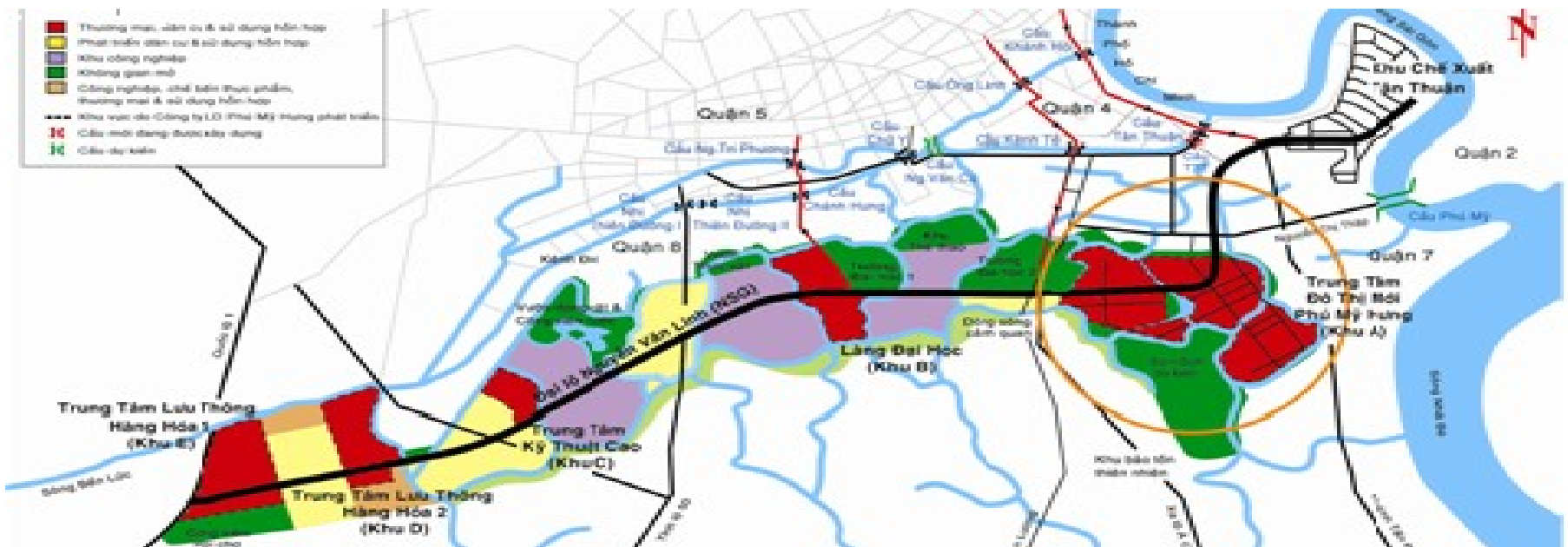


8. Nội dung qui hoạch khu đô thị Nam Sài Gòn

- Là một Tp sông nước Nam Bộ hiện đại, là một Tp vệ tinh của Tp HCM mở ra hướng nam tiến ra Biển Đông rộng 2600ha gồm 21 phân khu chức năng trong đó PMH thực hiện tuyến đường NVL và 5 phân khu (A,B,C,D,E)
- Gồm 3 dãy : (Do công ty thiết kế S.O.M)
 - **Dải công viên cây xanh văn hóa nghỉ ngơi**
 - **Khu đô thị phát triển**
 - **Dòng sông cảnh quan.**

Dòng sông cảnh quan

-  1. CULTURAL & RECREATIONAL PARKWAY
 2. DEVELOPMENT ZONE
 3. SCENIC RIVERWAY



Qui Hoạch đô thị Nam Tp HCM

Những tiện nghi cuộc sống trong khoảng cách vừa tầm đi bộ



Sự Khởi Đầu Của ĐTM Phú Mỹ Hưng



Ảnh chụp năm 1995



Khu dân cư Văn hoá – Giải trí

Khu dân cư Cảnh Đồi

Khu Kênh Đào

Khu dân cư Nam Viên

Dất sử dụng đa hợp & công trình đô thị

Công viên đô thị, vành đai, khu xá, khuôn viên riêng
Urban park, boundary park, neighborhood park, private garden

Sông, rạch
Rivers, canals

	Khu biệt thự Villas
	Khu nhà phố Town houses, row houses
	Cao ốc sử dụng hỗn hợp, căn hộ Mixed-use buildings, apartments

Dự kiến quy hoạch sân Golf 36 lỗ

Amenities - Schools



Khu đô thị Nam Sài Gòn



Khu đô thị Nam Sài Gòn







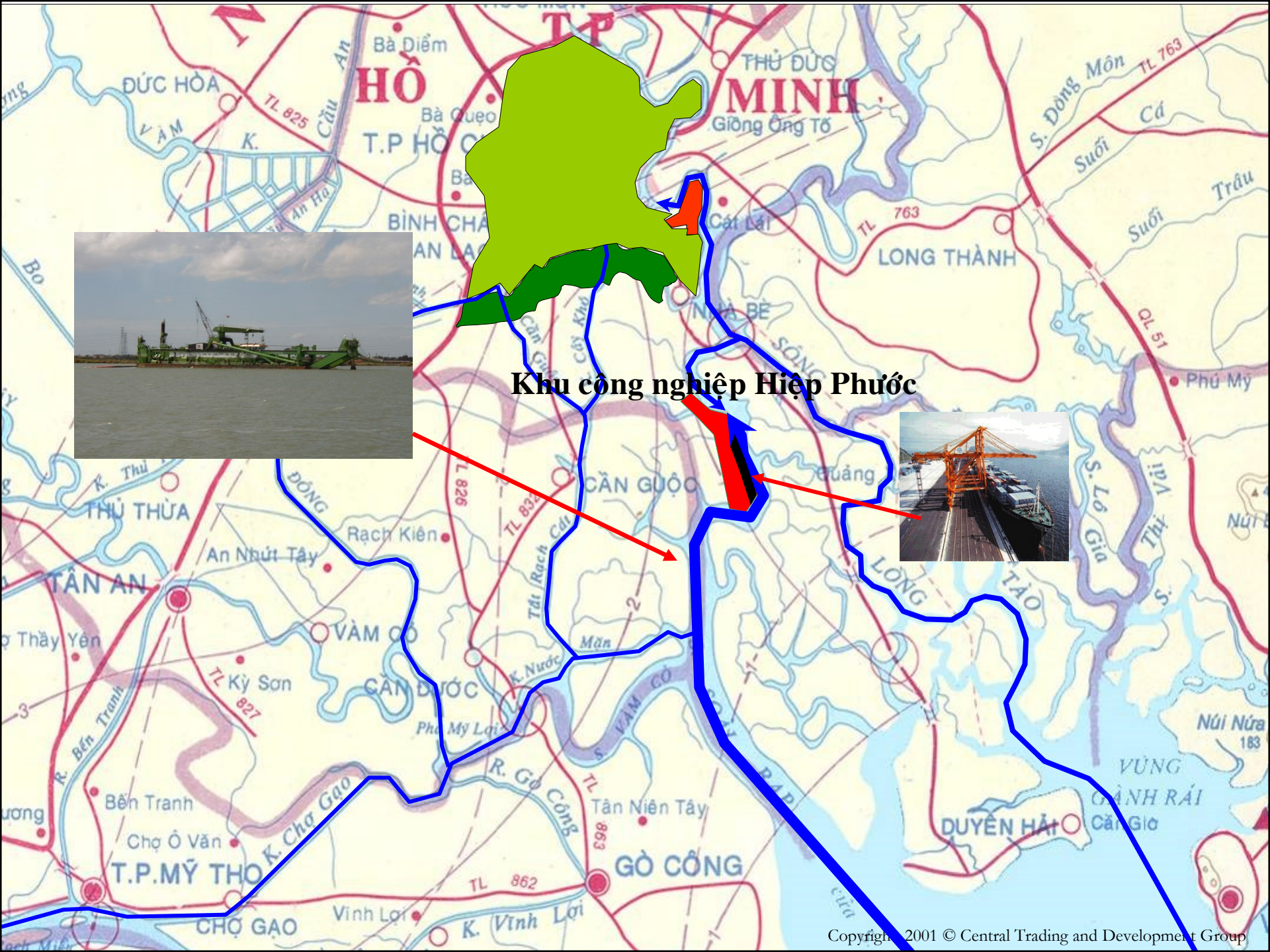
9. Những yếu tố mang tính quyết định trong việc xây dựng đô thị mới

- Vai trò nhà nước vô cùng quan trọng
- Nội dung qui hoạch kinh tế xã hội quyết định nội dung qui hoạch hạ tầng kỹ thuật
- Vai trò của nhà đầu tư tham gia ngay từ khâu qui hoạch, và vai trò của doanh nghiệp và khách hàng (dân cư và doanh nhân)
- Tính công khai qui hoạch và sự quảng bá thông tin, để nhận được sự phản hồi của khách hàng sẽ đảm bảo cho mục tiêu của đô thị có khả thi và tiến hành đúng trình tự đảm bảo xây dựng thành công.
- Vấn đề quản lý qui hoạch của nhà nước

KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu công nghiệp Hiệp Phước





Khu công nghiệp Hiệp Phước

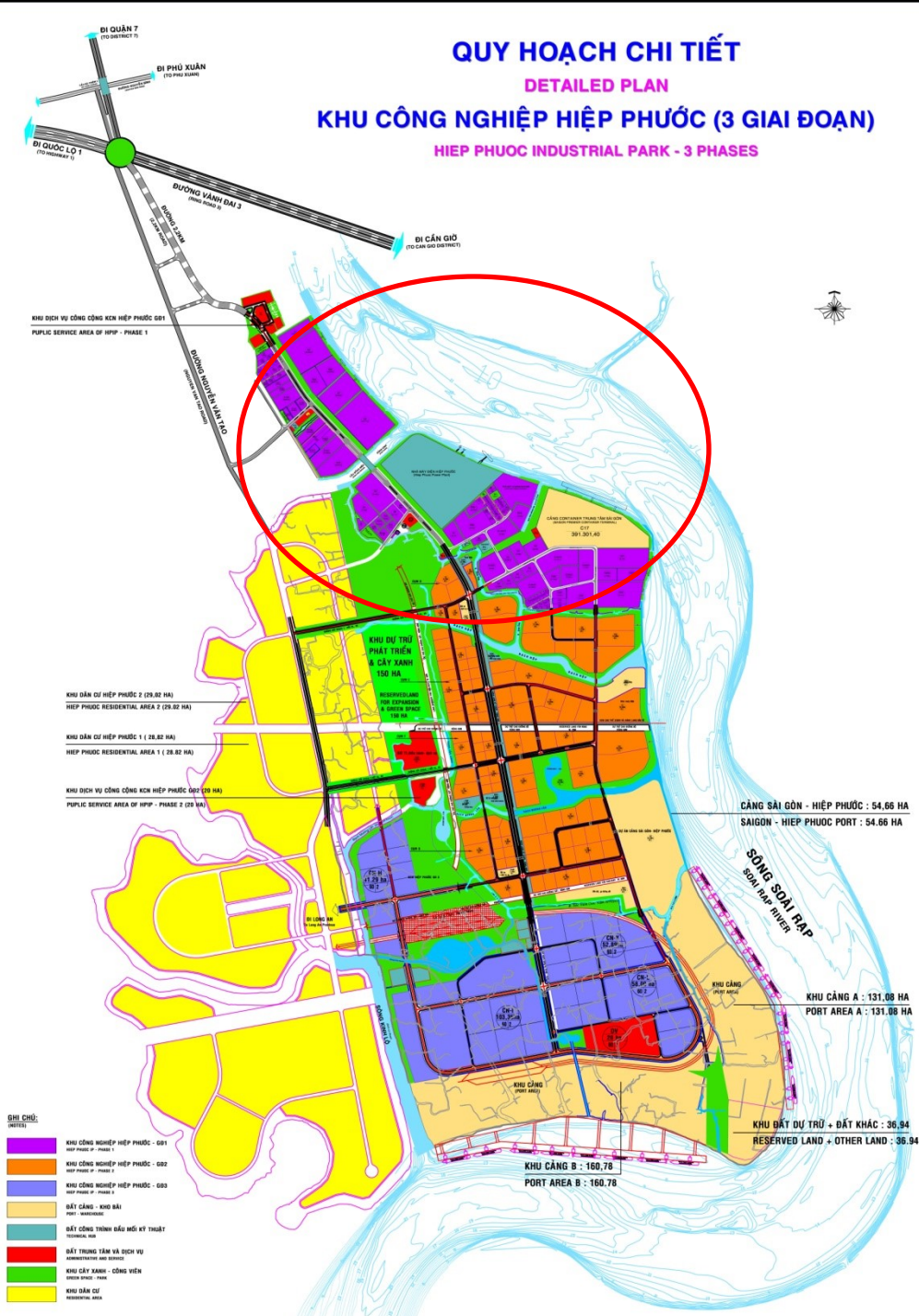


KCN HIỆP PHƯỚC – GIAI ĐOẠN 1 (311,4 ha)

-Tổng số dự án: 102 dự án
-Tổng vốn đầu tư: 1,02 tỉ USD

Giai đoạn 1: 96 dự án
Giai đoạn 2: 6 dự án

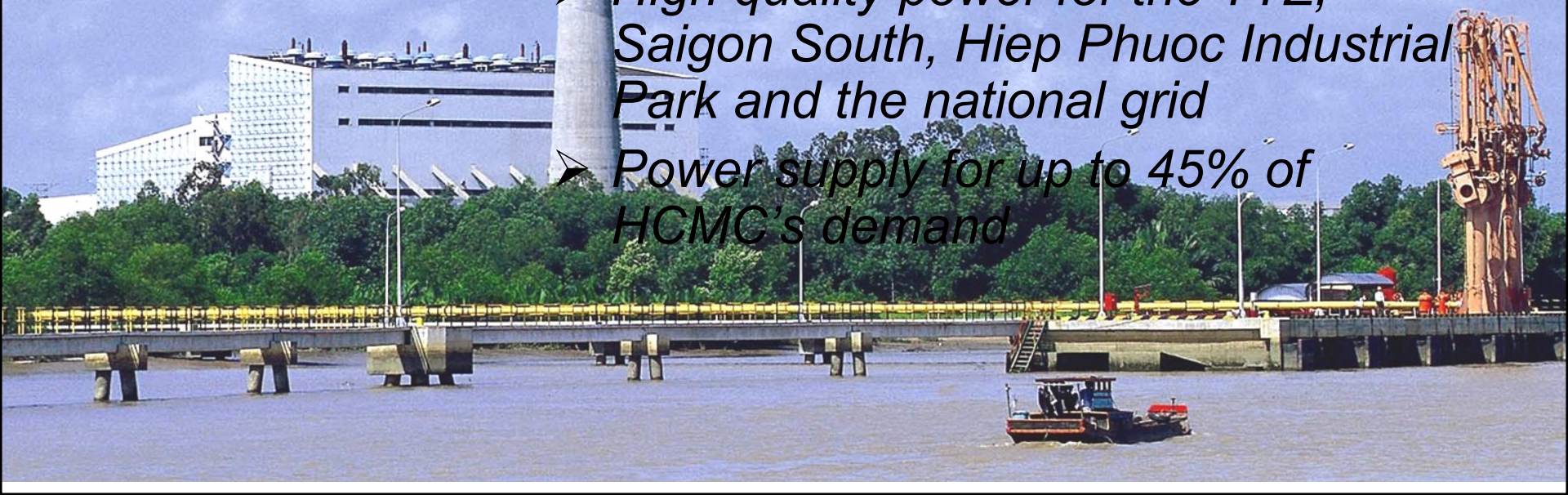
STT	Ngành nghề	Tỷ trọng
1	Điện, điện tử	5,15%
2	Nhuộm	2,06%
3	Cơ khí	16,49%
4	Sơn	2,06%
5	Gỗ, giấy, bao bì, nhựa	13,40%
6	Thực phẩm	4,12%
7	Thuộc da	9,28%
8	Hóa chất	6,19%
9	Vật liệu xây dựng	12,37%
10	Cảng/Kho bãi/ container	8,25%
11	Phân bón, thuốc trừ sâu	4,12%
12	Xi mạ	3,09%
13	Ngành Công nghiệp Khác: - Kho lạnh - In - Phòng thí nghiệm - Giặt ủi - Xăng, gas	13,42%
Tổng cộng		100%





Nhà máy điện Hiep Phuoc trong Khu công nghiệp Hiep phuoc

- *The only foreign-owned B-O-O power plant in Vietnam*
- *Independent transmission and distribution network*
- *375 MW of 675 MW now on-line*
- *High quality power for the TTZ, Saigon South, Hiep Phuoc Industrial Park and the national grid*
- *Power supply for up to 45% of HCMC's demand*

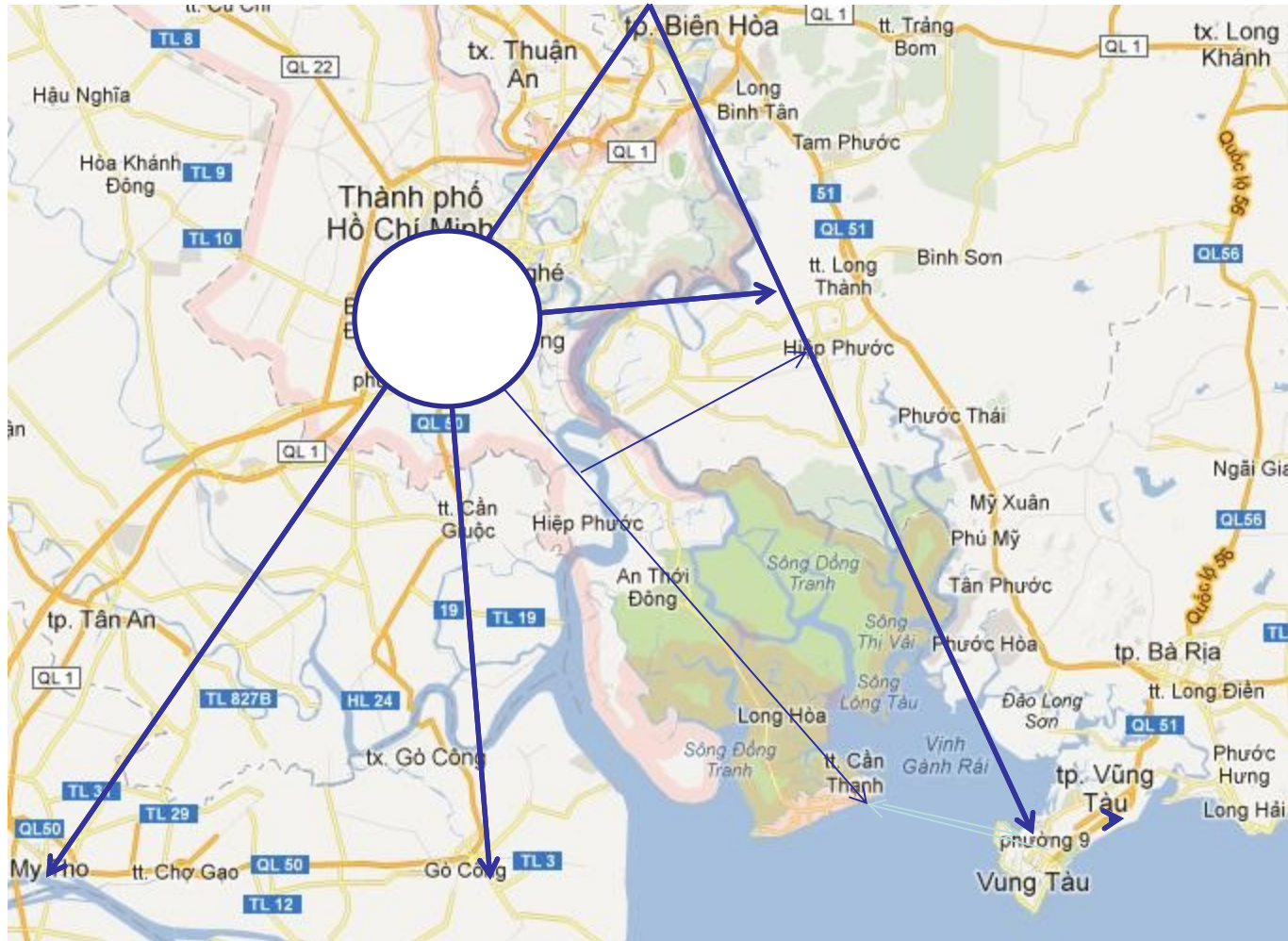


HỆ THỐNG CẢNG BIỂN QUỐC TẾ NẪM TRONG KHU CÔNG NGHIỆP



Hải quan tại chỗ

Vị Trí Tp Hồ Chí Minh



Vị Trí Tp Hồ Chí Minh

Xem xét Tam giác

Biên Hòa- Mỹ Tho- Vũng Tàu

- Trung Tâm Tp Hồ Chí Minh đã có những tuyến đường nối thẳng đến Tp Biên Hòa và Tp Mỹ Tho
- Nay đã có nhiều cầu qua vùng Q2,Q9 và tới đây sẽ có cầu qua Huyện Nhơn Trạch nối với QL 51 và đi thẳng đến Sân bay Long thành trong tương lai.
- Khi Tp xây dựng cầu Bình Khánh qua huyện cần Giờ, thì từ trung tâm Tp HCM đến Cần Giờ sẽ rất gần, lúc đó nếu có một đường hầm từ Cần Giờ xuyên vịnh Gành Rái (10km) qua Vũng Tàu, thì giá trị của ý tưởng đưa Tp HCM phát triển ra Biển Đông mới thật sự rõ nét và vị trí, vai trò của Tp HCM đối với toàn vùng ĐBSCL và vùng ĐNB càng quan trọng hơn

10. NHỮNG YẾU TỐ TẠO NÊN SỰ THÀNH CÔNG CỦA KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÚ MỸ HƯNG

a. Các điều kiện cần và đủ

- Chủ trương chính sách, điều kiện pháp lý để thực hiện đề án đúng thời cơ. Lãnh đạo địa phương quyết tâm hỗ trợ thực hiện đề án.
- Chọn đúng vị trí.
- Chọn được nhà đầu tư đúng tầm. Tổ chức bộ máy liên doanh phù hợp với điều kiện thực trạng chính trị xã hội đương thời.
- Tạo ra sản phẩm phù hợp với yêu cầu thị trường

b. Xây dựng thương hiệu từ lúc thiết kế

- Đặt tên đề án
- Chọn đối tượng tham gia qui hoạch thiết kế
(ngoài khả năng còn phải xem xét đến thương hiệu đối tượng tham gia)
- Hình thức quảng cáo tạo ấn tượng tin cậy cho khách hàng
- Đề xuất các đề án liên kết tiếp theo tạo nên một cơ hội mới nhằm tôn vinh và gia tăng sự hấp dẫn của đề án

c. Quá trình xây dựng và hoàn thiện

- Chọn đúng các hạng mục công trình ưu tiên xây dựng để tăng sự hấp dẫn đề án
- Có chính sách thu hút khách hàng chiến lược (cơ sở hạ tầng xã hội)
- Tiến hành vận động đầu tư qua đòn bẩy về chính sách giá ưu tiên, vị trí ưu tiên v.v..
- Xây dựng các công trình tạo sản phẩm trung gian để lôi cuốn khách hàng
- Không ngừng tạo dựng sinh khí (tạo hồn) cho đô thị mới qua các tổ chức hoạt động vui chơi, lễ hội v.v... nhằm kéo người dân đến khu đô thị mới.
- Tạo được lợi ích cho nhà đầu tư và tạo ra môi trường sống cho người mua nhà ở nơi đây.

d. Tạo sản phẩm chất lượng đặc biệt

- Xây dựng sản phẩm mẫu, chất lượng, giá cạnh tranh
- Tạo môi trường cảnh quan xanh, sạch đẹp, tiện nghi, hiện đại
- Tổ chức quản lý môi trường an ninh, dịch vụ hậu mãi tốt, xây dựng kỷ cương cuộc sống cộng đồng văn minh
- Không ngừng cải thiện tiện nghi tiện ích công cộng

e. Chiến lược marketing khu đô thị Nam Sài Gòn

- Xây dựng thương hiệu ngay từ lúc thiết kế qui hoạch.
- Nội dung qui hoạch xây dựng phù hợp với xu thế phát triển của Tp HCM theo hướng hiện đại hoá về mọi mặt là yếu tố cơ bản đảm bảo cho đề án khả thi. Đồng thời đảm bảo cho công tác marketing thuyết phục được khách hàng.
- Kế hoạch, phương pháp tiến hành thực hiện đề án hợp lý tạo hình ảnh cụ thể của khu đô thị hiện đại đang hình thành làm hấp dẫn khách hàng (đường xá, công viên, trường học, bệnh viện, khu thương mại dịch vụ, khu dân cư đủ các loại với chất lượng xây dựng cao)
- Kèm theo một qui ước ràng buộc đảm bảo cho khu phố có cuộc sống an ninh văn hoá cao
- Tạo hình ảnh quảng cáo hấp dẫn.
- Có một kế hoạch và một đội ngũ marketing đào tạo chuyên nghiệp.

f. Xây dựng đội ngũ marketing chuyên nghiệp

- Tuyển chọn cán bộ marketing nghiêm túc
- Huấn luyện bài bản, có kiến thức, nắm bắt được đặc tính sản phẩm, lịch thiệp và tiếp cận nắm bắt tâm lý khách hàng.
- Sử dụng kỹ thuật quảng cáo đại trà (báo đài, lễ hội, hội thảo, triển lãm v.v..)
- Đi sâu từng khách hàng cụ thể (gởi thư giới thiệu, điện thoại, đến tận nhà v.v..)

g. Sản phẩm và giá cả

- Sản phẩm đa dạng. Mỗi sản phẩm đều nhắm vào những lớp khách hàng cụ thể
- Sản phẩm cho khách hàng tiêu dùng ngay
- Sản phẩm cho khách hàng đầu tư
- Chiến lược giá cho từng thời kỳ, từng loại sản phẩm và cho từng loại khách hàng.
- Tìm nguồn tài chính tài trợ cho khách hàng

11. Kinh nghiệm xây dựng và phát triển vùng đất Nhà Bè TpHCM

Những Điều Cần Rút Kinh Nghiệm

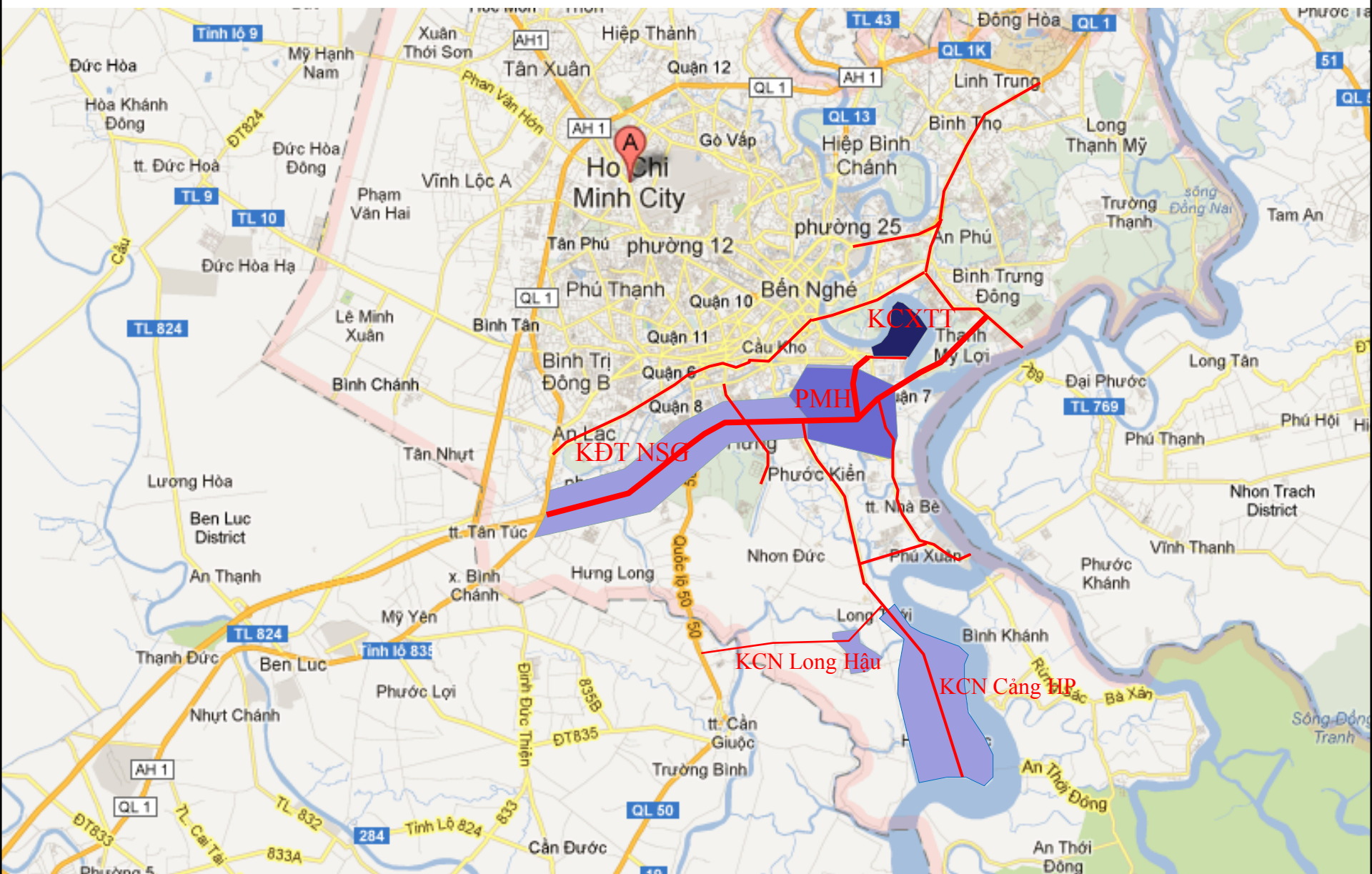
- * Vấn đề đền bù giải tỏa đất
- Thiếu một qui hoạch phát triển đồng bộ trên toàn vùng, nên sự phát triển sau không gắn với các đề án trước
- Quản lý quy hoạch kém (ngay đề án khu đô thị mới Nam Sài Gòn 2600ha với 21 phân khu chức năng thì nay chỉ xây dựng được Khu đô thị PMH và Đại lộ Nguyễn Văn Linh)
- Các chính sách về đất đai bất cập với tốc độ phát triển kinh tế xã hội. Giá đất tăng ngoài sự quản lý. Gây tác hại ngược cho đề án và cho sự phát triển vùng đất sau này.

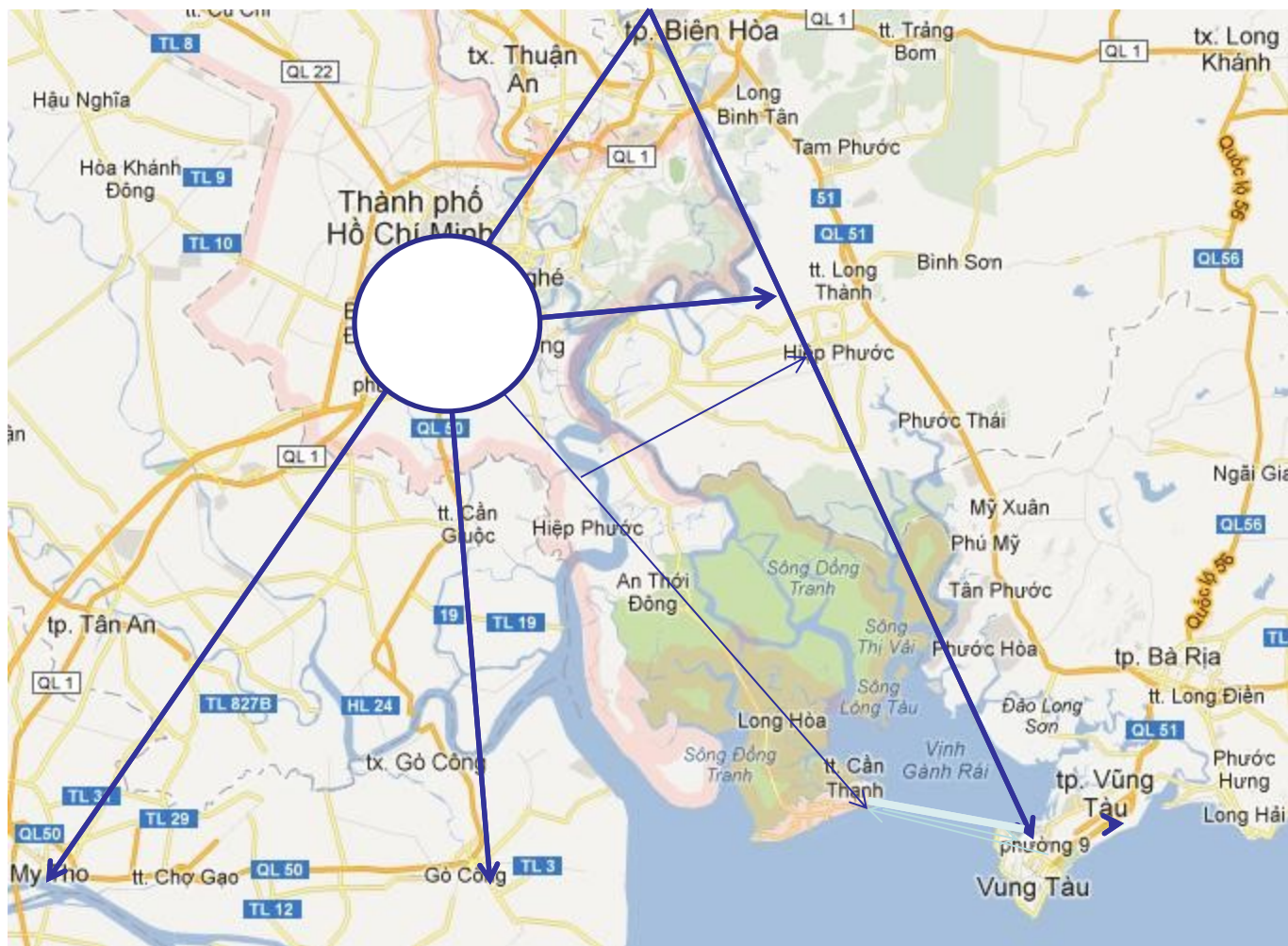
12. Kinh nghiệm chuyển dịch cơ cấu kinh tế vùng đất Nhà Bè

- Chiến lược phát triển Tp Hồ Chí Minh với 3 đề án cùng tiến hành một cách liên hoàn (KCX Tân Thuận, Khu đô thị Nam Sài Gòn, Khu công nghiệp cảng Hiệp Phước) đã cung cấp một mô hình chuyển dịch cơ cấu kinh tế hiệu quả cho địa phương. Qua đó cũng cho các nhà hoạch định chính sách một mô hình đô thị hóa nhằm phát triển kinh tế địa phương.
- Chứng minh vai trò quan trọng của FDI trong quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa tại địa phương
- Yếu tố chính sách cũng như vai trò cá nhân lãnh đạo và thực hiện luôn là yếu tố then chốt để lựa chọn một giải pháp tối ưu, phù hợp đưa đến kết quả lớn nhất.

12. Bài Học Kinh Nghiệm Xây Dựng Đô Thị Mới

- Xây dựng một đô thị mới là xây dựng một không gian sống mới. Không những cần có cơ sở hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội đầy đủ, mà còn xây dựng một lối sống văn hóa hiện đại từ vật chất lẫn tinh thần cho cư dân. Điều này khác với việc tìm một khu đất, mở đường chia lô bán nền, xây khu dân cư, bán nhà.
- Phú Mỹ Hưng quan tâm đến đời sống cư dân hơn là người mua nhà. Vì cư dân mới là thành tố tạo nên đô thị mới và là người thiết tha với sự phát triển đô thị bền vững. Đây cũng là bí quyết thành công của công ty Phú Mỹ Hưng trong 20 năm qua.





13. Những Khả Năng Phát Triển Tương Lai

- Khi Cầu Bình Khánh vượt Sông Soài Rạp và Sông Lòng Tàu được xây dựng, khả năng cảng Hiệp Phước sẽ phát triển hơn
- Khu vực Huyện Cần Giờ sẽ gắn liền với trung tâm Tp HCM hơn, lúc đó ta có thể nghĩ đến một đường hầm nối Cần Giờ qua Vũng Tàu (khoảng 10 km).
- Lúc đó Tp Hồ Chí Minh sẽ thấy sự tiến ra Biển Đông, Vị trí vai trò của Tp sẽ vươn lên tầm cao mới.

Khu đô thị Mới PMH







ĐÔ THỊ VĂN MINH
CỘNG ĐỒNG NHÂN VĂN

Nhận dạng lịch sử phát triển của Tp HCM

- Vị trí địa lý, diện tích, qui mô dân số. Mối quan hệ tương quan của Tp HCM với các vùng chung quanh.
- Lịch sử phát triển kinh tế xã hội, qui mô xây dựng và xu thế phát triển trong quá khứ cho đến hiện nay.
- Nhận dạng lực đẩy và lực cản sự phát triển đã hình thành ra trạng thái đô thị hiện nay.
- Tìm hướng đột phá theo qui luật, tạo động lực phát triển mới