

**NHẬN DẠNG TIỀM NĂNG  
NHẪM XÂY DỰNG CHIẾN LƯỢC  
PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI ĐỊA PHƯƠNG**

**Phan Chánh Dưỡng**

**04 - 2021**

# Nội dung

**I. Nhận dạng địa phương**

**II. Xây dựng tầm nhìn chiến lược**

**III. Quan sát một tình huống cụ thể “TP. HCM tiến ra biển Đông”**

# I. Nhận dạng địa phương

1. Nhận dạng địa phương từ vị trí địa lý, thiên nhiên và vùng xung quanh. Khoảng cách giao thông từ địa phương đó gắn kết với những đô thị phát triển nhất hay vùng xung quanh.
2. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế, văn hóa xã hội và lịch sử hình thành địa phương.
3. Tìm ra lực đẩy và lực cản đã hình thành nên thực trạng địa phương hiện nay.
4. Nhận thức: đô thị là “nhân” kết tinh của nông thôn. Ngược lại, vùng nông thôn xung quanh là “nguồn lực” để phát triển đô thị.

# KINH NGHIỆM VỀ XÂY DỰNG MỘT ĐỀ ÁN CHIẾN LƯỢC

- **Định dạng** (Xác định tầm vóc đề án trước hiện trạng kinh tế xã hội)
  - ✓ Nhận dạng bối cảnh đề án, các yếu tố khách quan liên quan tới mục tiêu (quá khứ, hiện tại, và tương lai suốt dòng đời đề án). **Xác định mục tiêu tối hậu.**
- **Định vị** (so sánh vị trí, vai trò, khả năng của ta đối với yêu cầu mục tiêu)
  - ✓ Xác định các yếu tố, điều kiện, khả năng ta đã có và những gì ta chưa có được. Tìm các giải pháp khắc phục. (*Từ đó lấy quyết định cuối cùng*).
- **Định hướng chiến lược** (Đưa ra tầm nhìn, mục tiêu, phương châm hành động)
  - ✓ Phân tích mọi khả năng để tìm ra phương hướng chiến lược và xây dựng bước đi cho từng giai đoạn cụ thể (thời gian, không gian), xác định lực cản, lực đẩy. Đề ra nguyên tắc tổ chức xây dựng bộ máy, xây dựng lực lượng (vốn, con người v.v..) nhằm tiến đến mục tiêu cuối cùng.

- **Định lượng kế hoạch** (trên cơ sở chiến lược xây dựng kế hoạch hành động cụ thể)
  - ✓ Xây dựng kế hoạch giải pháp thực hiện dự án cụ thể cho từng mục tiêu của từng giai đoạn (nhân lực, tài lực, đề ra điều kiện, phương pháp tiến hành, thời gian hoàn thành cho từng công đoạn v.v... )
- **Định chuẩn** (đề ra tiêu chuẩn giá trị)
  - ✓ Xây dựng các tiêu chuẩn đánh giá chất lượng công việc, nhằm kiểm tra hướng phát triển của đề án, kịp thời điều chỉnh kế hoạch, đảm bảo kế hoạch được thực hiện đúng yêu cầu mục tiêu. Đồng thời trên cơ sở đó hoàn thiện tổ chức, xây dựng chế độ thưởng phạt công minh.

Tình huống

**TP. Hồ Chí Minh  
tiến ra biển Đông**

# THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

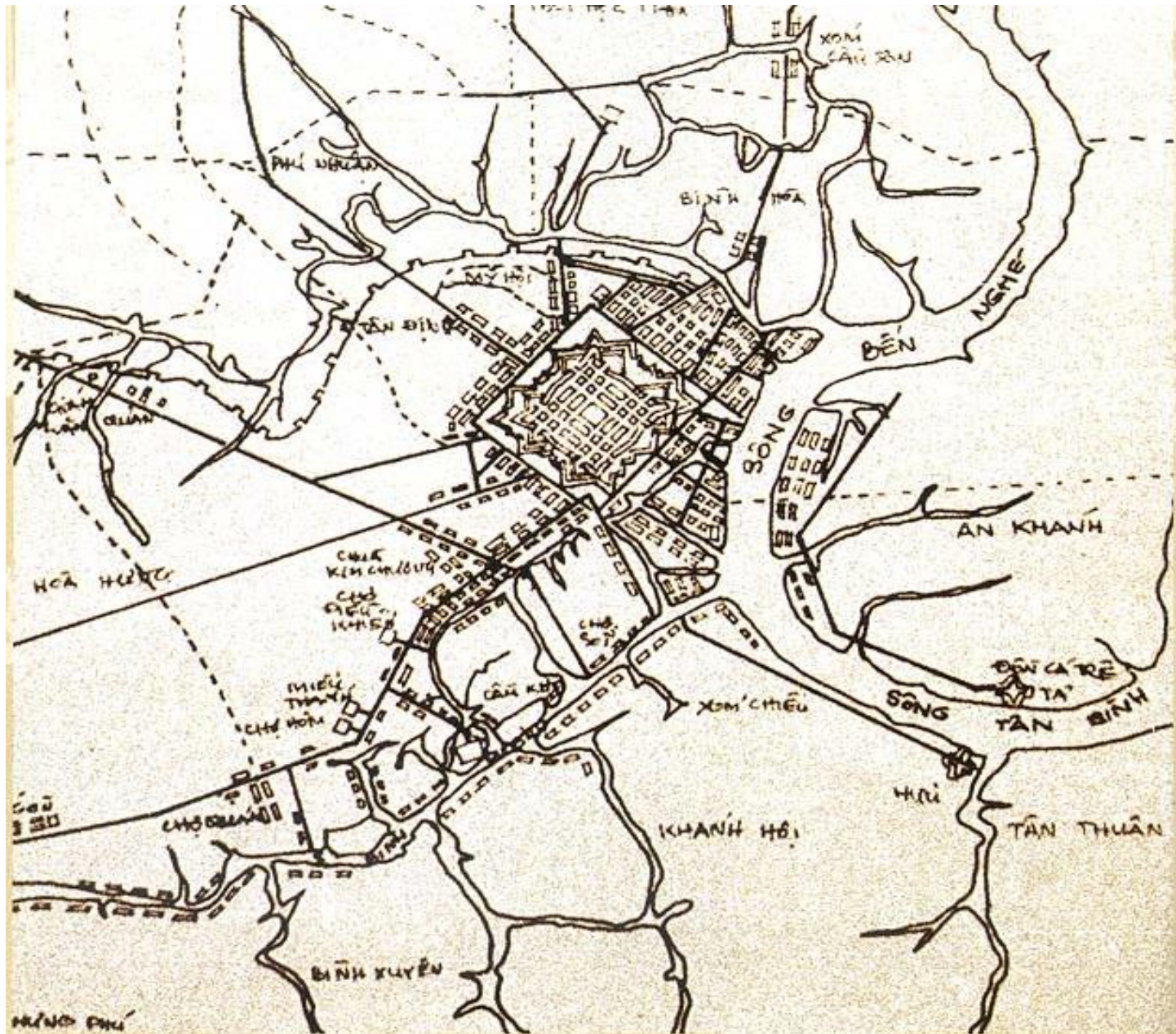
## TỶ LỆ: 1 : 50 000



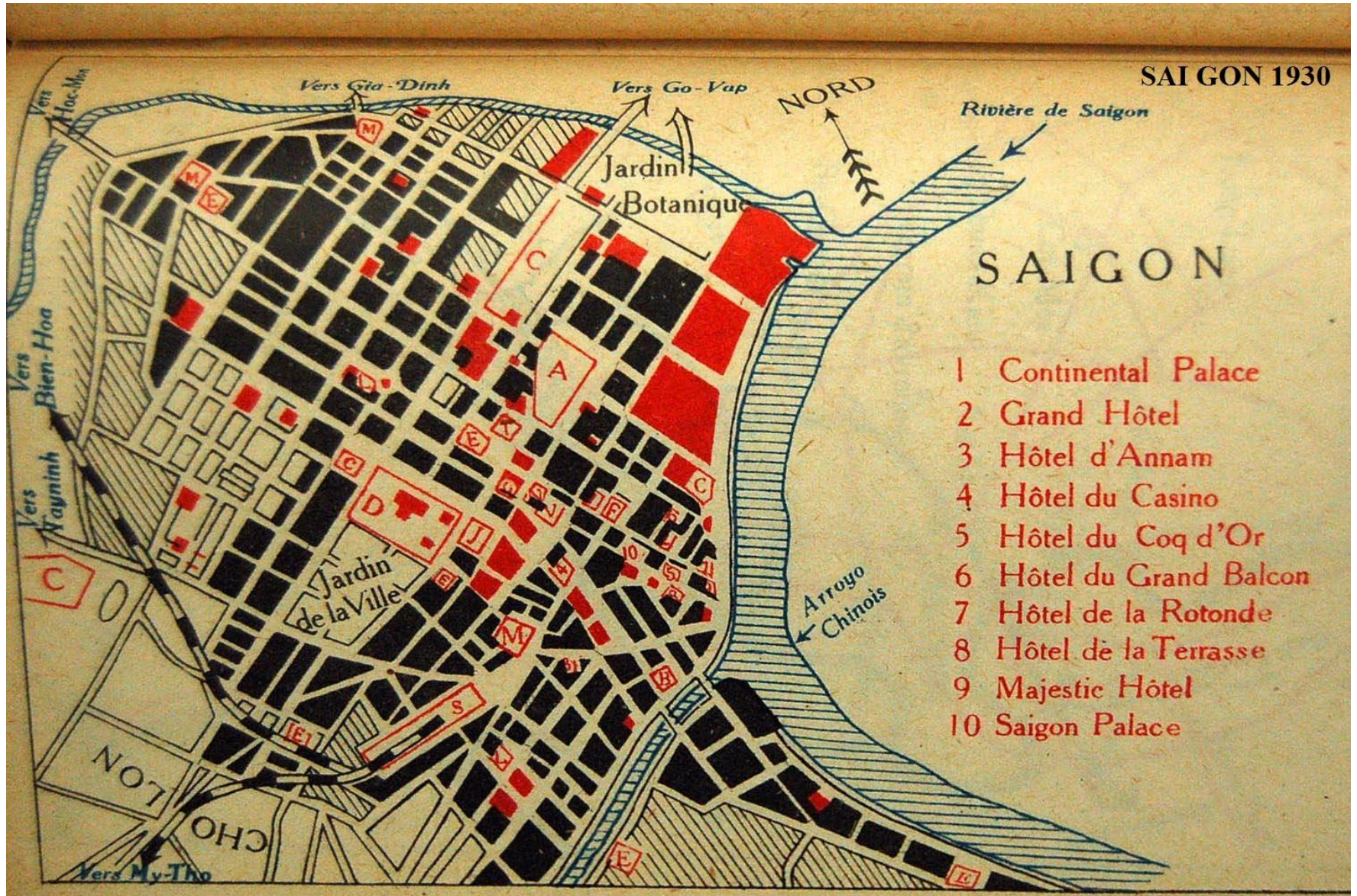
# Bản đồ Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định qua các thời kỳ

- 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.

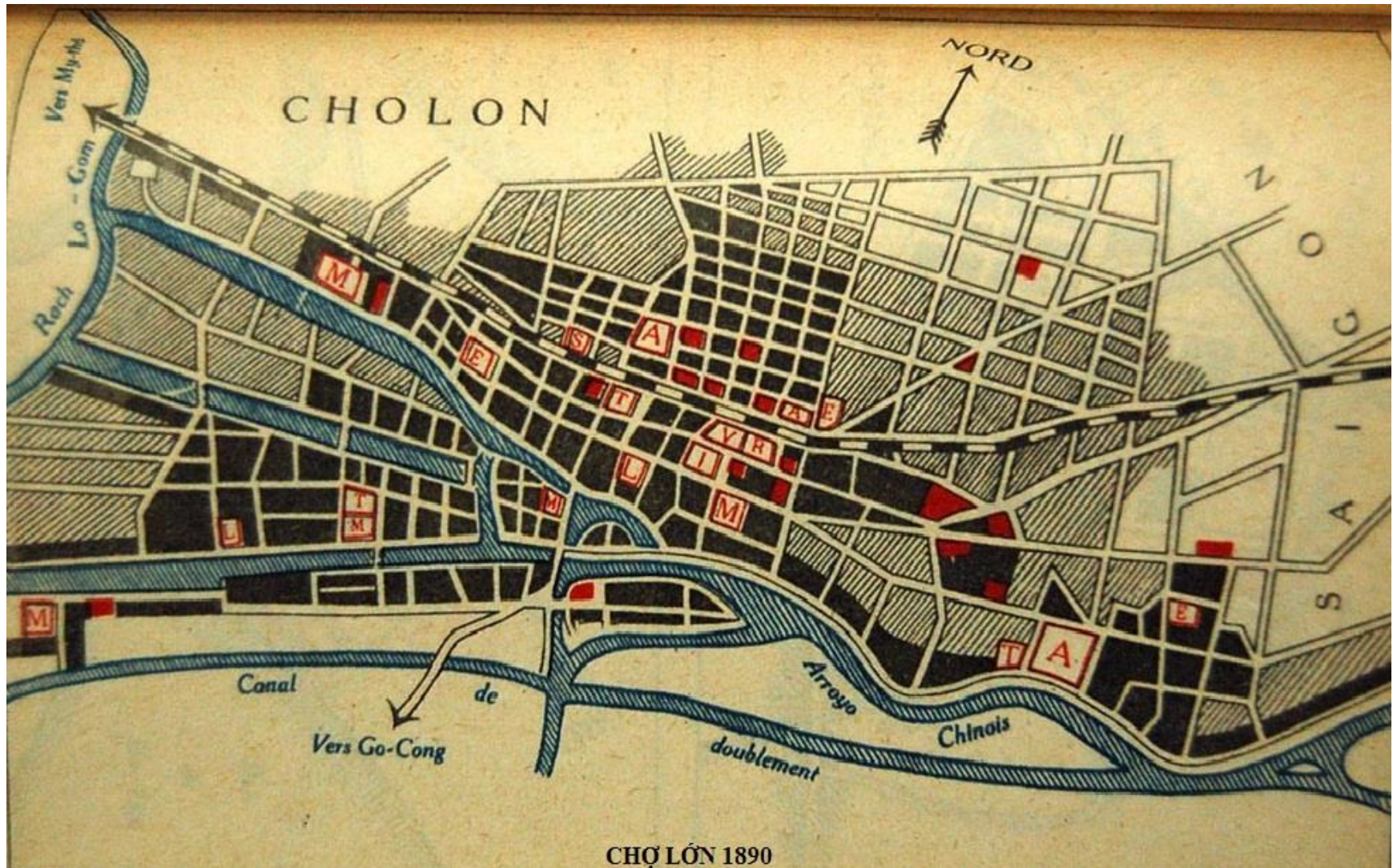
# Gia Định Bát Quái Thành



# Sài Gòn 1930



# Chợ Lớn 1890



From Saigon to HCMC

... And Saigon South

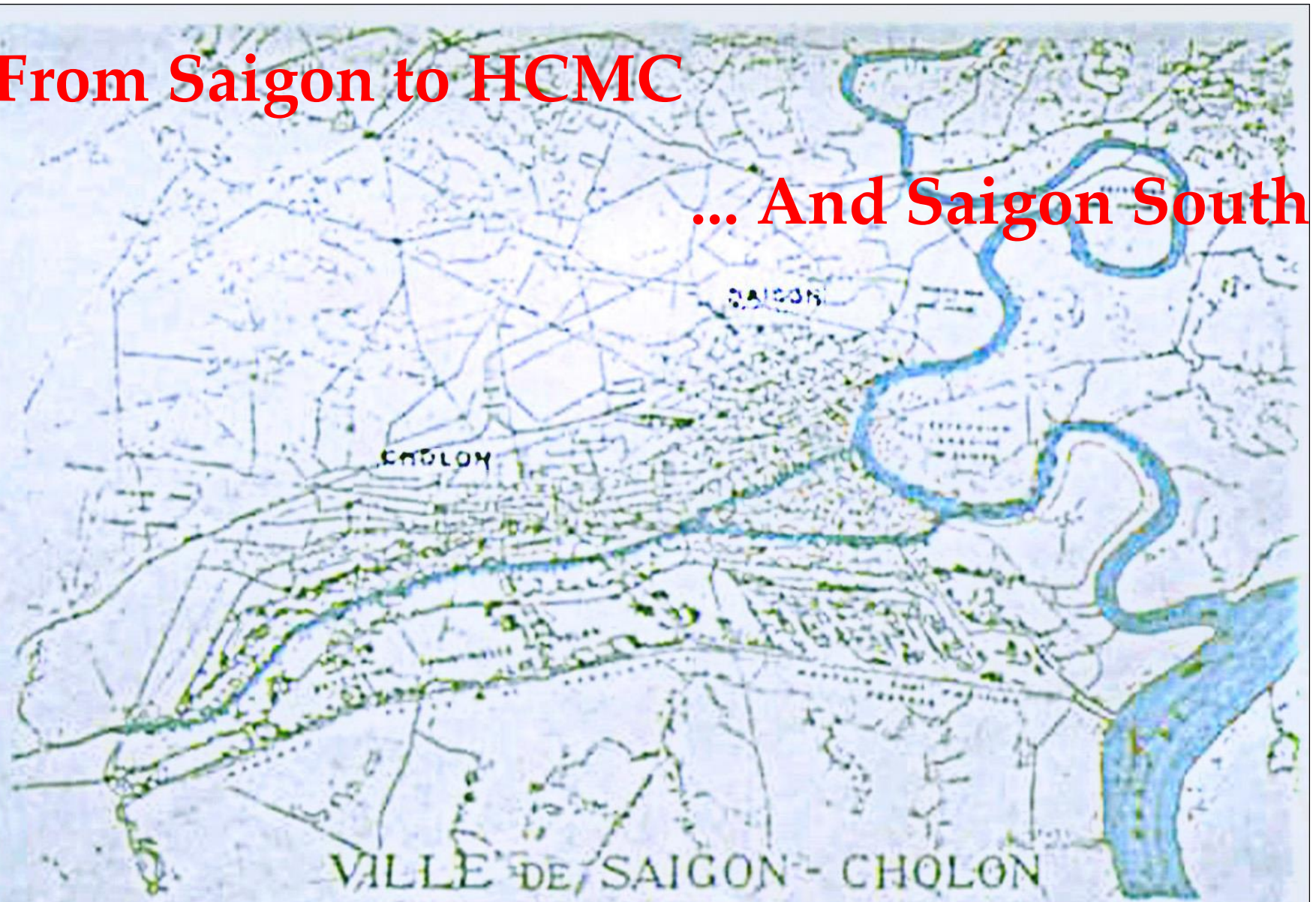
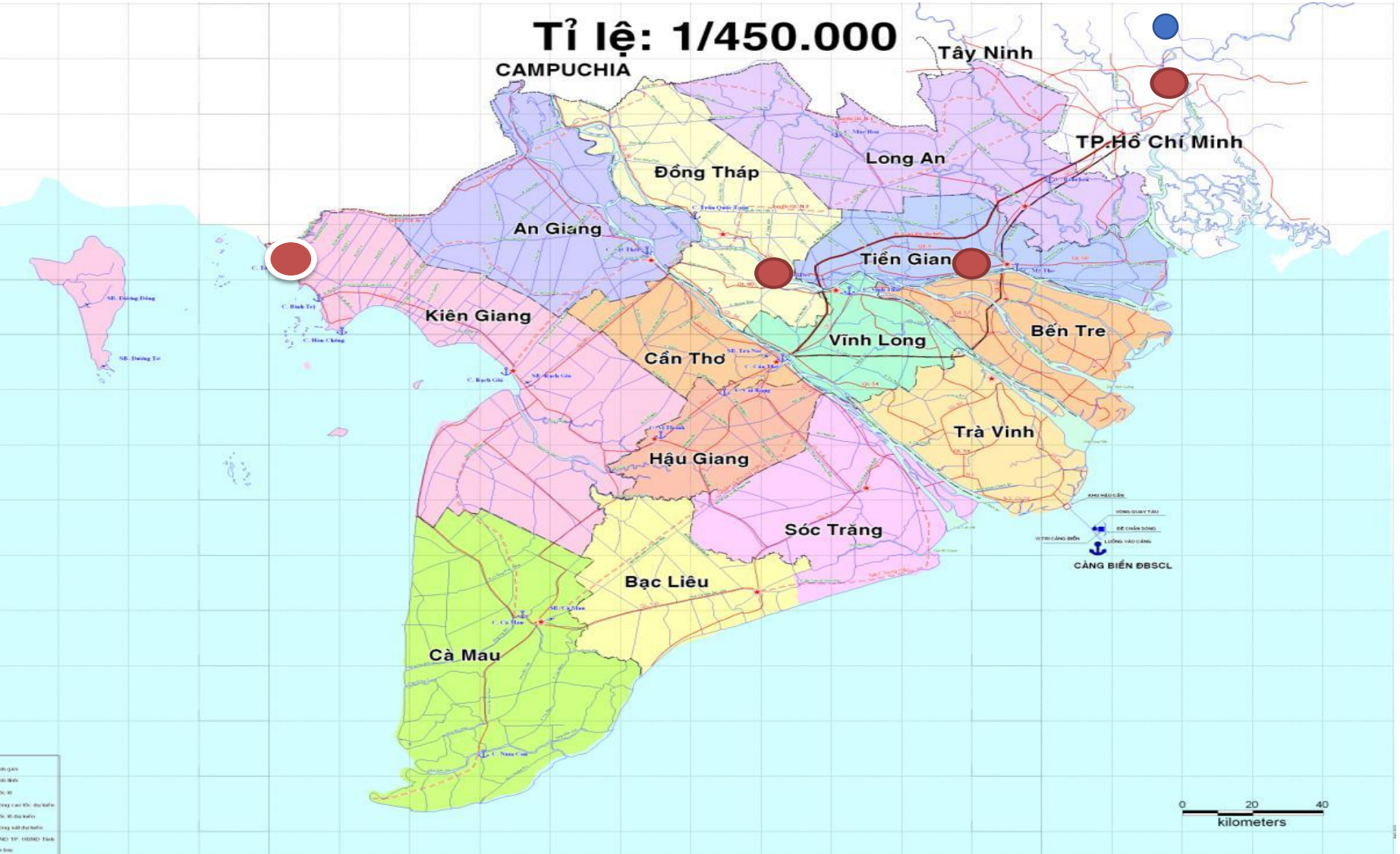
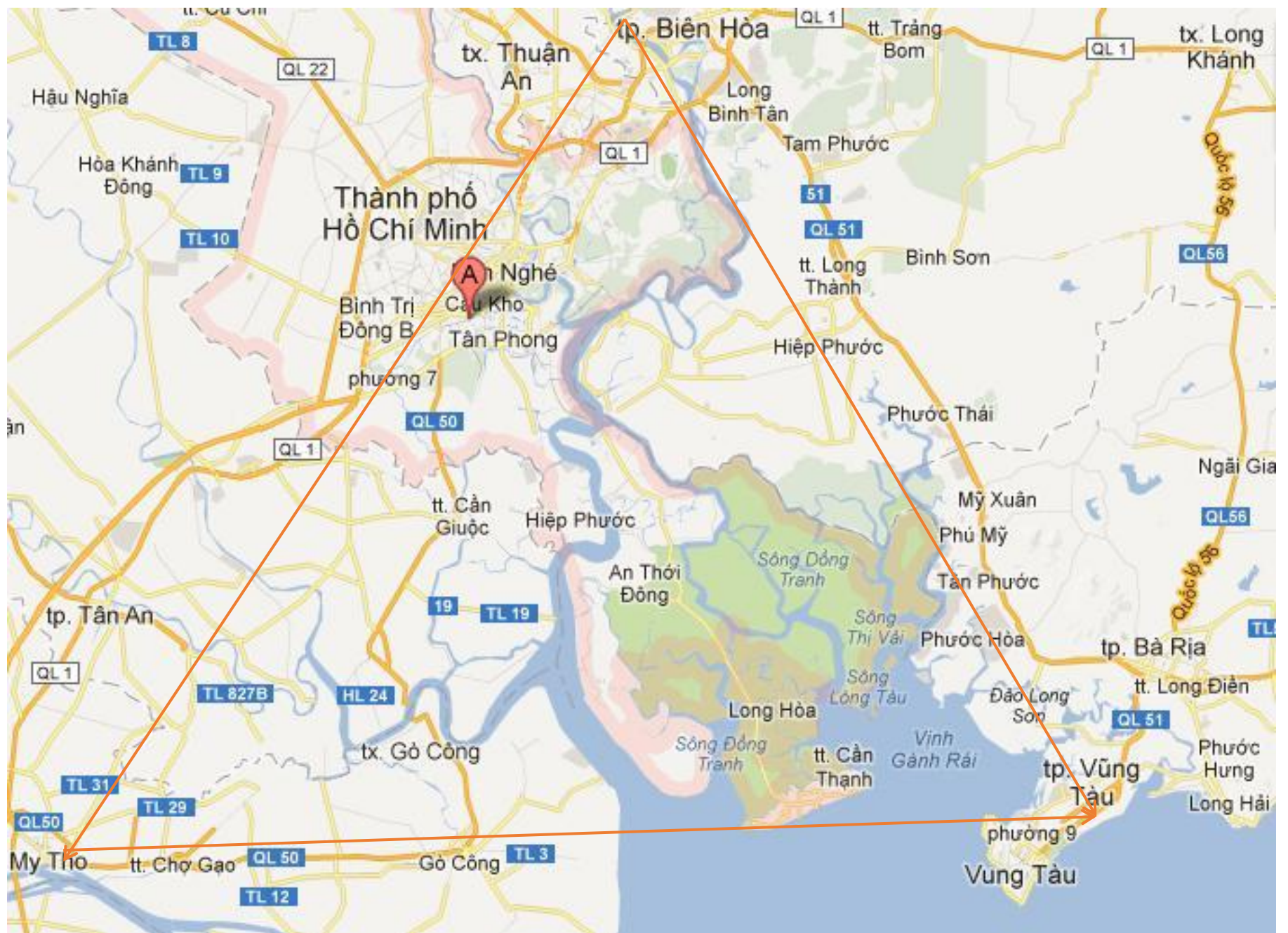


FIGURE 141. Plan for a unified Saigon-Cholon, by Ernest Hébrard, 1925. From *L'Architecture*, 1928.

# Nhận dạng các Tp vùng Nam kỳ Lục tỉnh





# 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 Tp Saint-Petersburg.
- ✓ So sánh sự phát triển các Tp phố Ven Biển và các Tp trong lục địa trên thế giới
- ✓ Hướng phát triển của Tp HCM trong tương lai



# Nhận dạng lịch sử phát triển của TP.HCM

- ✓ Vị trí địa lý, diện tích, quy mô dân số. Mỗi quan hệ tương quan của TP.HCM với các vùng xung quanh.
- ✓ Lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, quy 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.

# 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.HCM 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 ĐBSCL.
- 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 dựng 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

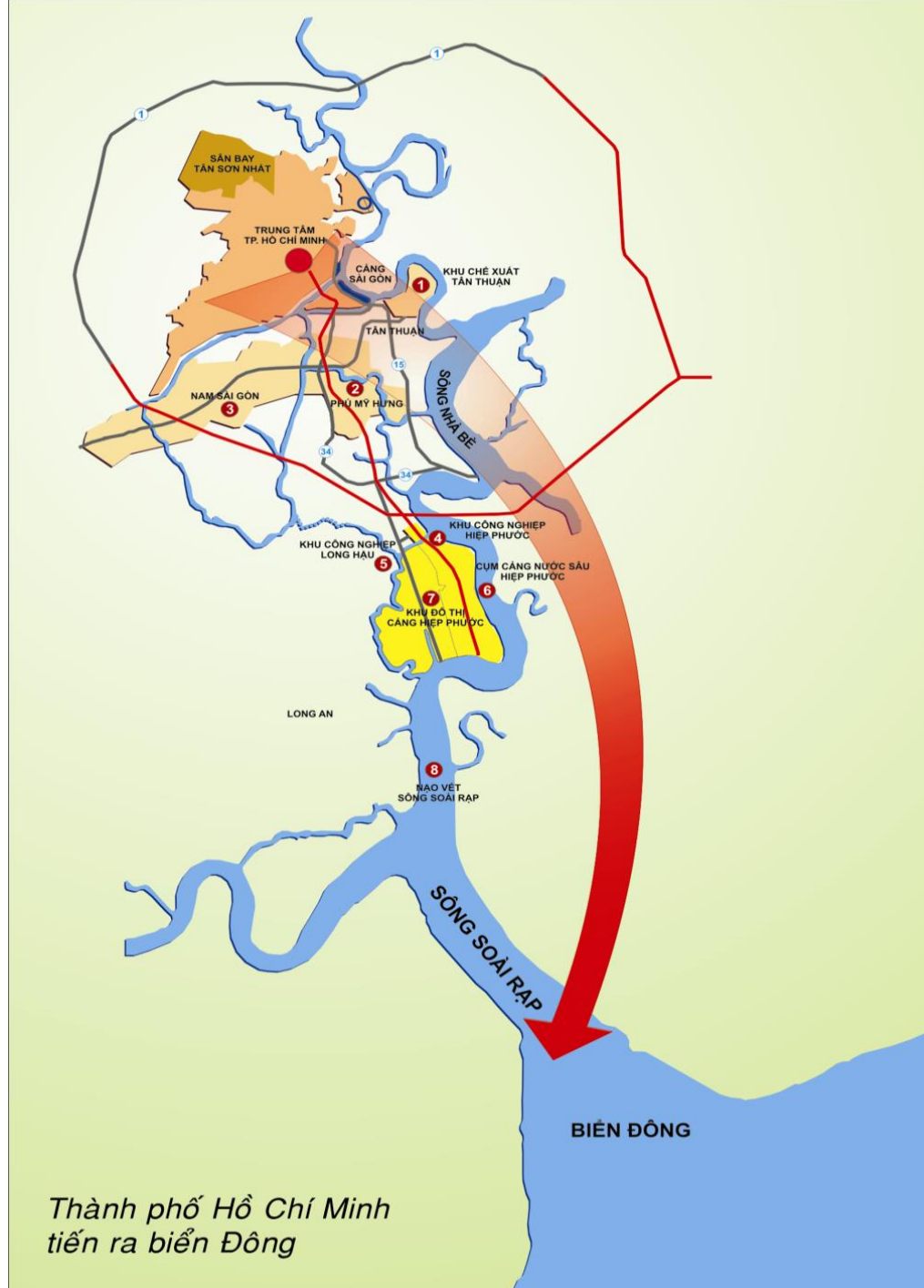


# Nắm bắt thời cơ tạo thế đột phá

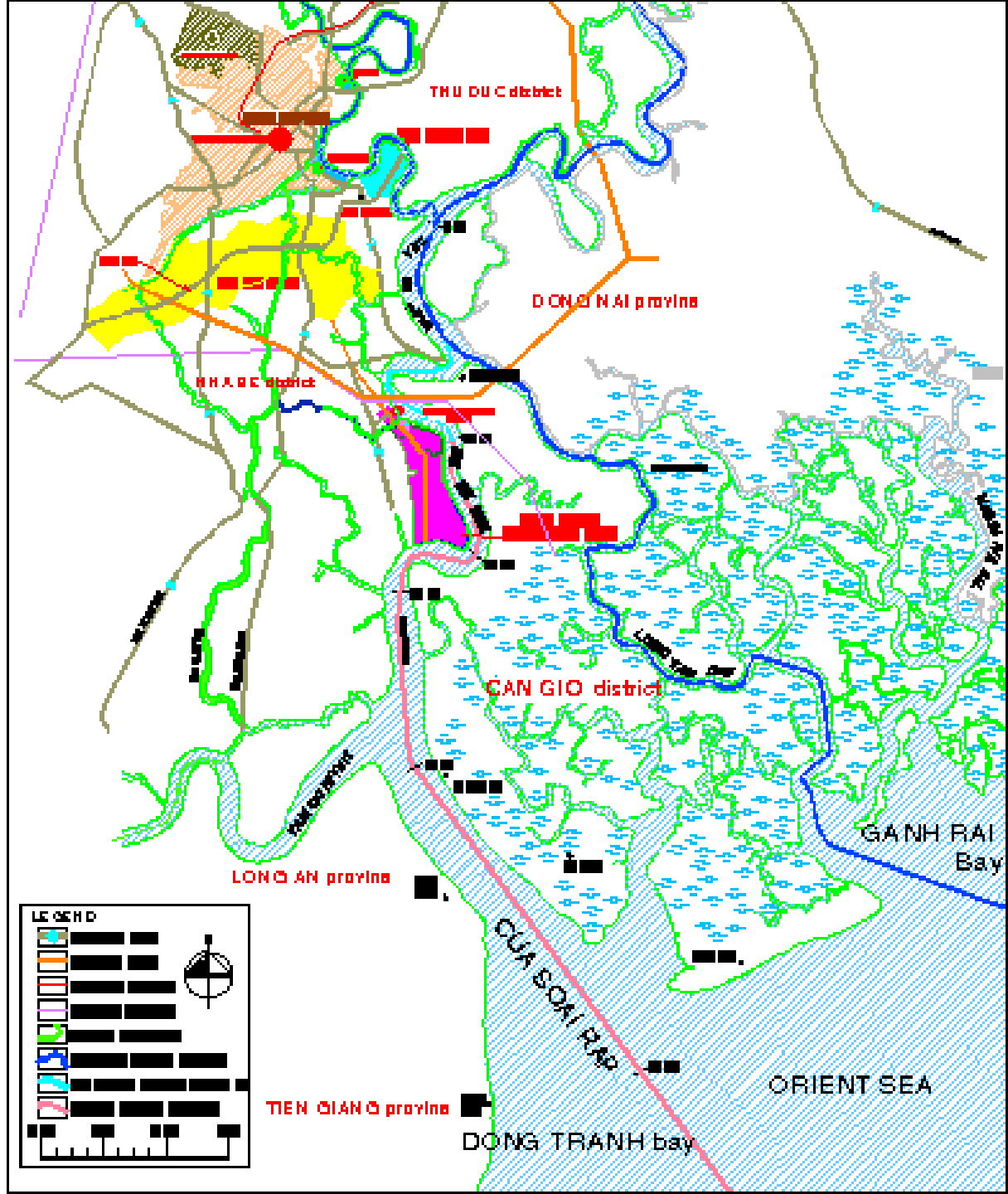
- Yếu tố bên trong (chính sách đổi mới).
- Yếu tố bên ngoài (sự hội nhập toàn cầu).
- Có bước chuẩn bị: xây dựng kế hoạch phát triển.
- Chọn đề án đột phá, đảm bảo các điều kiện cho đề án thực hiện thành công làm đòn bẩy cho thế và lực cho các đề án tiếp theo sau này, tạo các tiền đề cũng như các yếu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

# 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



# 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 hoá
- 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



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

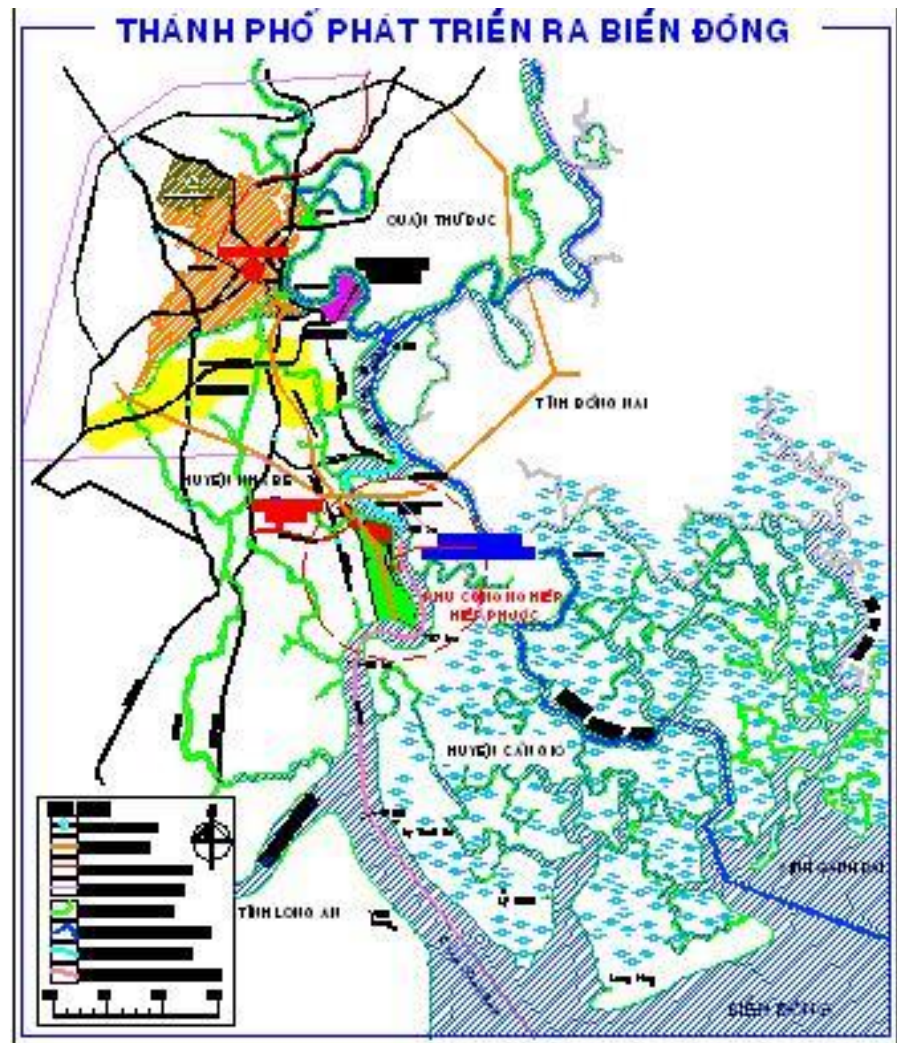
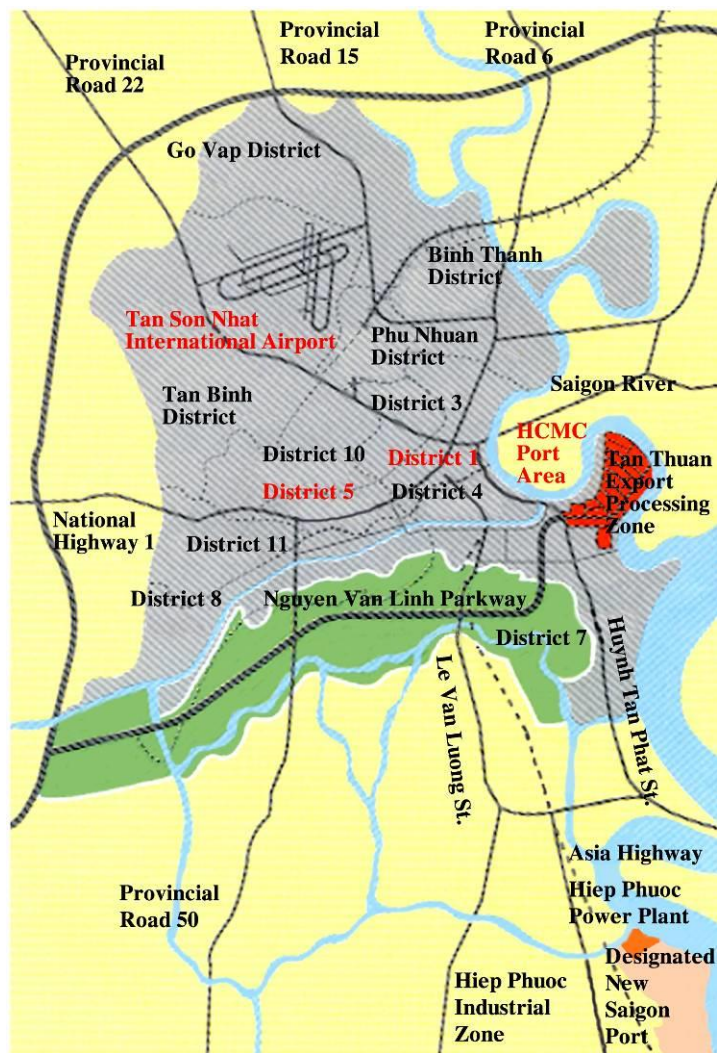
- Đánh giá các yếu tố thuận lợi và khó khăn
- Tìm các giải pháp khắc phục những nhược điểm
- Xây dựng ý tưởng phát triển kinh tế xã hội cho toàn vùng
- Chọn đề án đầu tư phù hợp để làm mũi đột phá
- Tìm đối tác đầu tư nước ngoài (FDI)
- Dự kiến các hệ quả.

# Vùng đất Nhà Bè



# 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
- Xây Dựng Cảng Hiệp Phước
- Xây Dựng Tp Cảng Hiệp Phước
- Sau này có khu Long Hậu - Long An



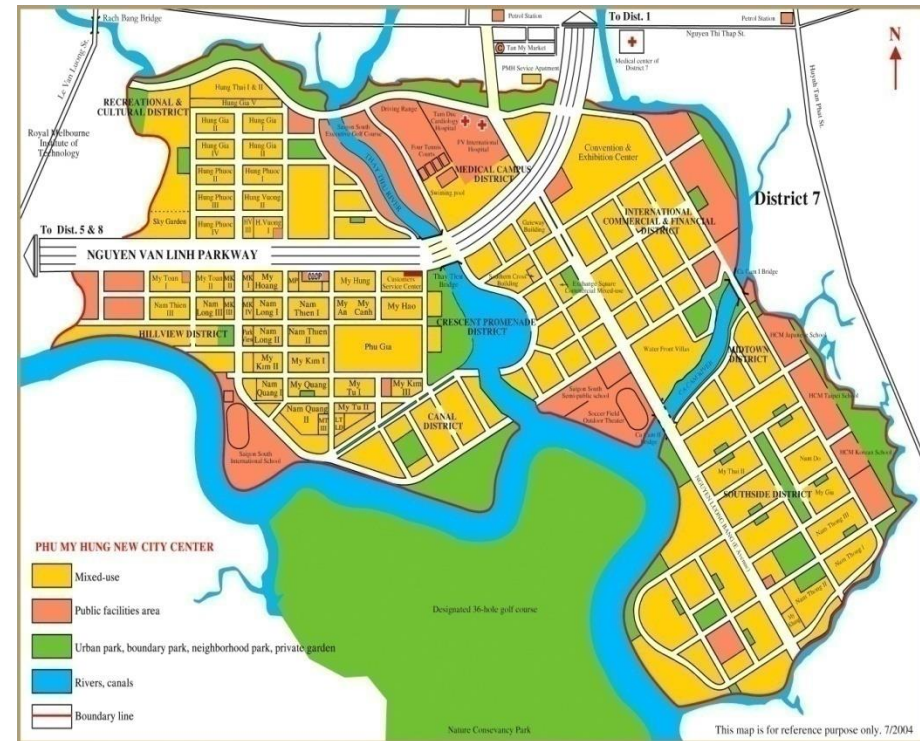
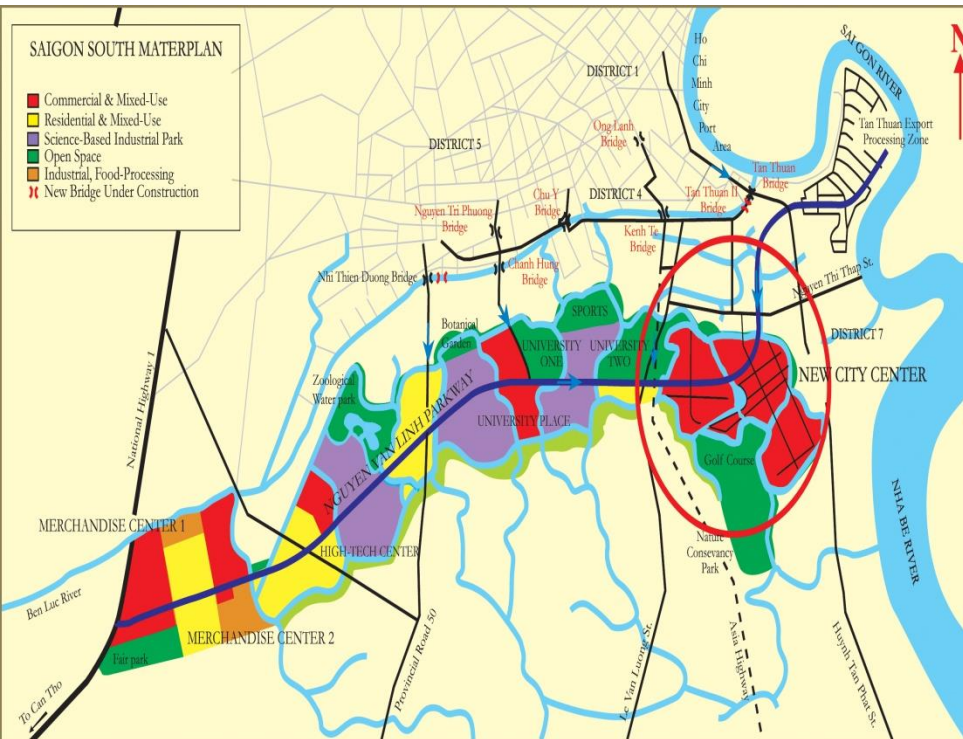
# Khu chế xuất Tân Thuận



# 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



# Nội dung quy hoạch KĐT Nam Sài Gòn

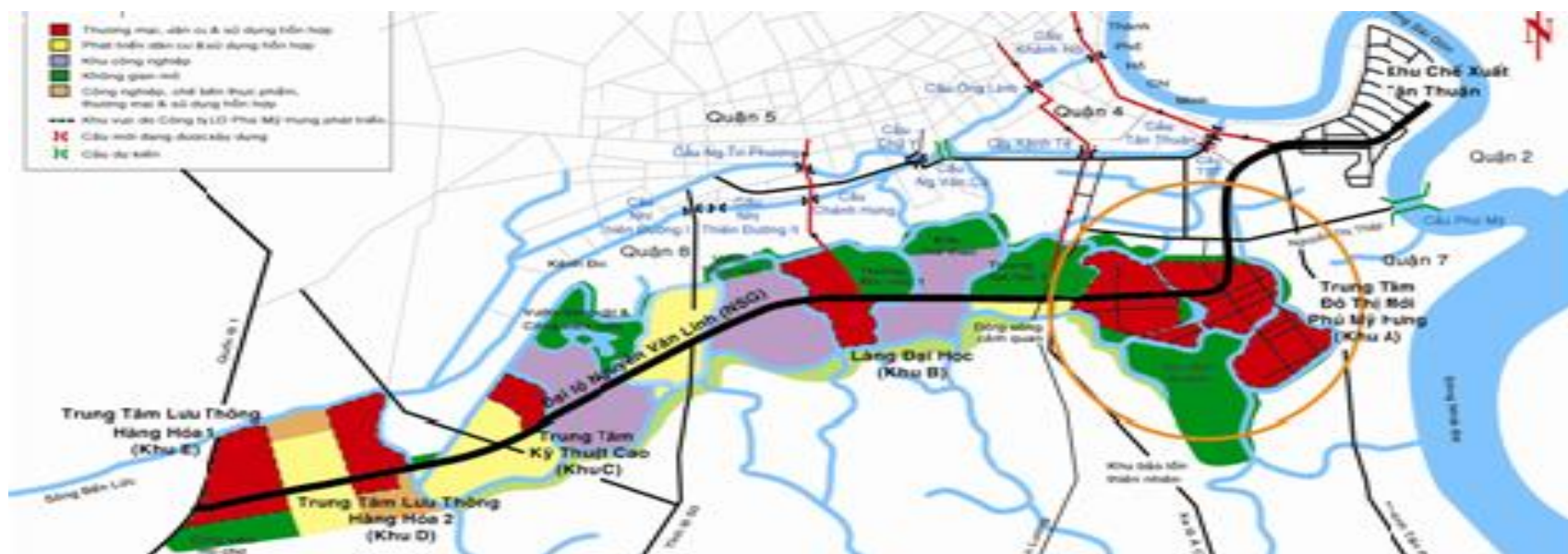
- Là một thành phố sông nước Nam Bộ hiện đại, là một thành phố vệ tinh của TP.HCM mở ra hướng Nam tiến ra Biển Đông rộng 2.600 ha gồm 21 phân khu chức năng trong đó PMH thực hiện tuyến đường NVL và 5 phân khu (A,B,C,D,E )
- Gồm 3 dãy: (Do Công ty S.O.M thiết kế)
  - ✓ Dải công viên cây xanh văn hóa nghỉ ngơi
  - ✓ Khu đô thị phát triển
  - ✓ Dòng sông cảnh quan.

Hành lang cây xanh văn hóa nghỉ ngơi

### Khu phát triển đô thị

**Dòng sông cảnh quan**

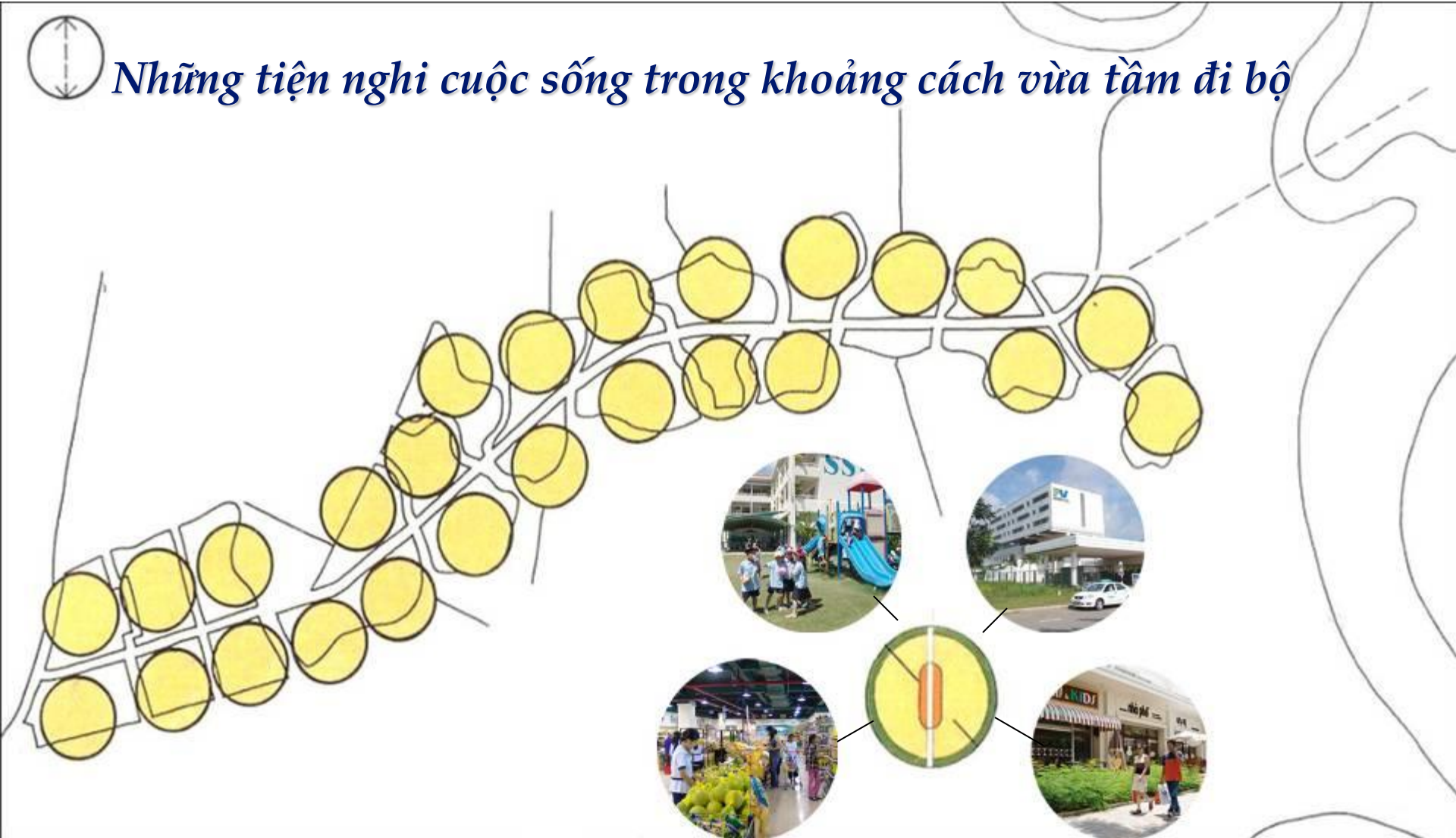
-  1. CULTURAL & RECREATIONAL PARKWAY  
 2. DEVELOPMENT ZONE  
 3. SCENIC RIVERWAY



# Quy hoạch đô thị Nam TP.HCM



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



# Những yếu tố tạo nên nội dung quy hoạch đô thị mới Nam TP.HCM

- Tìm hiểu sự hình thành Tp Sài Gòn cũ cách đây 300 năm.
- Nắm bắt qui luật phát triển của Tp Sài Gòn hướng theo dòng sông và lớn theo dòng sông.
- Qui hoạch xây dựng Tp theo hướng phát triển ra biển Đông
- Dự kiến đáp ứng yêu cầu đô thị hóa của TP.HCM với sự xuất hiện của KCX Tân Thuận và góp phần bổ sung các tiện nghi tiện ích công cộng cho TP.HCM.

# **Xã Phú Mỹ trước đây và Đô thị mới Phú Mỹ Hưng ngày nay**

**Phú Mỹ Hưng 29/3/2008**

# Công trình sơ khởi tuyến Đại lộ Nguyễn Văn Linh



*Ảnh chụp năm 1995*

# Hình ảnh ban đầu khu Hồ Bán Nguyệt KĐT Phú Mỹ Hưng



*Ảnh chụp 4 - 1997*

# KĐT Phú Mỹ Hưng năm 1998



*Ảnh chụp ngày 14 - 8 - 1998*



Ảnh chụp 24 - 8 - 2002

# KĐT Phú Mỹ Hưng có 8 tiểu khu

1. Khu trung tâm thương mại tài chính quốc tế gồm Hội chợ triển lãm quốc tế, cao ốc văn phòng, nhà hàng, khách sạn cao cấp, khu hành chính
2. Khu hồ Bán Nguyệt mô phỏng theo vịnh Singapore gồm cao ốc văn phòng, hoa viên ven hồ để người đi bộ thưởng ngoạn.

# PHÚ MỸ HƯNG - ĐÔ THỊ VĂN MINH, CỘNG ĐỒNG NHÂN VĂN



# PHÚ MỸ HƯNG - ĐÔ THỊ VĂN MINH, CỘNG ĐỒNG NHÂN VĂN



# Cao ốc Unilever



# *The Saigon Paragon*



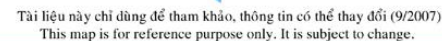
*The Commercial Complex Development  
at  
Lot A-03 & 04, Saigon South, HCMC, Vietnam*

# Cao ốc Peninsula



# Cao ốc Manulife





# *Amenities - Schools*

Saigon South People's  
Founded School



Saigon South  
International School



Taipei School



Korean School



Japanese School

# Khu đô thị Nam Sài Gòn



# Khu đô thị Nam Sài Gòn







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

- Vai trò nhà nước vô cùng quan trọng.
- Nội dung quy hoạch kinh tế xã hội quyết định nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.
- Vai trò của nhà đầu tư tham gia ngay từ khâu quy hoạch, và vai trò của doanh nghiệp và khách hàng (dân cư và doanh nhân).
- Tính công khai quy 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 quy hoạch của nhà nước.

**KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

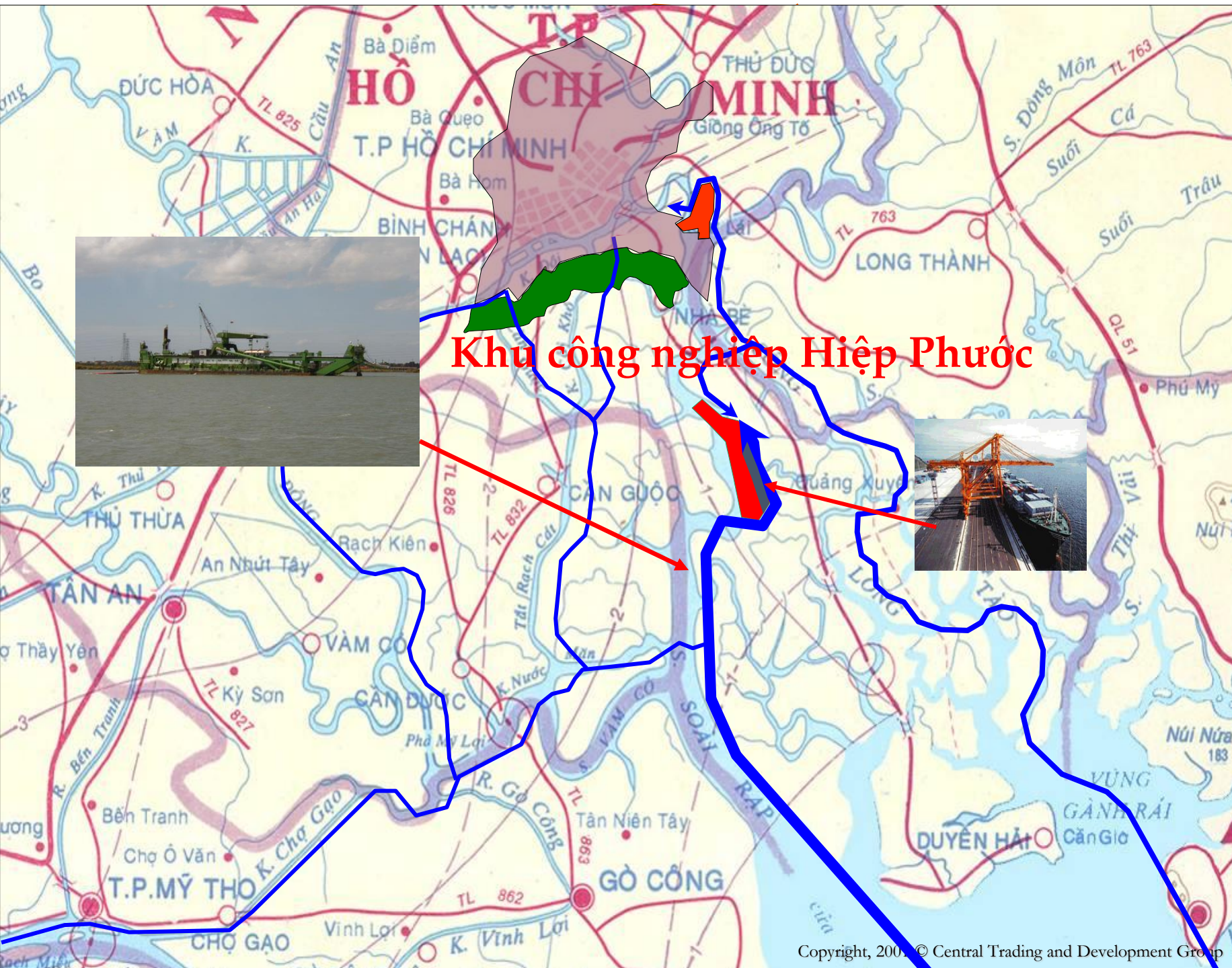
**và**

**KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU**

# Khu công nghiệp Hiệp Phước

## Giai đoạn I và II





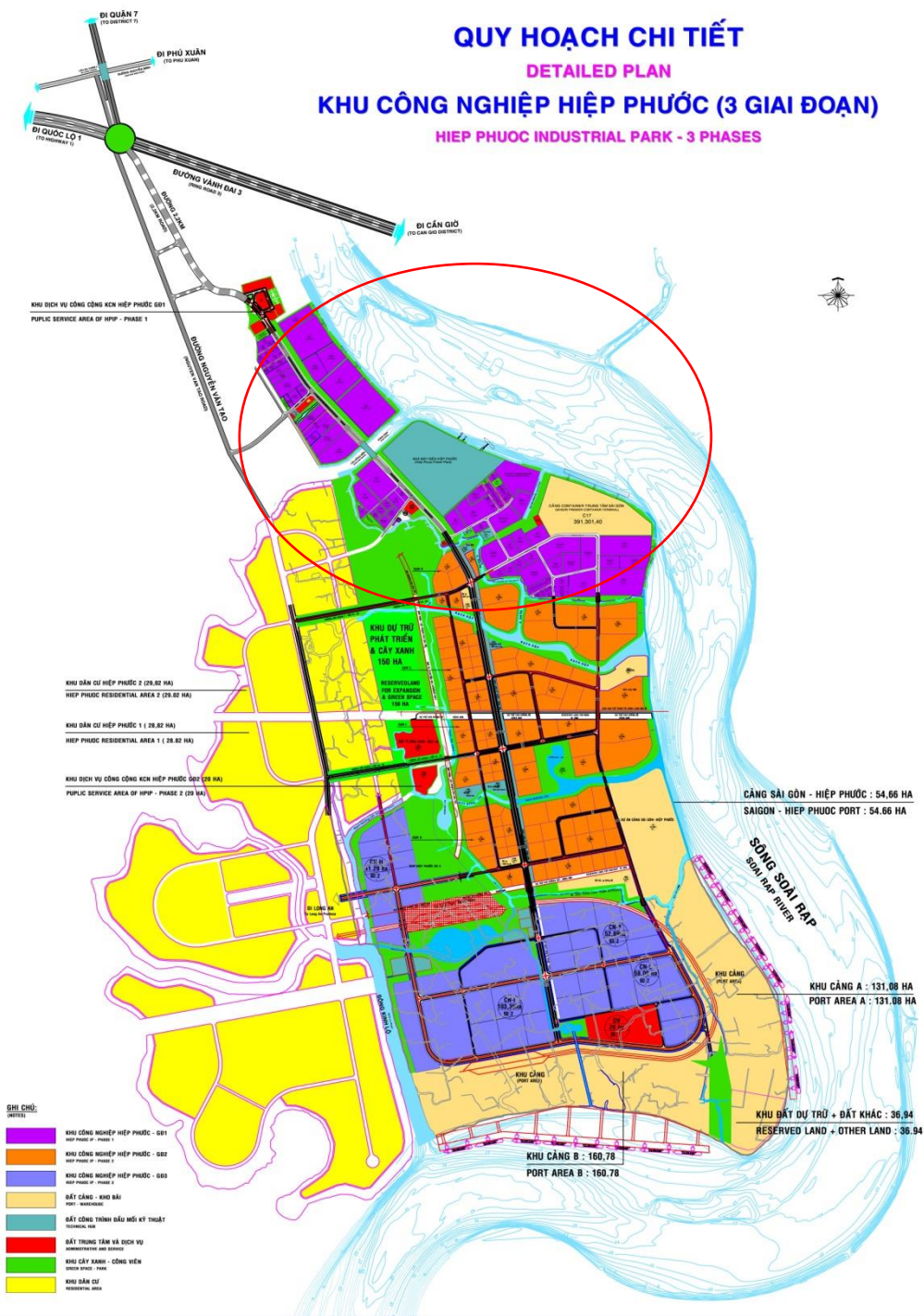
## Khu công nghiệp Hiệp Phước

**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**

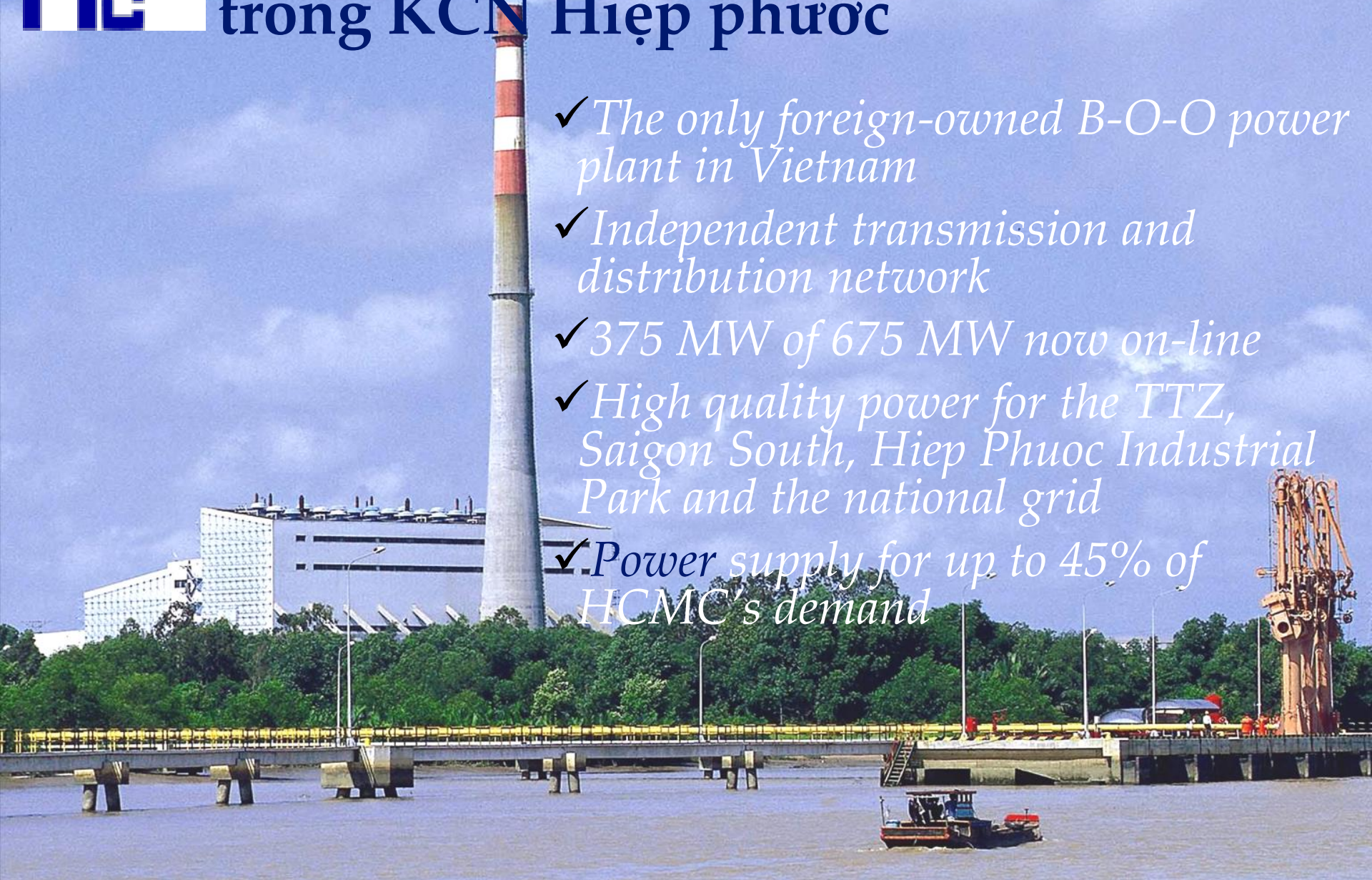
| STT              | Ngành nghề                                                                                                                                                             | Tỷ trọng    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kho lạnh</li> <li>- In</li> <li>- Phòng thí nghiệm</li> <li>- Giặt ủi</li> <li>- Xăng, gas</li> </ul> | 13,42%      |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                                                                                                        | <b>100%</b> |





# Nhà máy điện Hiệp Phước trong KCN Hiệp phước

- ✓ *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 NẴM TRONG KHU CÔNG NGHIỆP



Hải quan tại chỗ

## A map of Ho Chi Minh City and its surroundings. The city itself is highlighted with a green circle. Orange arrows point from the city center to four other locations: tp. Biên Hòa (top right), tp. Tân An (bottom left), tp. Vũng Tàu (bottom right), and tp. Bà Rịa (far right). The map shows various districts, towns, and villages, as well as major roads and water bodies.

# Vị trí TP. Hồ Chí Minh

- Xem xét Tam giác

- Biên Hòa - Mỹ Tho - Vũng Tàu

- Trung Tâm TP.HCM 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 Giò, thì từ trung tâm TP.HCM đến Cần Giò sẽ rất gần, lúc đó nếu có một đường hầm từ Cần Giò xuyên vịnh Gành Rái (10km) qua Vũng Tàu, lúc đó 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.

# Phương án cụ thể được chọn



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

# 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

# Xây dựng thương hiệu từ lúc thiết kế

- Đặt tên đề án
- Chọn đối tượng tham gia quy 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.

# 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.

# 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.

# Chiến lược marketing KĐT Nam Sài Gòn

- Xây dựng thương hiệu ngay từ lúc thiết kế quy hoạch.
- Nội dung quy 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.

# 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 (gửi thư giới thiệu, điện thoại, đến tận nhà v.v..).

# 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.

# Kinh nghiệm xây dựng và phát triển vùng đất Nhà Bè TP.HCM

## Những điều cần rút kinh nghiệm

- Thiếu một quy 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 2.600 ha với 21 phân khu chức năng thì nay chỉ xây dựng được Khu đô thị PMH và Đại lộ Nguyễn Văn Linh)
- Vấn đề giải tỏa đất. 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.

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

- Chiến lược phát triển TP.HCM với 3 đề án cùng tiến hành một cách liên hoàn (KCX Tân Thuận, KĐT Nam Sài Gòn, KCN 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.

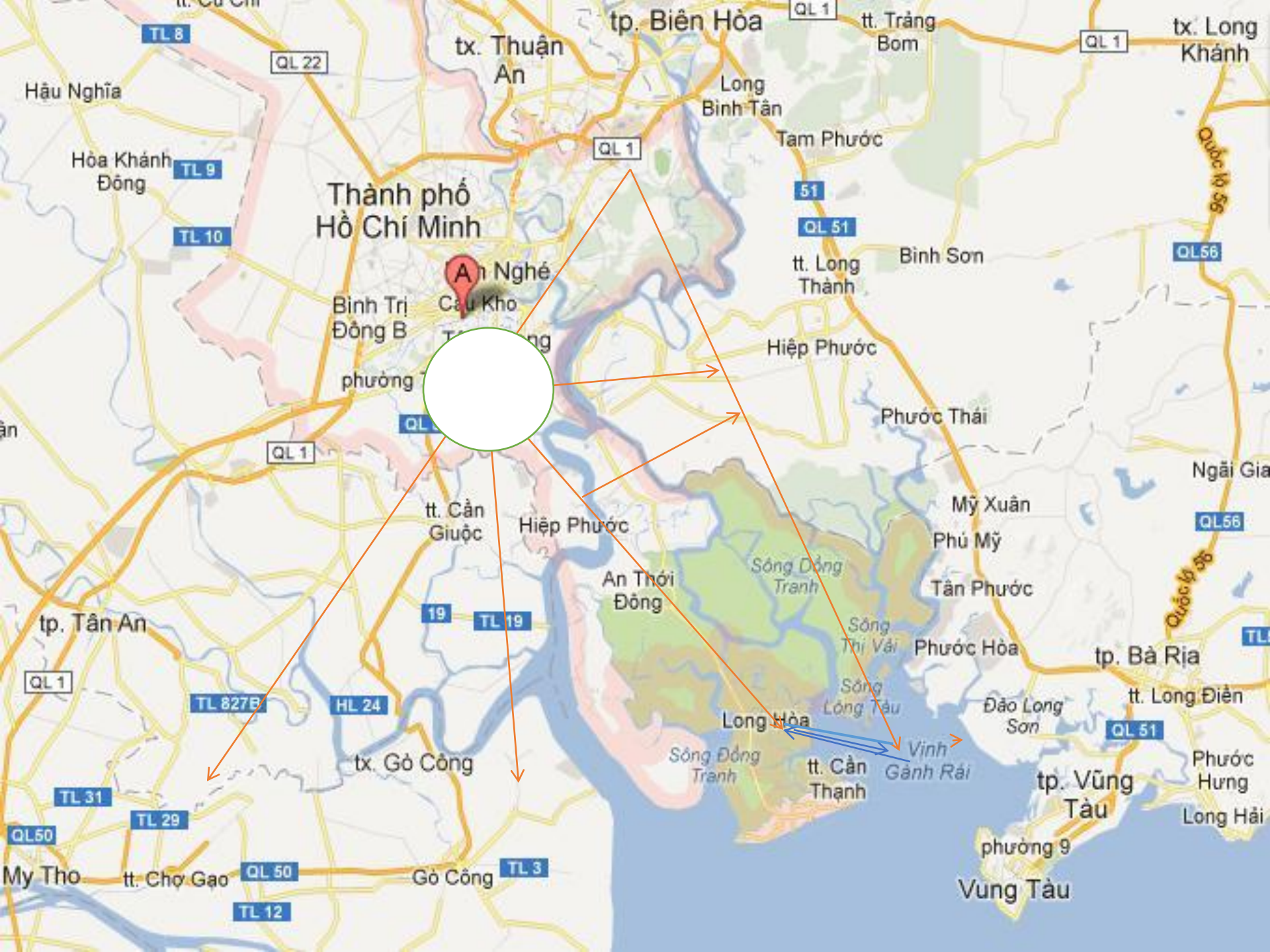
# Bài học kinh nghiệm xây dựng Đô Thị Mới

- 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.

# 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.HCM sẽ thật sự tiến ra Biển Đông, vị trí vai trò của Tp sẽ vươn lên tầm cao mới.





# Khu Đô thị mới PMH



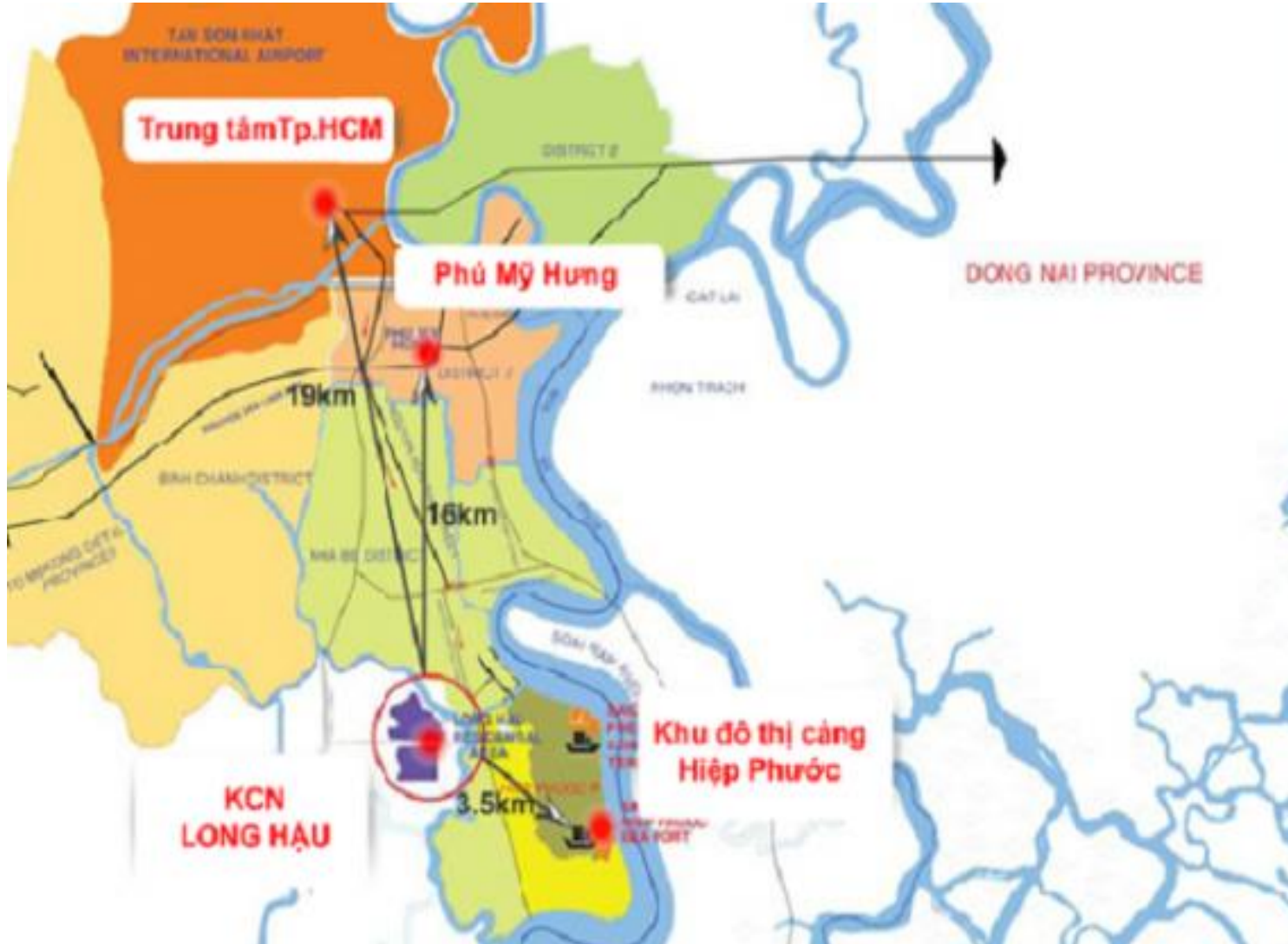




# ĐÔ THỊ VĂN MINH

## CỘNG ĐỒNG NHÂN VĂN

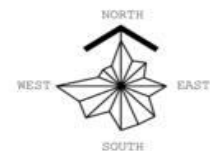
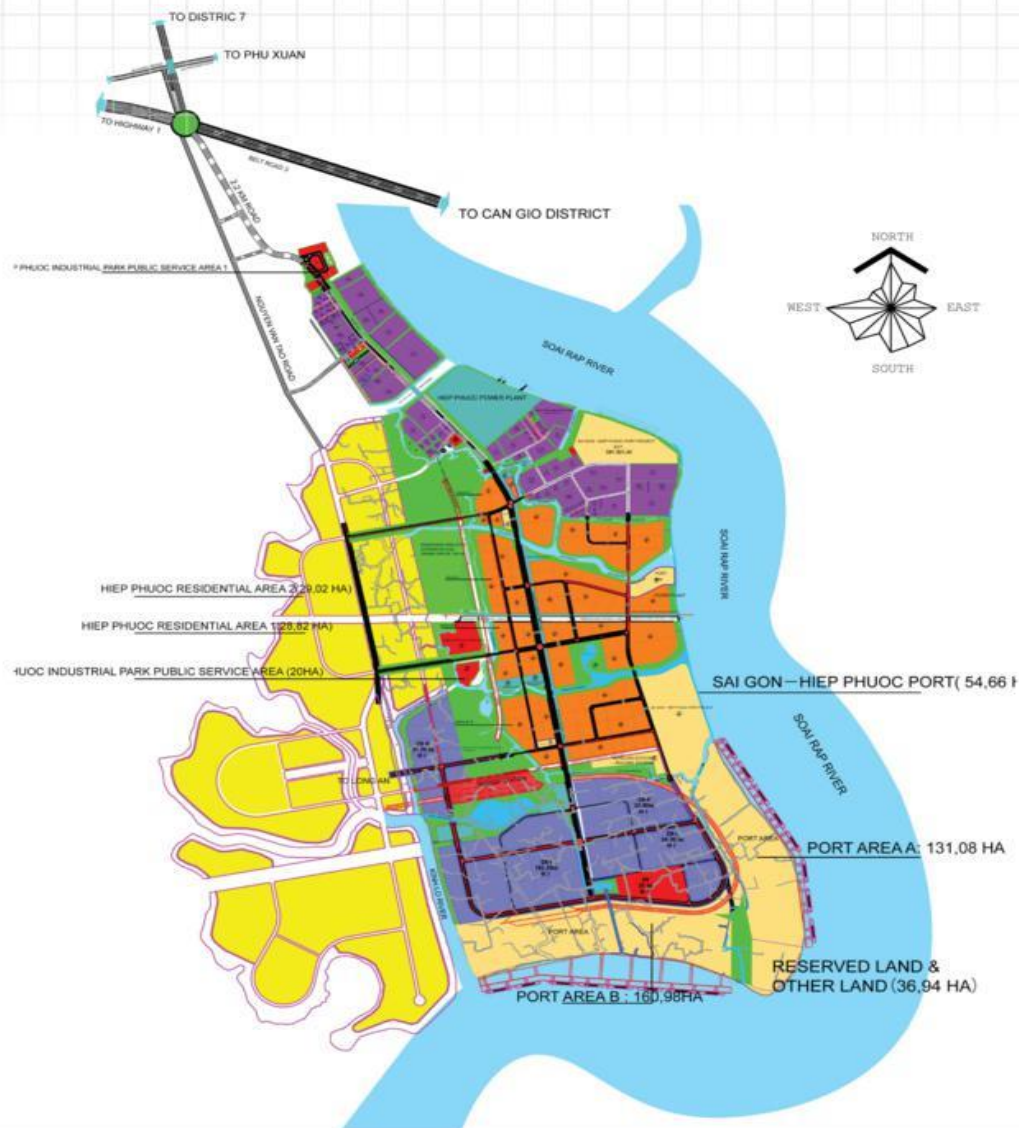
# Bản đồ vị trí KCN Hiệp Phước và KCN Long Hậu



# MASTER PLAN



## HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK - 3 PHASE



### NOTES

- HIEP PHUOC IP - PHASE 1
- HIEP PHUOC IP - PHASE 2
- HIEP PHUOC IP - PHASE 3
- PORT - WAREHOUSE
- TECHNICAL HUB
- ADMINISTRATIVE AND SERVICE
- GREEN SPACE - PARK
- RESIDENTIAL AREA



# Sơ đồ quy hoạch Tp Cảng Hiệp Phước



# KCN Long Hậu

(Rộng 245 ha, Cách KĐTMT Phú Mỹ Hưng 12km, cách cảng Hiệp Phước 3km)



# Vai trò của TP.HCM với vùng xung quanh

- Để phát triển kinh tế xã hội TP.HCM cân đối với tiềm năng con người Tp, chúng ta phải có tầm nhìn vượt qua ranh giới địa lý hành chính lãnh thổ hiện nay. Đó là tầm nhìn kinh tế, trong đó gồm 3 yếu tố:
- Vị trí địa lý và vùng xung quanh. Con người hiện hữu đang sống (yếu tố tiên thiên).
- Tầm nhìn: đưa đến cơ chế chính sách, chiến lược thực hiện (đây là hệ thống kết nối hiện tại với tương lai, yếu tố hậu thiên).
- Mối liên kết nội tại và mối liên kết ngoại vi với vùng xung quanh. Độ rộng vùng ảnh hưởng của nó phải cân xứng với tầm hoạt động của nó (đây là yếu tố hậu thiên do tầm nhìn sáng tạo ra). Cụ thể là hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội mà trong chiến lược phải tính đến trong trung dài hạn.

# TP.HCM (với tầm nhìn kinh tế)

## (1) Thân chim đại bàng

- Trên cơ sở tầm nhìn trên TP.HCM phải bao gồm cả Bình Dương và một phần Đồng Nai (huyện Nhơn Trạch kéo dài đến cảng Thị Vải). Đây là “**cái thân**” của con chim đại bàng Tp HCM. Từ nhận định này chúng ta có thể bố trí lại cơ cấu kinh tế xã hội Tp trong 30 năm tới:
  - ✓Tp là trung tâm dịch vụ thương mại, trung tâm khoa học kỹ thuật, trung tâm văn hóa giáo dục của toàn vùng.
  - ✓Kế hoạch phát triển của Tp không chỉ là phát triển trong ranh giới hành chính của Tp hiện nay (2100kmv), mà còn phải là đầu tàu phát triển của toàn vùng.

# Thân chim đại bàng



# Tầm nhìn mở rộng: Vùng TP.HCM

## (2) Mô hình chim đại bàng

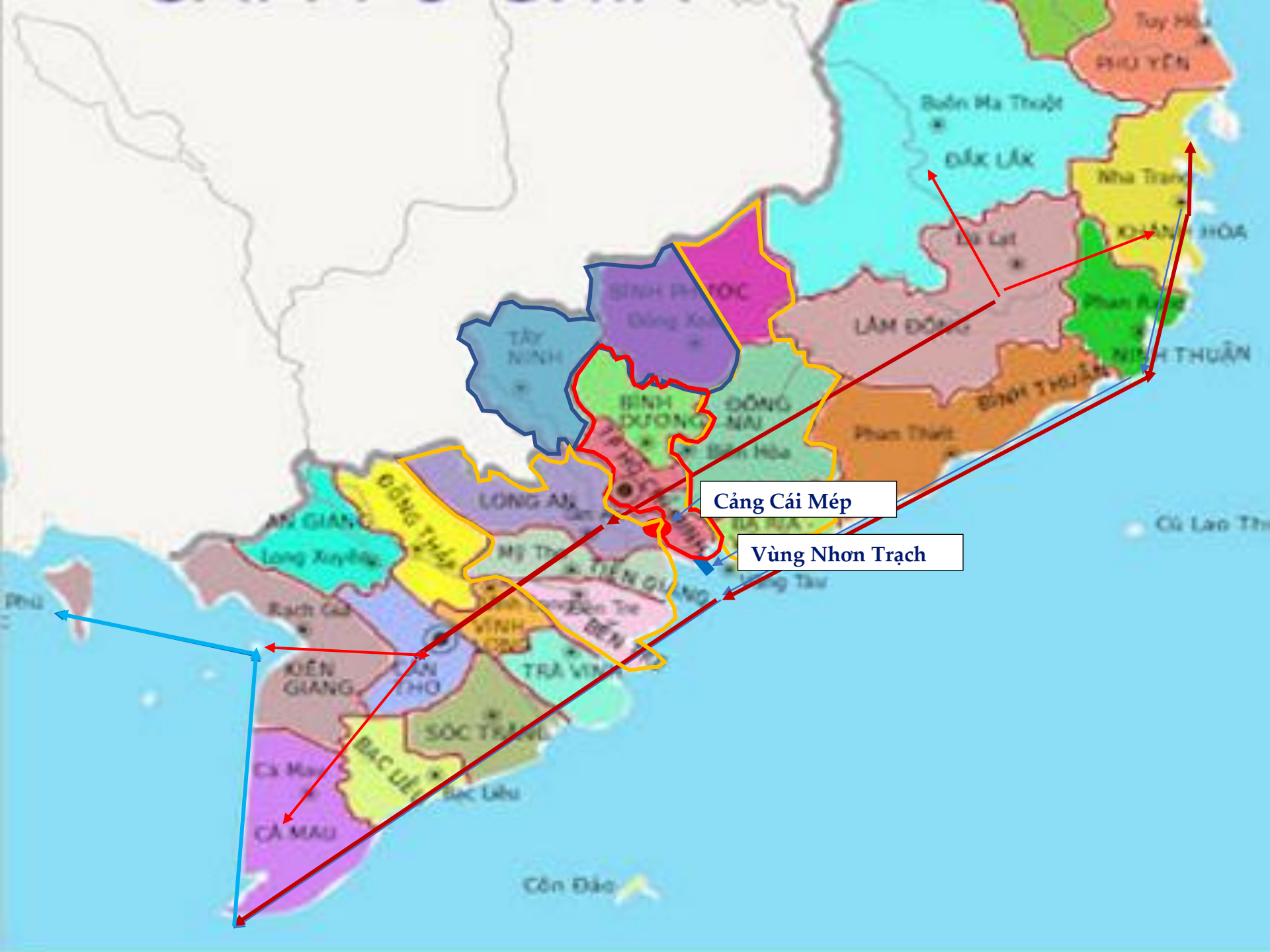
- TP.HCM – Bình Dương là phần thân chim. Tây Ninh và ½ Bình Phước là chân chim. Hai cánh chim là: Bến Tre - Tiền Giang - Long An và BRVT - Đồng Nai - ½ Bình Phước.
- Phải xây dựng hệ thống giao thông đường bộ (cao tốc thông thoáng) nối các tỉnh trên về TP.HCM. Cảng hàng không Tân Sơn Nhất, Long Thành và cụm cảng Biên Hiệp Phước, Thị Vải và hệ thống giao thông trên sẽ trở thành động lực của hai cánh chim Đại Bàng. Có như thế thì sự bố trí cơ cấu kinh tế và phân bố dân cư của vùng TP.HCM như nêu trên, TP.HCM sẽ trở thành vùng động lực của cả nước. Và TP.HCM thật sự trở thành đầu tàu; là Trung tâm dịch vụ thương mại, khoa học kỹ thuật, trung tâm văn hóa giáo dục v.v... của toàn miền Nam. Từ đó thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế cũng như cơ cấu dân cư toàn vùng trong tương lai (trong 30 năm tới).



# Vùng động lực phía Nam Việt Nam

## (3) Mô hình chim đại bàng vỗ cánh

- Vùng ảnh hưởng của TP.HCM ở giai đoạn 3 gồm cả vùng ĐBSCL và vùng Nam Trung Bộ (đến tận tỉnh Đắk Lắk, Khánh Hòa).
- Mỗi ảnh hưởng đó được xây dựng trên cơ sở các trục giao thông đường bộ, đường sắt nối kết các thành phố và phát huy hệ thống cảng dọc bờ biển từ tỉnh Khánh Hòa đến mũi Cà Mau, Rạch Giá.
- Xây dựng đường cao tốc (đường bộ, đường sắt) kết nối 3 trung tâm: Đà Lạt – TP.HCM - Cần Thơ (sau đó nối dài: Đà Lạt - Nha Trang, Đà Lạt - Đắk Lắk và Cần Thơ nối dài đến Cà Mau, Rạch Giá).
- Tuyến đường ven biển kết nối các hải cảng từ Vân Phong (Khánh Hòa) đến mũi Cà Mau đến Phú Quốc.



Cảng Cái Mép

Vùng Nhơn Trạch

The End

CÁM ƠN