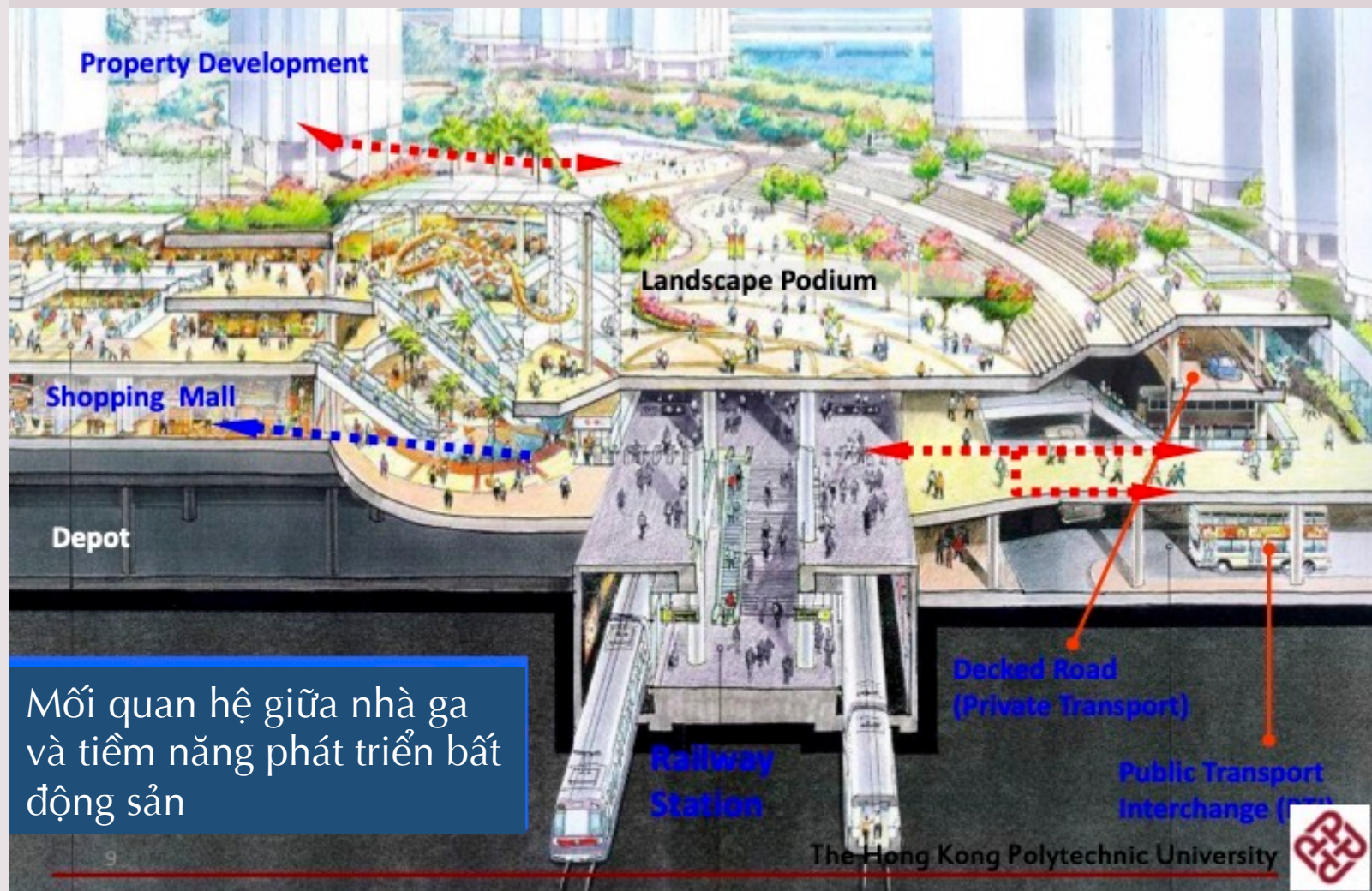


THÁO GỠ RÀO CẢN CỦA
QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT
VỀ ĐẦU TƯ THEO
PHƯƠNG THỨC ĐỐI TÁC
CÔNG TƯ TRONG CÁC
DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐÔ THỊ
THEO ĐỊNH HƯỚNG
GIAO THÔNG (TOD)

Ls. Nguyễn Hưng Quang
VPLS NHQuang&Cộng sự

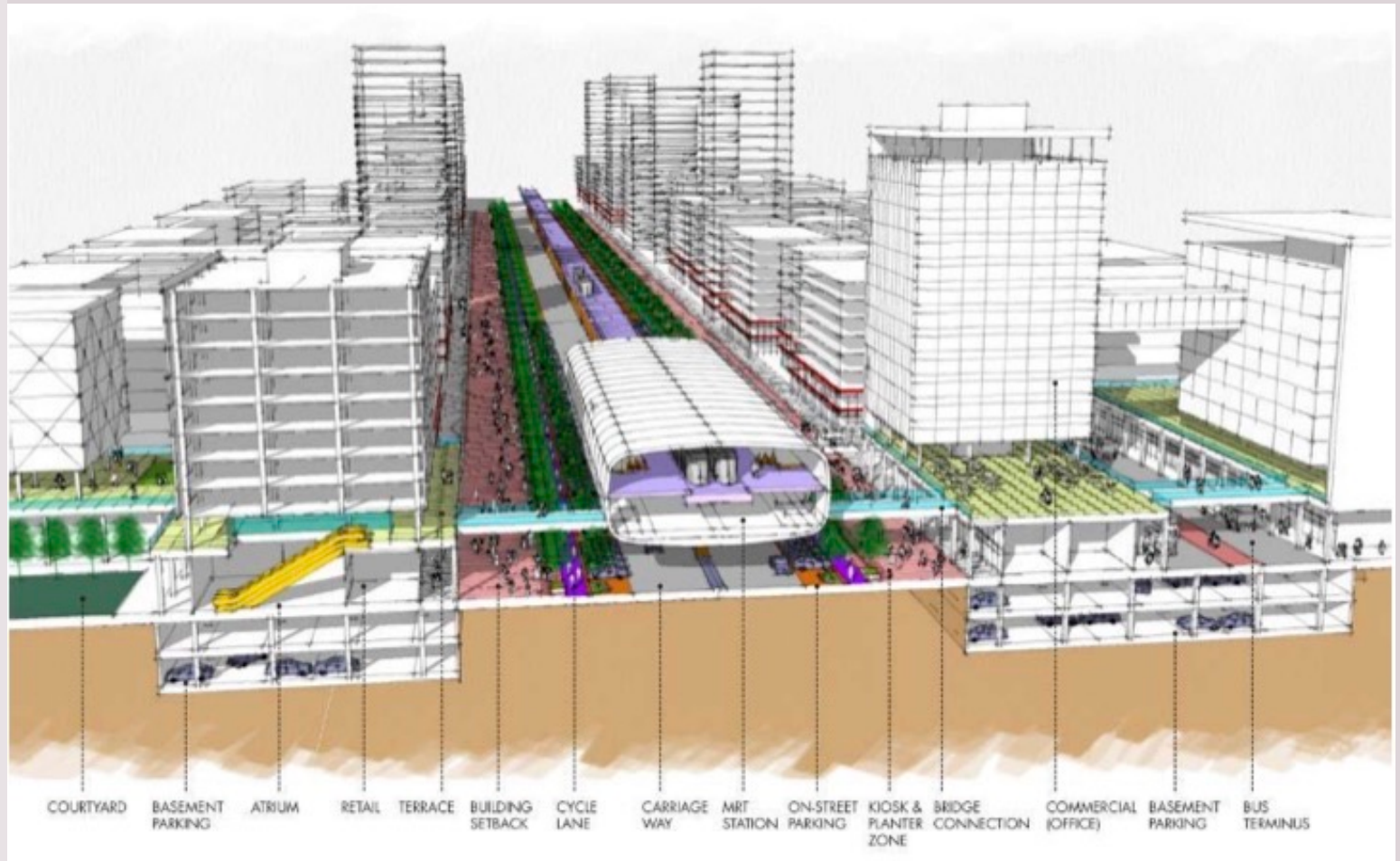


MÔ HÌNH ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN (HONGKONG)



Mối quan hệ giữa nhà ga và tiềm năng phát triển bất động sản

PHỐI CẢNH NHÀ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ TIÊU BIỂU



TẠI SAO CẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO ĐỊNH HƯỚNG GIAO THÔNG (TOD)?

- **Kinh tế cho xã hội:** Thuận tiện giao thông, vị trí “đắc địa”;
- **Môi trường và sức khỏe:** Giảm khí thải, độ ồn và nhiên liệu của phương tiện giao thông cá nhân, tăng cường đi bộ và xe đạp...
- **Kết nối xã hội:** nâng cao khả năng kết nối xã hội nhờ các phương tiện giao thông, khu vực công cộng...
- **Giá trị kinh tế cho Nhà nước:** Giá trị tăng thêm từ “đất” tại khu vực phát triển giao thông kết nối, đặc biệt là đường sắt đô thị...

LIÊU DỰ ÁN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ CÓ THU HÚT NHÀ ĐẦU TƯ?

Đầu tư 18.000 tỷ, đường sắt Cát Linh - Hà Đông dự kiến chỉ thu về chưa đến 80 tỷ từ bán vé năm 2022

17-06-2022 - 10:44 AM | Doanh nghiệp

▶ ĐỌC BÀI - 4:53



f Chia sẻ 85

Thích 10K



TÀU ĐIỆN VS XE BUÝT

Năm 2022, Hanoi Metro đặt mục tiêu doanh thu 476 tỷ đồng, cao gấp gần 90 lần so với cùng kỳ, mục tiêu lợi nhuận trước thuế hơn 17 tỷ đồng và nếu hoàn thành sẽ là năm đầu tiên đơn vị này có lãi. Doanh thu từ khai thác đường sắt chỉ chiếm 1/6

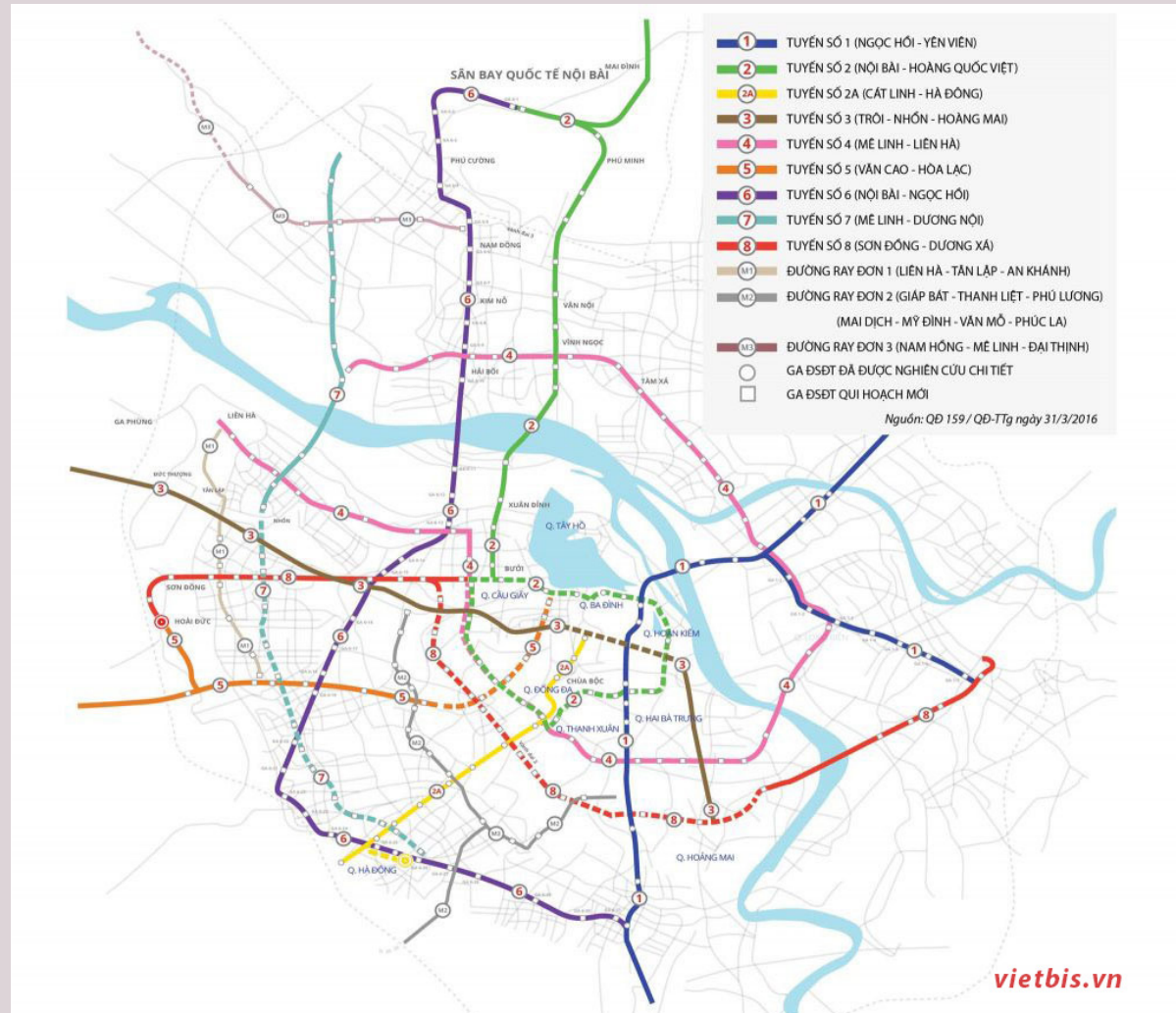
Kinh nghiệm trên thế giới về kinh doanh đường sắt đô thị thuần túy cũng lỗ, không chỉ riêng Việt Nam (hiện tại là tuyến đường sắt Cát Linh – Hà Đông) → cần có các giải pháp tài chính khác để phát huy giá trị kinh tế từ đường sắt đô thị, như giá trị tăng thêm từ đất...

BẢNG SO SÁNH ÁP DỤNG CÔNG CỤ THU LẠI GIÁ TRỊ GIA TĂNG TỪ ĐẤT (LAND CAPTURE VALUE - LVC) TRONG PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ TẠI MỘT SỐ THÀNH PHỐ TRÊN THẾ GIỚI

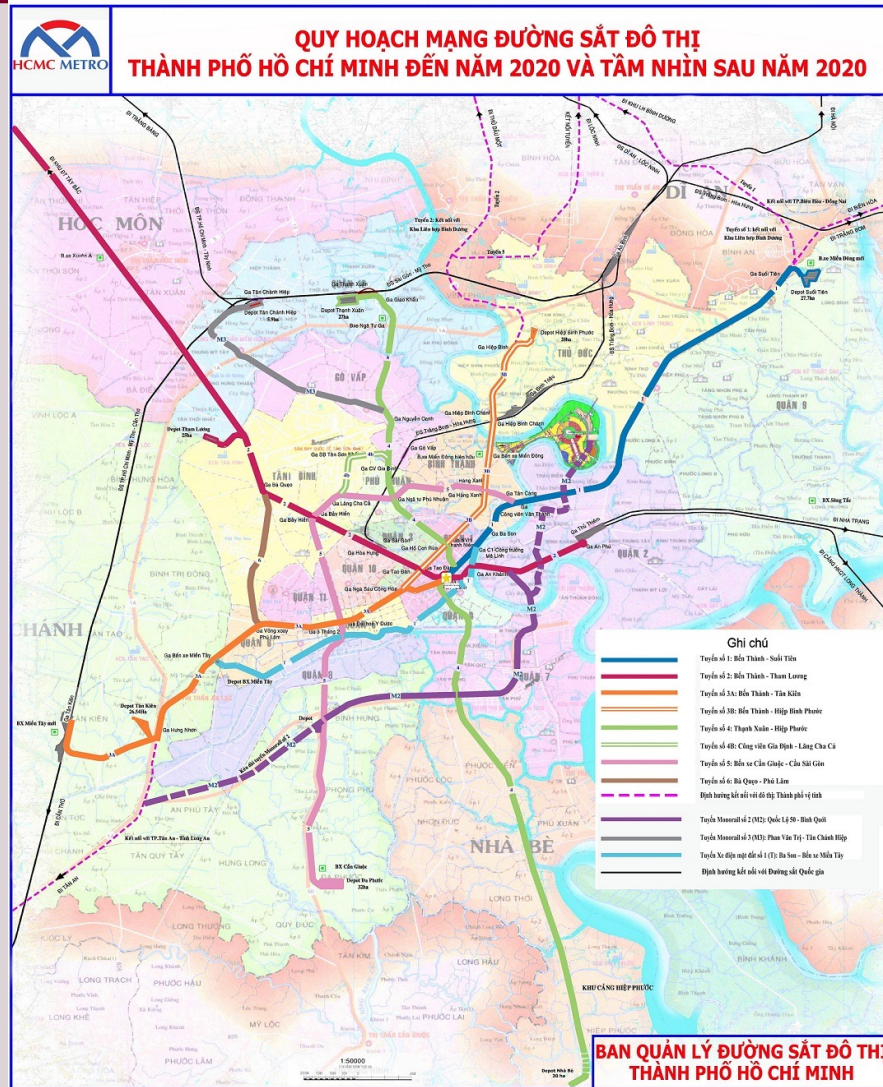
Thành phố	Hà Nội	Hong Kong	Tokyo	New York	Washington	London	Nanchang	Sao Paulo	Delhi
Diện tích vùng đô thị (km²)	3.345	1.104	13.752	11.642	3.424	1.623	617	7.947	1.943
Mật độ dân số (nghìn người/km²)	9,3	6,4	2,7	1,7	1,4	5,5	3,8	2,5	11,3
Tổng chiều dài mạng lưới ĐSDT (km)	417,8	218	304	223	170	402	168	205	190
Tỷ lệ sử dụng ĐSDT (%)	-	88%	51%	23%	37%	23%	14%	37%	42%
Số lượng xe cá nhân đăng ký (tính trên 1.000 dân)	938	82	308	230	680	317	57	410	143
Tỷ lệ đóng góp của LVC (%)	-	66%	59%	-	17%	-	70%	-	30%
Công cụ LVC được sử dụng	-	Bán quyền phát triển (mô hình R+P)	Tái điều chỉnh đất đai, Bán quyền phát triển	Bán quyền phát triển, Tài trợ qua gia tăng thuế	Hợp tác phát triển	Thuế bất động sản, Tái phát triển đất đai	Thuế bất động sản, Bán quyền phát triển	Bán quyền phát triển không gian + Quy hoạch TOD	Thuế bất động sản, Bán quyền phát triển
Mức độ thành công của LVC	-	Rất cao	Cao	Thấp	Trung bình	Thấp	-	Thấp	Trung bình

Nguồn: Vivek (2015) và tác giả bổ sung Hà Nội

ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ HÀ NỘI



ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ TP. HỒ CHÍ MINH



CƠ SỞ CHÍNH TRỊ

- Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Nghị quyết số 15-NQ/TW của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Nghị quyết số 18-NQ-TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

LUẬT ĐẦU TƯ THEO PHƯƠNG THỨC ĐỐI TÁC CÔNG TƯ (PPP)

- Luật PPP bỏ hình thức đầu tư “BT”, chỉ còn các hình thức BOT, BTO, BOO, O&M, BTL, BLT và hỗn hợp.
- Lĩnh vực đầu tư:
 - a) Giao thông vận tải;
 - b) Lưới điện, nhà máy điện, trừ nhà máy thủy điện và các trường hợp Nhà nước độc quyền theo quy định của Luật Điện lực;
 - c) Thủy lợi; cung cấp nước sạch; thoát nước và xử lý nước thải; xử lý chất thải;
 - d) Y tế; giáo dục - đào tạo;
 - đ) Hạ tầng công nghệ thông tin.
- Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP được hưởng các ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về thuế, đất đai, đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

LUẬT ĐẤT ĐAI

- Yêu cầu phải đấu giá QSDĐ trong nhiều khía cạnh của phát triển đô thị, như:
 - ❖ Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
 - ❖ Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
 - ❖ Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
 - ❖ Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
 - ❖
- Chỉ cho phép không phải đấu giá QSDĐ trong một số loại dự án có liên quan đến phát triển đô thị, như:
 - Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.

CƠ HỘI NÀO ĐỂ PHÁT TRIỂN TOD?

- Cho phép phê duyệt “gói dự án TOD” bao gồm (i) dự án PPP về đường giao thông, đường sắt đô thị; và (ii) dự án phát triển đô thị (bao gồm các loại dự án như xây dựng nhà ở, trung tâm thương mại, hạ tầng kỹ thuật để bán và cho thuê...)
- Cho phép thu thuế bất động sản do chênh lệch địa tô khi phát triển dự án đường sắt đô thị.
- Tăng cường năng lực kiểm toán, thẩm định các “gói dự án TOD” để bảo đảm hiệu quả kinh tế cho Nhà nước.
- Tăng cường sự tham gia của Nhà nước vào các “gói dự án TOD” để cùng chia sẻ lợi nhuận và rủi ro với nhà đầu tư từ các dự án đầu tư TOD.

nh**quang**&associates



CẢM ƠN

Ls. Nguyễn Hưng Quang
VPLS NHQuang & Cộng sự
quang@nhquang.com