

## TÀI LIỆU TỔNG HỢP VỀ ĐẤT ĐAI, QUY HOẠCH VÀ DỰ ÁN ĐÔ THỊ



# Mục lục

1. TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ ĐỊA PHƯƠNG	03
2. TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN MÔ HÌNH DỰ ÁN ĐỐI TÁC ĐÔ THỊ	05
3. TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN HÀNH ĐỘNG KHI CÓ HOẶC KHÔNG CÓ QUỸ ĐẤT	09
4. TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN: NGHIÊN CỨU ĐẤT ĐAI	11

# TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ ĐỊA PHƯƠNG

Trích từ các tài liệu hướng dẫn “Quy hoạch đô thị địa phương - mục tiêu, nội dung, quy trình” của CERTU, “Đòn bẩy đất đai trong Quy hoạch đô thị địa phương” của CERF và Báo cáo nhanh số 659 của IAU-idf về “Luật ALUR: những điểm chính trong quy hoạch đô thị địa phương”.

**Quy hoạch đô thị địa phương là tài liệu quy hoạch trên phạm vi địa bàn của một phường/xã hoặc một cụm liên phường/liên xã hoặc một quận/huyện. Quy hoạch đô thị địa phương xác định các chỉ tiêu quy hoạch và sử dụng đất. Xu hướng hiện nay là lập quy hoạch đô thị địa phương trên quy mô địa bàn liên phường/xã.**

## 1. Bối cảnh và mục tiêu

Mục tiêu chính của Quy hoạch đô thị địa phương là đề ra tầm nhìn có sự đồng thuận của các bên về sự phát triển của địa bàn, dung hòa giữa các chính sách quốc gia, chú trọng sự phát triển dựa trên đặc thù riêng của địa phương.

Quy hoạch đô thị địa phương xác định các điều kiện xây dựng trên địa bàn tuân thủ theo các nguyên tắc của phát triển bền vững (ví dụ: giảm nhu cầu đi lại, giảm phát thải khí hiệu ứng nhà kính và tiết kiệm không gian) đồng thời dự trù khả năng đầu tư xây dựng và cải tạo đô thị để đáp ứng nhu cầu về:

- Nhà ở và công trình công cộng,
- Hoạt động kinh tế, thương mại, du lịch,
- Thể thao, văn hóa.

### Vị trí của quy hoạch đô thị địa phương trong hệ thống các tài liệu quy hoạch đô thị

Quy hoạch đô thị địa phương là tài liệu nằm trong hệ thống quy hoạch. Quy hoạch lãnh thổ không thể chỉ bó gọn ở địa bàn một phường/xã hoặc một cụm phường/xã hoặc một quận/huyện. Luật quy định mức độ tương thích giữa các tài liệu quy hoạch đô thị để đảm bảo tính đồng bộ và bổ sung cho nhau giữa các chính sách ở địa phương. Do đó, quy hoạch đô thị địa phương phải tuân thủ các định hướng đã xác định trong các đồ án quy hoạch trên phạm vi địa bàn lớn hơn (Quy hoạch chung, quy hoạch nhà ở, quy hoạch giao thông...) do Chính phủ hoặc chính quyền địa phương ở cấp cao hơn lập.

Quy hoạch chung là tài liệu quy hoạch trên địa bàn rộng lớn hơn địa bàn của quy hoạch đô thị địa phương. Quy hoạch chung xác định các mục tiêu định tính và định lượng mà quy hoạch đô thị địa phương phải tuân thủ theo.

Luật cũng quy định thời hạn điều chỉnh để đảm bảo sự tương thích giữa các đồ án quy hoạch đô thị. Cụ thể, sau 3 năm kể từ ngày quy hoạch chung được phê duyệt, thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị địa phương cho tương thích với quy hoạch chung.

## 2. Nội dung của quy hoạch đô thị địa phương

Quy hoạch đô thị địa phương phải bao phủ toàn bộ địa bàn của cấp chính quyền chủ trì lập quy hoạch. Quy hoạch đô thị địa phương bao gồm một báo cáo thuyết minh, một tài liệu định hướng quy hoạch và phát triển bền vững, một bộ quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch, một chương trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch và các phụ lục.

**Báo cáo thuyết minh:** đảm bảo tính đồng bộ giữa các tài liệu, từ các nguyên tắc đến các quy định chi tiết về xây dựng. Báo cáo này được lập dựa trên khảo sát kỹ địa bàn và giải thích các nội dung trong đồ án quy hoạch đô thị địa phương. Báo cáo này cũng trình bày rõ các mục tiêu sử dụng đất trong tài liệu quy hoạch.

**Tài liệu định hướng quy hoạch và phát triển bền vững:** trình bày các chính sách quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị, bảo vệ khu vực tự nhiên, nông nghiệp và rừng, bảo vệ hoặc giữ gìn tính liên tục của hệ sinh thái...

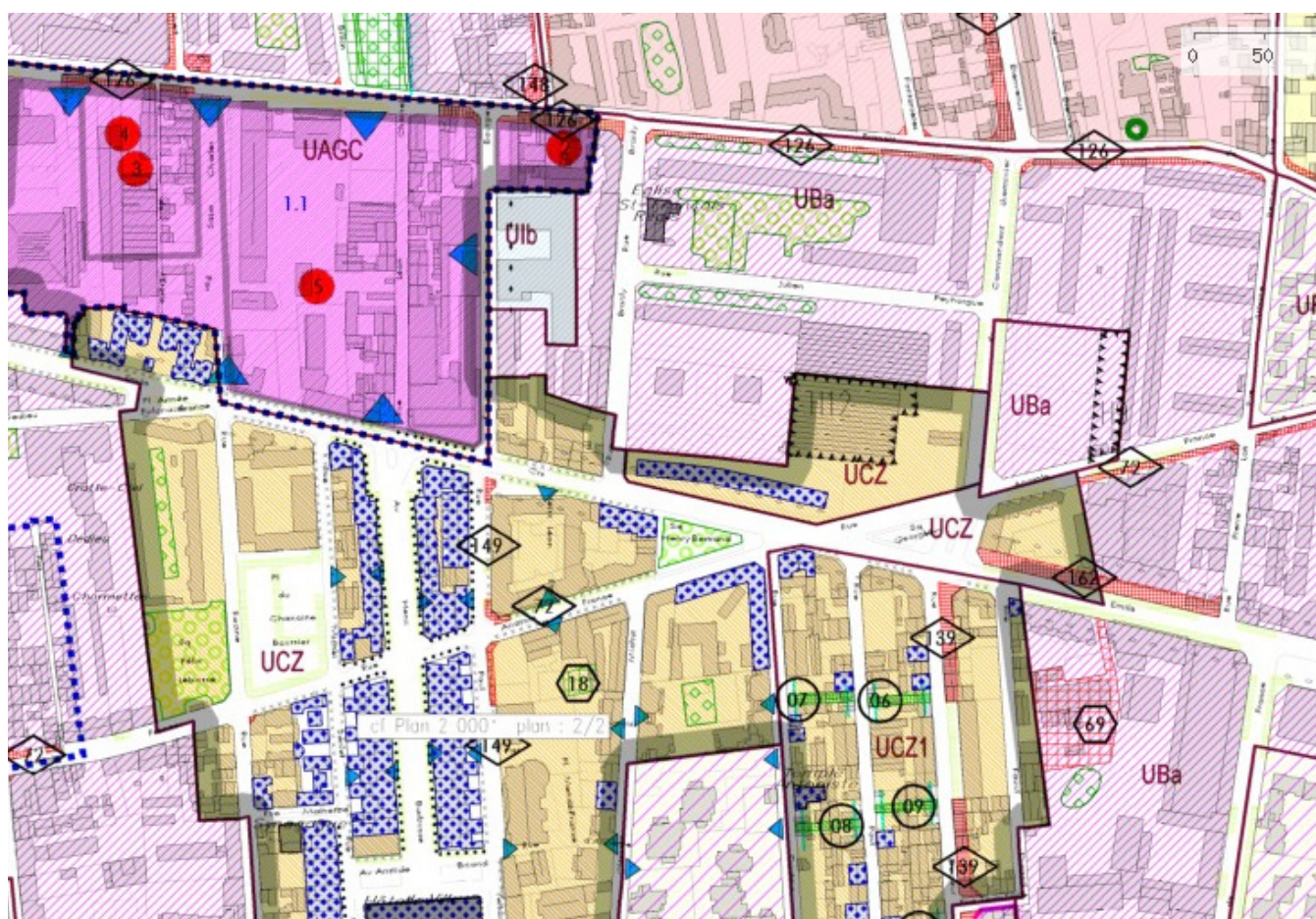
**Chương trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch** cho từng khu vực giúp chính quyền địa phương xác định các dự án cần thiết để thực hiện nhằm phát huy giá trị môi trường, cảnh quan, di sản đô thị, cải tạo và phát triển đô thị. Quy hoạch đô thị địa phương liên phường/xã bao gồm cả chương trình nhà ở của địa phương và quy hoạch giao thông đô thị. Các dự án quy hoạch và phát triển đô thị phải phù hợp với chương trình đầu tư xây dựng.

**Quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch** và các tài liệu đồ hoạ xác định các khu vực đô thị hiện hữu, các khu vực sẽ đô thị hoá, các khu vực nông nghiệp, tự nhiên, rừng; đưa ra các quy định về xây dựng, đô thị hoá và sử dụng đất. Quy chế này có giá trị pháp lý và tất cả các chủ thể (nhà nước và tư nhân) đều phải tuân theo.

**Các phụ lục** bao gồm một số hướng dẫn cụ thể có liên quan đến:

- Địa dịch phục vụ lợi ích công, đặc biệt là phục vụ cho việc bảo tồn và phát huy giá trị di sản (theo bản đồ quy hoạch bảo tồn và phát huy giá trị...), an toàn bay (Bản đồ tiếng ồn...), cơ sở hạ tầng giao thông và phòng ngừa các nguy cơ ngập lụt,
- Phạm vi khu quy hoạch có sự thoả thuận, phạm vi khu vực mà nhà nước có quyền ưu tiên mua bất động sản,
- Mạng lưới cấp nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải
- Tất cả các thông tin cần thiết để có thể hiểu được rõ hơn về những quy định trong quy hoạch đô thị địa phương.













### Trích quy hoạch đô thị địa phương của thành phố Villeurbanne





Nguồn: Cộng đồng đô thị Lyon

## Các khu

### Các khu vực đô thị

 Trung tâm	 Chung cư liên tục	 Phần lõi của khu vực cần bảo vệ	 Phạm vi của một khu
 Hỗn hợp chức năng	 Chung cư không liên tục	 Nhà ở riêng lẻ	 Khu vực được bảo vệ
 Dịch vụ công cộng	 Khu vực thiên về kinh tế	 Công trình thể thao, giải trí	 Khu vực đô thị cần bảo vệ

### Các khu vực sẽ đô thị hóa

 Sẽ đô thị hóa - dịch vụ công cộng	 Sẽ đô thị hóa
---	---

### Các khu vực nông nghiệp






### Các khu vực tự nhiên






## Các yêu cầu khác





### Các vị trí được bảo vệ

 Công trình công cộng hoặc vì lợi ích chung	 Đất dành cho cây xanh hoặc thể thao	 Đường giao thông	 Đường dành cho người đi bộ hoặc đi xe đạp
--	---	--	---







### Các khu vực dành cho dự án

 Phạm vi khu vực đang chờ dự án	 Khu vực dành cho chương trình nhà ở	 Khu vực dành cho công trình công cộng
--	---	---







### Các quy định riêng cho hoạt động kinh tế

 Các tuyến đường có hoạt động kinh tế hỗn hợp	 Các tuyến đường có hoạt động thủ công và thương mại	 Các tuyến đường có hoạt động dịch vụ	 Các tuyến đường có văn phòng
--	---	--	--

### Các quy định về di sản cây xanh và xây dựng

 Các khu vực có cây xanh được xếp hạng	 Địa điểm có cây xanh đáng quan tâm	 Trồng cây trên đất công	 Các không gian có cây xanh cần phát huy giá trị
 Đất đô thị có trồng cây	 Các công trình xây dựng cần bảo tồn		












### Các quy định về bố trí công trình xây dựng

 Không gian không được phép xây dựng	 Khoảng lùi	 Bố trí thẳng hàng	 Vị trí công trình trong lô đất
 Dây liên tục bắt buộc	 Dây không liên tục bắt buộc		

### Các quy định về tổ chức xây dựng

 Lối đi dành cho người đi bộ tiếp cận đường chính	 Lối tiếp cận đường giao thông chính	 Các lối đi cần bảo vệ	 Không gian xanh cần tạo ra
--	---	---	--

### Phạm vi các khu vực có nguy cơ

 Khu vực bảo vệ gần	 Khu vực bảo vệ xa	 Khu vực bảo vệ rất xa	 Khu vực bảo vệ
 Ngập lụt	 Dịch chuyển đất / khu vực phòng ngừa	 Dịch chuyển đất / khu vực cần cảnh giác	
 Thành phố	 Quận	 Xem thêm bản đồ quy hoạch 1/2000	 Xem thêm các định hướng quy hoạch

### 3. Triển khai và đánh giá việc thực hiện quy hoạch đô thị địa phương

Quy hoạch đô thị địa phương có hiệu lực thi hành sau khi được phê duyệt; tất cả các dự án quy hoạch, đầu tư, xây dựng phải tuân thủ quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch và các định hướng đã nêu trong quy hoạch đô thị địa phương.

**Các quy định và phạm vi địa dịch được xác định trong quy hoạch đô thị địa phương không thể bị thay đổi,** trừ trường hợp được điều chỉnh nhỏ cho phù hợp với đặc điểm của địa chất, đặc tính của thửa đất, đặc điểm của các công trình xây dựng xung quanh.

Trễ nhất là 3 năm sau ngày được phê duyệt hoặc được điều chỉnh gần nhất, Hội đồng thành phố phải tổ chức họp đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch đô thị địa phương về các mặt nhà ở, đô thị hóa... Điều này giúp đánh giá định kỳ việc thực hiện quy hoạch và tạo thuận lợi cho việc điều chỉnh quy hoạch.

### 4. Quy hoạch đô thị địa phương, nền tảng cho chiến lược đất đai của địa phương

Quy hoạch đô thị địa phương tạo thành nền tảng cho chiến lược đất đai của địa phương. Quy hoạch này xác định các mục tiêu mà chiến lược đất đai phải hướng đến và cung cấp các công cụ hành động trong lĩnh vực đất đai.

Do đó, để nâng cao hiệu quả của hành động trong lĩnh vực đất đai, quy hoạch đô thị địa phương cần đề cập đến tất cả các khía cạnh của đất đai.

#### a. Đất đai là trung tâm của công tác khảo sát, đánh giá địa bàn

Tài liệu khảo sát, đánh giá địa bàn trong quy hoạch đô thị địa phương cho ta hình ảnh hiện trạng của địa bàn tại thời điểm T để xác định hành động và các dự án tương lai.

Để làm được điều này, các chuyên gia về đất đai đã nhất trí cần tuân thủ một số nguyên tắc sau:

- Phân tích quá trình sử dụng đất tự nhiên, rừng và nông nghiệp;
- Hiểu rõ giá trị của đất nông nghiệp và đất tự nhiên, các khu vực hành lang sinh thái để xác định những khu đất không được đô thị hóa.
- Xác định quỹ đất trên địa bàn, đặc biệt là trong khu vực đô thị để ước tính diện tích đất có thể sử dụng cho xây dựng trong bản đồ quy hoạch đô thị địa phương. Cần đặc biệt chú ý đến hiện tượng găm giữ đất để đánh giá một cách chính xác quỹ đất có thể huy động được.
- Phân tích biến động đất đai và công trình xây dựng chính trên địa bàn là việc làm rất cần thiết để đo lường sức hấp dẫn của địa bàn và điều chỉnh dự án cho phù hợp với nhu cầu của người sử dụng.

#### b. Trọng tâm của quy hoạch đô thị địa phương là giảm sử dụng đất

Tài liệu định hướng quy hoạch và phát triển bền vững phải xác định các mục tiêu về sử dụng đất hợp lý để đảm bảo giữ gìn được đất nông nghiệp, đất tự nhiên và đất rừng trong dài hạn. Các nhà lập pháp đã xác định ưu tiên xây dựng đô thị trên nền đô thị hiện hữu.

Điều này làm thay đổi đáng kể cách thức quy hoạch đô thị. Thật vậy, đất đô thị hiện hữu cần cải tạo (đất có công trình xây dựng xuống cấp, đất bị ô nhiễm, đất trống xen cài trong khu dân cư) trở thành trung tâm của các chiến lược đô thị. Điều này thúc đẩy chính quyền địa phương phải tối ưu hóa việc sử dụng đất để mở rộng đô thị bằng cách thực hiện các dự án phức hợp thay thế cho cách tiếp cận cho phép đô thị hóa nhưng không có chương trình cụ thể.

Việc phân tích đất đai trong quy hoạch đô thị địa phương là yếu tố quyết định để xác định các khu vực phát triển và phân kỳ các dự án. Việc đối thoại với các chủ thể biết rõ nhu cầu của người dân và sự phát triển của thị trường sẽ tạo thành đòn bẩy quan trọng để quy hoạch mang tính chiến lược hơn.

### c. Các công cụ trong quy hoạch đô thị địa phương để kiểm soát đất đai

Các quy định trong quy hoạch đô thị địa phương là công cụ giúp thực hiện chiến lược đất đai vì chúng cho phép chính quyền quản lý được đất đai mà không cần phải mua lại đất. Chính quyền có thể kết hợp nhiều công cụ để thực hiện được dự án và nhờ đó gián tiếp thực hiện được chiến lược đất đai: phân khu, địa dịch phục vụ lợi ích công... Mỗi công cụ đều có thể mạnh và hạn chế. Do đó, cần hiểu rõ từng công cụ để sử dụng.

- **Phân khu**

Mục đích sử dụng đất được xác định trong từng phân khu. Khi lãnh đạo quyết định việc phân khu, thì cần nhận thức được rằng điều này quyết định một phần giá trị hiện tại và tương lai của các lô đất trong phân khu đó. Chiến thuật đối với các khu vực khác nhau (khu vực đã đô thị hoá, khu vực sẽ đô thị...) sẽ cho phép phát triển đô thị theo từng giai đoạn và duy trì đất nông nghiệp và tự nhiên. Chiến lược đất đai của chính quyền phải nhằm chống lại việc tăng giá đất do tình trạng đầu cơ đất của các chủ sở hữu vì điều này có thể gây ảnh hưởng đến việc triển khai các dự án và đất nông nghiệp.

- **Địa dịch phục vụ lợi ích công**

Địa dịch phục vụ lợi ích công (xây dựng cơ sở hạ tầng, đường giao thông, công trình công cộng hoặc xây dựng nhà ở xã hội) cho phép chính quyền đảm bảo có đất để thực hiện các công trình công cộng và điều tiết giá trị của đất. Do đó, đây là một công cụ mạnh mẽ.

Tuy nhiên, cũng cần thận trọng trong việc sử dụng công cụ này vì chủ sở hữu đất có quyền hồi thúc<sup>1</sup> chính quyền địa phương mua lại đất nằm trong phạm vi địa dịch. Chính quyền địa phương phải đánh giá được mức ngân sách cần bỏ ra để mua lại các khu đất nằm trong phạm vi địa dịch đã được xác định.

- **Các khu vực hỗn hợp xã hội**

Các khu vực này tạo cơ hội để đa dạng hóa nhà ở bằng cách áp đặt tỷ lệ cho các loại nhà ở. Không giống như công cụ địa dịch, chủ sở hữu các khu đất nằm trong khu vực hỗn hợp xã hội không có quyền hồi thúc chính quyền mua đất của mình. Cộng đồng đô thị Lyon đã tích hợp các khu vực có sự hỗn hợp xã hội vào quy hoạch chi tiết để đảm bảo tỷ lệ đáng kể nhà ở xã hội trên địa bàn của mình.

- **Các công cụ liên qua đến hình dáng đô thị**

Các công cụ này cho phép tối ưu hóa việc sử dụng đất, thông qua việc tăng mật độ. Đây là công cụ cho phép tăng mật độ xây dựng.

<sup>1</sup> Quyền hồi thúc là quyền của chủ sở hữu đất hồi thúc chính quyền địa phương mua lại đất của mình, nếu khu đất đó nằm trong phạm vi địa dịch đã được chính quyền địa phương xác định trong quy hoạch và thỏa mãn một số điều kiện.

# TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN MÔ HÌNH DỰ ÁN ĐỐI TÁC ĐÔ THỊ

Trích từ tài liệu hướng dẫn “Nghiên cứu quỹ đất” của Trung tâm thông tin đất đai của vùng Rhône - Alpes.

Chính quyền địa phương ở Pháp có nhiều công cụ để yêu cầu chủ đầu tư các dự án tham gia đóng góp tài chính cho công trình công cộng cần thiết cho việc đô thị hóa địa bàn. Ví dụ, theo quy định trong Bộ luật quy hoạch đô thị, chính quyền địa phương có thể áp dụng thuế và yêu cầu chủ đầu tư các dự án đóng góp cho cơ sở hạ tầng. Từ năm 2009, chính quyền địa phương còn có thể áp dụng mô hình quan hệ đối tác công tư trong dự án đô thị (PUP). Mô hình này thu hút sự quan tâm của các chủ thể nhà nước và tư nhân.

## I. PUP là gì?

### 1. Các nguyên tắc chung

Đây không phải là một thủ tục quy hoạch đô thị, mà là một phương thức tài chính để đầu tư cho công trình công cộng. PUP được dùng để đầu tư cho các công trình công cộng cần thiết cho các dự án đầu tư cải tạo hoặc phát triển đô thị do tư nhân làm chủ đầu tư. Nó cho phép tư nhân đóng góp một phần tài chính cho công trình công cộng trong khuôn khổ một thoả thuận với chính quyền địa phương. Đây là thủ tục được thực hiện dưới dạng hợp đồng khi có sự đồng thuận về lợi ích giữa các bên tham gia.

Chủ đầu tư một dự án có thể sẽ phải có nghĩa vụ ký thoả thuận đóng góp tài chính cho công trình công cộng nếu:

- Dự án của chủ đầu tư đó nằm trong một phạm vi xác định,
- Công trình công cộng đó mang lại lợi ích cho người sử dụng hoặc người dân trong dự án của chủ đầu tư đó,

PUP có thể được áp dụng cho mọi loại dự án: nhà ở, hoạt động kinh tế (văn phòng, thương mại...)...

### 2. Phạm vi địa bàn áp dụng PUP

PUP chỉ có thể được áp dụng trong các khu vực đô thị hiện hữu hoặc sẽ đô thị hoá được xác định trong Đồ án quy hoạch đô thị địa phương hoặc trong các đồ án quy hoạch đô thị khác (Quy hoạch bảo tồn và phát huy giá trị...).

Không áp dụng PUP trên những địa bàn không có quy hoạch đô thị địa phương.

### 3. Tại sao sử dụng PUP?

**Đối với chính quyền địa phương, PUP có thể mang lại nhiều lợi ích**

- Có ngân sách đầu tư cho công trình công cộng:  
Thật vậy, PUP xác định trước ngày chuyển kinh phí được các bên ký kết hợp đồng thống nhất lựa chọn. Theo mô hình truyền thống (thuế và các khoản đóng góp cho công trình công cộng), chính quyền địa phương chỉ có thể nhận được tiền thuế hoặc các khoản đóng góp cho cơ sở hạ tầng sau khi đã đầu tư xây dựng xong công trình.
- Kinh phí đầu tư xác với chi phí thực tế:  
Thuế cơ sở hạ tầng và các khoản đóng góp cho công trình công cộng có thể được xác định ở mức thấp so với nhu cầu của địa bàn. Trong trường hợp này, việc sử dụng PUP có thể sẽ giúp yêu cầu chủ đầu tư đóng góp số tiền dành cho cơ sở hạ tầng sát với nhu cầu thực tế.

**Thuế cơ sở hạ tầng bao gồm 3 phần**

- Một phần được cấp tính thu trước để chi cho công tác quản lý các Không gian tự nhiên nhạy cảm và cho Hội đồng Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và Môi trường.

- Một phần do cơ quan hợp tác liên thành phố thu để chi cho các hoạt động thuộc thẩm quyền của cơ quan này.
- Một phần do thành phố thu.

### Đối với chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu

Cần ký thỏa thuận PUP khi dự án của họ đòi hỏi phải đầu tư cho những công trình công cộng khó có thể được đầu tư bằng thuế cơ sở hạ tầng sau này. Việc ký kết thỏa thuận PUP có thể giúp đẩy nhanh tiến độ của các dự án này.

## II. Làm thế nào để triển khai thực hiện PUP?

**PUP được ký kết trong khuôn khổ một dự án với mục đích đầu tư tài chính cho các công trình công cộng cần thiết dưới dạng hợp đồng.**

### 1. Nội dung của thỏa thuận

PUP được ký kết dưới dạng thỏa thuận. Thỏa thuận này dựa trên ý chí của các bên. PUP chỉ là một khả năng có thể được chọn, ngược với thuế và các khoản đóng góp mang tính bắt buộc khi nhà đầu tư thực hiện một dự án. **Thỏa thuận PUP được ký kết dựa trên sự gặp nhau về lợi ích giữa chính quyền địa phương và chủ đầu tư.**

Cơ chế PUP rất linh hoạt. Do đó, chỉ có một số yếu tố là mang tính bắt buộc trong thỏa thuận PUP. Các bên được tự do thương lượng đối với phần còn lại.

### Các yếu tố bắt buộc

- Danh mục công trình công cộng cần đầu tư:  
Danh mục này có thể chỉ cần có một công trình công cộng. Danh mục này cũng có thể bao gồm các công trình công cộng đã hoàn thành (với điều kiện chúng chưa có đủ tài chính để hoàn thiện và mang lại lợi ích trực tiếp cho dự án).  
Điều quan trọng cần nhấn mạnh là các công trình công cộng được thực hiện trong khuôn khổ thỏa thuận PUP phải được chính quyền địa phương làm chủ đầu tư. PUP chỉ là một công cụ tài chính.
- Phạm vi của thỏa thuận:  
Tương ứng với phạm vi dự án. Phạm vi này phải được đính kèm vào phụ lục của Thỏa thuận. Việc xác định phạm vi cho phép các cơ quan cấp giấy phép quy hoạch và cơ quan thuế định vị khu đất được tạm thời miễn thuế cơ sở hạ tầng (miễn phần thuế đóng cho thành phố hoặc cơ quan hợp tác liên thành phố).  
**(!) Đây không phải là phạm vi công trình công cộng sẽ thực hiện mà chỉ là phạm vi của thỏa thuận PUP.**
- Thời hạn thanh toán:  
Thời hạn này sẽ được các bên thương lượng và thống nhất. Không giống các cơ chế khác, thời hạn thanh toán kinh phí trong thỏa thuận PUP không phụ thuộc vào tiến độ của công trình công cộng cần xây dựng. Do đó, số tiền có thể được chuyển trước khi khởi công hoặc được chuyển dần dần tùy theo tiến độ hoặc theo lịch trình đã dự kiến...
- Chủ đầu tư dự án ký thỏa thuận PUP sẽ phải đóng số tiền ghi trong thỏa thuận.
- Tính chất của các khoản đóng góp:  
Có thể đóng góp tài chính hoặc bằng đất.
- Thời gian miễn thuế cơ sở hạ tầng:  
Chủ đầu tư ký kết thỏa thuận PUP sẽ được miễn thuế cơ sở hạ tầng (phần nộp cho thành phố). Phần miễn thuế này không thể vượt quá 10 năm.

Đây là yếu tố bắt buộc duy nhất. Tuy nhiên, các bên cần nêu rõ và đầy đủ các yếu tố trong thỏa thuận PUP. Tối thiểu cần có các yếu tố sau:

- Mô tả dự án,
- Thời hạn thực hiện công trình công cộng,
- Các cơ chế đảm bảo.

## 2. Các bên ký kết

Thỏa thuận PUP cần được các bên sau đây ký kết:

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (thành phố, cơ quan hợp tác liên thành phố, đại diện của trung ương tại tỉnh hoặc vùng). Đây là những cơ quan có thẩm quyền ký thỏa thuận PUP.
- Một hoặc nhiều chủ đầu tư (có thể là chủ sở hữu đất, công ty đầu tư phát triển hạ tầng). Đây có thể là một đơn vị nhà nước hoặc tư nhân.

## III. Chi tiết trong thỏa thuận

### 1. Công trình công cộng nào có thể được đầu tư?

Có thể là một hoặc nhiều công trình công cộng, không phải là công trình phục vụ riêng cho dự án. Các công trình công cộng có thể được đầu tư theo thỏa thuận PUP:

- Cơ sở hạ tầng (đường giao thông, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật...),
- Công trình công cộng (trường học, nhà trẻ...).

(!) Không thể sử dụng PUP để đầu tư cho các công trình công cộng phục vụ cho toàn thành phố: bãi đậu xe, hồ bơi... Những công trình này cần phải được đầu tư từ thuế.

### 2. Xác định mức đóng góp

Luật không quy định rõ phương thức tính mức đóng góp, nhưng quy định mức trần.

Việc tính toán mức đóng góp (tổng chi phí cho công trình công cộng và phần đóng góp của chủ đầu tư dự án) đòi hỏi phải được nghiên cứu kỹ. Điều này phải được áp dụng cho cả cơ chế tính thuế và mức đóng góp lẫn cơ chế thỏa thuận đối tác PUP.

#### Mức đóng góp trong thỏa thuận đối tác PUP tuân theo tỷ lệ

Thật vậy, chủ đầu tư chỉ đóng góp cho phần công trình công cộng trực tiếp liên quan đến dự án của mình. Chủ đầu tư dự án có thể đóng góp toàn bộ hoặc một phần kinh phí cho việc xây dựng tất cả hoặc một phần cơ sở hạ tầng, công trình công cộng. Điều này sẽ được các bên ký kết thương lượng và quyết định.

Tất cả các chi phí có liên quan đến công trình công cộng đều có thể được đưa vào thỏa thuận PUP: nghiên cứu ban đầu, chi phí đất đai, chi phí vật liệu, chi phí xây dựng, chi phí khác, thuế GTGT...

#### Phương thức thanh toán phần đóng góp

Chủ sở hữu đất, chủ đầu tư dự án có thể đóng góp cho công trình công cộng dưới dạng:

- Tài chính: phương thức đóng góp và thời hạn chuyển tiền sẽ được ấn định trong thỏa thuận.
- Bằng đất có công trình xây dựng hoặc không: nếu các bên ký kết thỏa thuận đồng ý về hình thức đóng góp này, thì có thể áp dụng đối với những khu đất nằm trong hoặc ngoài phạm vi dự án. Trong trường hợp thanh toán bằng đất có công trình xây dựng, các khu đất này cần phải có công trình xây dựng vào ngày ký kết thỏa thuận PUP.

(!) Trong mọi trường hợp, việc thanh toán trong thỏa thuận đối tác PUP không được thực hiện dưới dạng chi phí thi công vì điều này đồng nghĩa với việc giao cho đơn vị xây dựng tư nhân đầu tư công trình công cộng, trái với quy định của luật Chủ đầu tư công.

### 3. Tiến triển của dự án

Nếu dự án có thể có tiến triển mới, thì có thể điều chỉnh Thỏa thuận bằng cách thêm phần phụ lục điều chỉnh.

### 4. Nếu không thực hiện hoặc từ bỏ dự án thì sao?

PUP là một hợp đồng, do đó có nhiều trường hợp có thể xảy ra:

- Chủ đầu tư từ bỏ dự án:  
Theo án lệ, tổ chức/cá nhân có giấy phép thực hiện dự án có thể được miễn phần đóng góp nếu giải trình được

lý do không thể tiếp tục thực hiện được dự án. Tuy nhiên, trong trường hợp này, những chi phí mà chính quyền địa phương đã bỏ ra để đầu tư cho cơ sở hạ tầng cần thiết cho dự án sẽ được tính. Nếu các công trình này đã được xây dựng xong, thì không thể yêu cầu hoàn lại số tiền đã bỏ ra.

- Chính quyền không xây dựng cơ sở hạ tầng:  
Nếu chính quyền không xây dựng cơ sở hạ tầng như cam kết, thì chủ đầu tư có quyền yêu cầu chính quyền hoàn lại số tiền mà mình đã đóng góp.

#### IV. Ví dụ về Dự án quan hệ đối tác công tư trong việc xây dựng công viên Marius Berliet ở Lyon

Khu vực công viên Marius Berliet có một dự án cải tạo đô thị do các nhà đầu tư tư nhân thực hiện. Dự án đã được trình cho Cộng đồng đô thị Lyon và cơ quan này đã đề nghị thiết lập quan hệ đối tác với các chủ đầu tư tư nhân để xây dựng cơ sở hạ tầng và công trình công cộng cần thiết cho dự án.

Nội dung của dự án bao gồm:

- 40.000 m<sup>2</sup> căn hộ,
- 7.000 m<sup>2</sup> mặt bằng kinh doanh,
- 3.000 m<sup>2</sup> diện tích dành cho thương mại và giải trí,
- Xây dựng hai tuyến đường nội bộ.

Ngoài ra, dự án này còn cần chính quyền địa phương:

- Cải tạo đường giao thông bao quanh khu vực dự án,
- Mở rộng một trường học hiện hữu để có thể tiếp nhận thêm con, em của những hộ dân sẽ đến sinh sống trong khu vực dự án,
- Xây dựng thêm một nhà trẻ,
- Chính quyền địa phương phải mua đất để xây dựng cơ sở hạ tầng và công trình công cộng (đường giao thông, trường học, nhà trẻ).

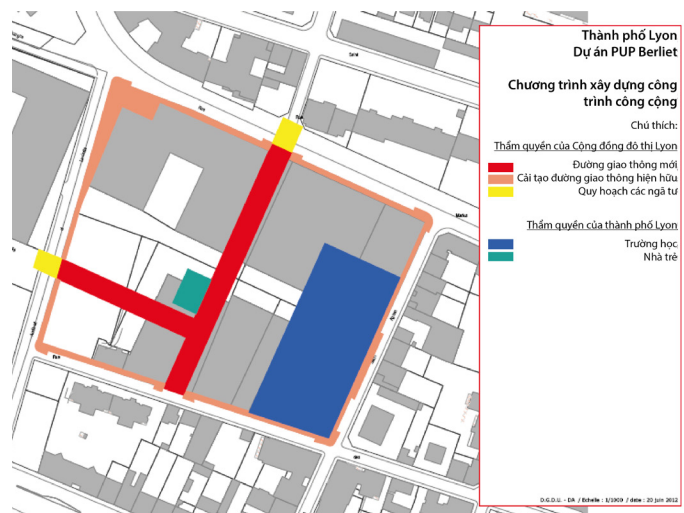
Tổng chi phí dự kiến của dự án vào khoảng 6 - 7 triệu euro:

- 1,59 triệu euro để xây dựng các tuyến đường mới và 0,77 triệu euro để cải tạo các tuyến đường xung quanh,
- Từ 4 đến 4,5 triệu euro để mở rộng trường học và xây dựng nhà trẻ,
- 0,5 triệu euro để mua đất xây dựng cơ sở hạ tầng (trong đó 0,2 triệu euro dành để khử ô nhiễm) và mở rộng trường học.

Vì những lý do trên, nên Cộng đồng đô thị Lyon và các chủ đầu tư trong khu vực này đã thống nhất phân chia kinh phí đầu tư như sau:

- Đối với các tuyến đường mới phục vụ giao thông nội bộ trong khu vực dự án, các chủ đầu tư phải chịu 90% kinh phí,
- Đối với việc cải tạo các tuyến đường giao thông xung quanh, các chủ đầu tư phải chịu 60% kinh phí,
- Các chủ đầu tư dự án nhượng lại đất sạch cho chính quyền địa phương xây dựng cơ sở hạ tầng như trình bày ở trên.

Cơ sở hạ tầng và công trình công cộng trong dự án



Nguồn: Cộng đồng đô thị Lyon



# TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN HÀNH ĐỘNG KHI CÓ HOẶC KHÔNG CÓ QUỸ ĐẤT

Trích từ tài liệu hướng dẫn “Hành động khi có hoặc không có quỹ đất” của Trung tâm thông tin đất đai của vùng Rhône - Alpes

Những năm gần đây, giá đất tại nhiều địa phương ở Pháp đã tăng rất mạnh. Xu hướng này cùng với hiện tượng găm giữ đất làm cho đất đai trở thành vấn đề nhạy cảm đối với tất cả các chủ thể cả nhà nước lẫn tư nhân. Đối với chính quyền địa phương, vấn đề này có thể được nhìn nhận dưới nhiều góc độ khác nhau như sự phát triển của địa bàn, quỹ đất và phát triển các dự án. Chính quyền địa phương có nhiều công cụ để hành động trong lĩnh vực đất đai.

Tài liệu này trình bày tổng quan về các công cụ này và phân tích cách thức sử dụng chúng. Tài liệu cũng phân tích những lợi ích và hạn chế của các công cụ này để giúp chính quyền địa phương ra quyết định.

## I. Những hành động có thể thực hiện khi không có quỹ đất

*Trong lĩnh vực quy hoạch, chính quyền địa phương có thể sử dụng nhiều công cụ để tạo khuôn khổ cho sự phát triển mà không cần là chủ sở hữu quỹ đất.*

### 1. Các tài liệu quy hoạch đô thị

Ở cấp địa phương, quy hoạch giúp tổ chức sự phát triển của địa bàn về mặt định tính và định lượng. Đồ án quy hoạch đô thị địa phương giúp:

- Phân kỳ sự phát triển của địa phương,
- Kiểm soát đô thị hóa ở các khu vực mới,
- Kiểm soát xây dựng bằng tài liệu định hướng và quy chế quản lý theo quy hoạch,
- Giữ đất cho công trình công cộng hoặc các dự án nhà ở.

Trong số các công cụ trong tài liệu quy hoạch đô thị địa phương, có 3 công cụ dùng để kiểm soát sự phát triển đô thị:

#### • Định hướng phát triển và chương trình phát triển

Đưa ra định hướng phát triển đối với một số khu vực trên địa bàn.

Các định hướng và chương trình thể hiện ở việc:

- Xác định rõ những hành động cần thực hiện để phát huy giá trị môi trường và cảnh quan; Xác định thời hạn sẽ phát triển đô thị ở những khu vực chưa đô thị hóa; Xác định các đặc điểm chính của mạng lưới đường giao thông và không gian công cộng.
- Xác định các mục tiêu và nguyên tắc của chính sách nhà ở nhằm tạo thuận lợi cho sự phát triển hỗn hợp xã hội, cải tạo đô thị và tạo thuận lợi cho người có khả năng đi lại bị hạn chế có thể tiếp cận các công trình xây dựng.
- Giao thông.

#### • Những khu vực bắt buộc phải có nhà ở quy mô nhỏ:

Trong khu vực đô thị hiện hữu hoặc sẽ đô thị hóa, chính quyền sẽ xác định tỷ lệ nhà ở có quy mô nhỏ trong tổng số nhà ở sẽ xây dựng.

#### • Những khu vực có nhà ở đa dạng:

Trong mỗi khu vực phát triển đô thị, cần dành một tỷ lệ nhất định cho các dạng nhà ở khác nhau để đảm bảo mục tiêu hỗn hợp xã hội.

## 2. Thương lượng

Việc thiết lập quan hệ đối tác với các chủ thể tư nhân có thể giúp Nhà nước không cần phải mua lại đất. Lãnh đạo địa phương, đại biểu dân cử có thể tiếp xúc với các chủ sở hữu hoặc các đơn vị phát triển dự án và trình bày với họ về những thay đổi sẽ diễn ra trên các khu đất của họ và những thách thức của địa phương. Mặt khác, chính quyền địa phương cũng nắm được thông tin về các dự án đầu tư xây dựng thông qua việc các chủ sở hữu khi muốn chuyển nhượng bất động sản phải gửi Thông báo ý định chuyển nhượng cho chính quyền; khi muốn lập quy hoạch thì phải đề nghị chính quyền cấp giấy chứng nhận... Giai đoạn tiền dự án này là dịp để thảo luận giữa các bên và từ đó chính quyền có thể hành động mà không cần có quỹ đất trong dự án và có thể yêu cầu điều chỉnh dự án nếu cần thiết.

Chính quyền địa phương có nhiều công cụ mạnh để quản lý và định hướng sự phát triển của địa bàn mà không cần phải mua lại đất. Tuy nhiên, nếu chính quyền có quỹ đất, thì sẽ có nhiều khả năng quy hoạch, phát triển đối với một số khu vực.

## II. Những hành động có thể thực hiện để có được quỹ đất

**Đối với chính quyền địa phương, tạo quỹ đất thường được xem là một khoản đầu tư lớn. Tuy nhiên, nếu có dự báo tốt và cách thức mua lại đất hợp lý cùng với chính sách quản lý đất đai phù hợp (cho thuê, cho sử dụng tạm...), thì chính quyền có thể giảm thiểu chi phí mua lại đất và quản lý đất.**

### 1. Các công cụ

#### Các công cụ “thụ động”

Các công cụ này chỉ cho phép chính quyền mua lại đất khi chủ sở hữu rao bán. Chính quyền có nhiều công cụ thuộc dạng này. Điều kiện để sử dụng chúng là phải có dự án được xác định rõ ràng.

*Ghi chú: một số công cụ được trình bày dưới đây cho phép chủ sở hữu đất có quyền hồi thúc Nhà nước mua lại đất của mình<sup>1</sup>. Do đó, Nhà nước cần dự kiến một khoản ngân sách cần thiết để mua lại đất khi chủ sở hữu thực hiện quyền này. Điều này có thể gây khó khăn cho việc lập kế hoạch ngân sách của các địa phương nhỏ.*

- **Xác định phạm vi dành cho dự án công ích trong đồ án quy hoạch đô thị địa phương**

Công cụ này cho phép chính quyền địa phương đóng băng hoạt động xây dựng ở một số khu vực đã được khảo sát kỹ để chuẩn bị cho các dự án vi lợi ích công. Bản đồ các khu vực bị đóng băng được đưa vào phụ lục của đồ án quy hoạch đô thị địa phương. Chính quyền xác định rõ đơn vị thụ hưởng, mục đích sử dụng và diện tích của các khu đất bị đóng băng. Những khu đất này chỉ có thể được sử dụng vào các mục đích sau:

- Làm đường giao thông và không gian công cộng,
- Xây dựng cơ sở hạ tầng,
- Xây dựng các công trình công ích,
- Công viên, mảng xanh.

Cần phải xác định rõ ràng mục đích sử dụng các khu đất bị đóng băng, nếu không chính quyền địa phương có thể bị kiện.

Một số khu vực cũng có thể được dành để phát triển nhà ở. Các khu vực này chỉ dành để phát triển nhà ở theo hướng hỗn hợp xã hội và nhà ở theo quy hoạch. Các dự án có thể là nhà ở xã hội hoặc các dạng nhà ở khác phù hợp với nhu cầu được nêu trong tài liệu quy hoạch.

- **Phạm vi chờ dự án quy hoạch, đầu tư, xây dựng**

Trong quy hoạch đô thị địa phương, chính quyền có thể xác định phạm vi trong đó mọi công trình xây dựng có diện tích lớn hơn một ngưỡng nào đó sẽ bị cấm. Phạm vi này được xác định để chờ chính quyền địa phương phê duyệt dự án quy hoạch, đầu tư, xây dựng chung cho cả khu vực và sẽ được

giữ không quá 5 năm. Trong thời hạn 5 năm này, chính quyền địa phương có thể hoàn thiện dự án (nội dung, thủ tục, huy động tài chính...).

<sup>1</sup> Quyền hồi thúc là quyền của chủ sở hữu đất hồi thúc chính quyền địa phương mua lại đất của mình, nếu khu đất đó nằm trong phạm vi đã được chính quyền địa phương xác định trong quy hoạch và thỏa mãn một số điều kiện.

- **Quyền ưu tiên mua bất động sản ở đô thị**

Quyền ưu tiên mua bất động sản đô thị cho phép nhà nước được ưu tiên mua lại bất động sản, nằm trong phạm vi đã được xác lập, khi chủ sở hữu có Thông báo Ý định chuyển nhượng tài sản đó<sup>2</sup>. Đây không những là công cụ tốt cho việc tạo quỹ đất mà còn là công cụ giúp quan sát các giao dịch đất đai. Thật vậy, công chứng viên có nghĩa vụ phải chuyển cho chính quyền địa phương tất cả các thông báo ý định chuyển nhượng tài sản trong phạm vi chính quyền có quyền ưu tiên mua. Điều này giúp chính quyền biết được tổng số giao dịch và giá trị của các giao dịch. Từ đó, hiểu rõ hơn thị trường bất động sản trên địa bàn.

- **Các khu dự kiến quy hoạch**

Khu vực dự kiến quy hoạch là một công cụ để tạo quỹ đất công phục vụ cho các dự án phúc lợi công cộng trong tương lai, mà không nhất thiết phải xác định rõ dự án vào thời điểm xác lập khu vực dự kiến quy hoạch. Tương tự như quyền ưu tiên mua bất động sản đô thị, nhưng khu vực dự kiến quy hoạch có thể được xác lập trên đất nông nghiệp và tự nhiên được xác định trong quy hoạch đô thị địa phương. Ngoài ra, nó cũng có thể được xác lập ở những địa phương chưa có quy hoạch này. Theo yêu cầu hoặc sau khi lấy ý kiến của chính quyền địa phương, Tỉnh trưởng ra quyết định xác lập phạm vi của khu dự kiến quy hoạch. Trong phạm vi này, chính quyền địa phương hoặc một đơn vị được chính quyền địa phương ủy quyền có quyền ưu tiên mua bất động sản. Vì có thể xác lập khu vực dự kiến quy hoạch mà không cần phải có dự án, nên công cụ này phù hợp với việc tạo quỹ đất.

### Các công cụ “chủ động”

- **Mua đất qua thương lượng**

Công cụ này thường được lựa chọn hơn. Nó cho phép chính quyền thương lượng với chủ sở hữu bất động sản để mua. Chính quyền địa phương hoặc đơn vị được ủy quyền có thể áp dụng công cụ này.

- **Trưng mua sau khi tuyên bố vì lợi ích công**

Trưng mua là một thủ tục chỉ có thể được thực hiện trong khuôn khổ một dự án vì lợi ích công. Người bị trưng mua tài sản sẽ được bồi thường trước và thỏa đáng. Thủ tục này thường chỉ được sử dụng sau khi đã áp dụng các công cụ khác nhưng không thành công. Thủ tục tuyên bố vì lợi ích công diễn ra theo hai giai đoạn (giai đoạn hành chính và giai đoạn tư pháp). Đây là công cụ mang tính cưỡng chế đồng thời cũng là một phương tiện hiệu quả để truyền thông về lợi ích công của dự án.

## 2. Vấn đề quản lý, sử dụng đất sau khi mua lại

Ngoài việc tạo quỹ đất, cần chú ý đến việc quản lý và sử dụng quỹ đất. Chi phí đầu tư để tạo quỹ đất là rất lớn, đặc biệt là đối với những thành phố nhỏ. Để hạn chế chi phí này, chính quyền có một số công cụ sau đây:

- **Thương lượng**

Trên cơ sở ý kiến định giá của Cơ quan thẩm định giá đất và giá ghi trong các thông báo ý định chuyển nhượng, chính quyền địa phương có thể nắm được khoảng giá và đàm phán với chủ sở hữu. Nếu là thành viên của Trung tâm phát triển quỹ đất, chính quyền địa phương cũng sẽ được Trung tâm hỗ trợ về chuyên môn. Việc đàm phán cần phải có chuyên môn, nếu không có thể dễ dẫn đến đàm phán giá quá cao. Mỗi khi mua đất, cần suy nghĩ về dự án sẽ được triển khai trên khu đất đó để không gây khó khăn cho dự án.

- **Trung tâm phát triển quỹ đất**

Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp có thu, được thành lập với nhiệm vụ hỗ trợ cho chính quyền địa phương triển khai thực hiện chính sách đất đai. Trung tâm tư vấn cho chính quyền địa

phương về chiến lược đất đai, mua đất cho chính quyền địa phương và quản lý đất sau khi mua trong một thời gian nhất định.

<sup>2</sup> Là văn bản mọi chủ sở hữu phải nộp cho chính quyền thành phố khi muốn bán tài sản của mình và tài sản đó nằm trong phạm vi mà chính quyền có quyền ưu tiên mua. Thông báo ghi rõ thông tin về chủ sở hữu bất động sản rao bán, người mua dự kiến, diện tích, vị trí bất động sản, giá bán...

### III. Những hành động có thể thực hiện khi có quỹ đất

**Khi đã có quỹ đất, chính quyền có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho các đơn vị có chuyên môn triển khai thực hiện các dự án quy hoạch thông qua các công cụ được trình bày dưới đây:**

- **Giấy phép xây dựng tích hợp**

Là giấy phép chung cho xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô và xây dựng công trình. Giấy phép này được áp dụng cho việc xây dựng nhiều căn nhà trên một lô đất hoặc trên nhiều lô đất nằm cạnh nhau. Luật không quy định rõ mật độ các công trình xây dựng phải ở mức nào.

Giấy phép xây dựng tích hợp là một thủ tục đặc biệt trong đó tích hợp xây dựng, cảnh quan, đường giao thông, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật... Kèm theo giấy phép xây dựng tích hợp là bản vẽ phân lô và quy chế đồng sở hữu nếu trong dự án có các phần thuộc sở hữu chung. Người đứng tên trên giấy phép xây dựng tích hợp là người phân chia diện tích sàn xây dựng cho từng công trình trong giấy phép đó.

- **Phân lô (nhà ở, hoạt động...)**

Đây là một thủ tục quy hoạch xây dựng đô thị. Thủ tục này đã được áp dụng để phát triển khu đô thị mới tại nơi hợp lưu của hai dòng sông ở Lyon. Ý tưởng của thủ tục này là chia một khu vực lớn thành nhiều khu nhỏ để xây dựng các công trình phục vụ cho phát triển các hoạt động, văn phòng, cơ sở hạ tầng, nhà ở riêng lẻ hoặc chung cư.

Thủ tục phân lô có thể được thực hiện dưới hai hình thức: Phân lô theo giấy phép quy hoạch hoặc phân lô sau khi đã khai báo cho chính quyền (không tạo ra không gian chung). Trong cả hai hình thức này, hồ sơ phân lô bao gồm nhiều tài liệu cho phép đánh giá chất lượng dự án, vị trí của mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, không gian chung, kích thước và hình dáng các lô (tổng diện tích sàn xây dựng có thể phân bổ cho từng lô ngay khi có giấy phép quy hoạch) và các tài liệu bảo đảm về tài chính để dự án có thể được hoàn thành trong trường hợp dự án bán sản phẩm trước khi xây dựng xong. Chính quyền địa phương (hoặc đơn vị đầu tư phát triển hạ tầng) có thể bán các lô đất trước khi hoàn thành cơ sở hạ tầng với một số điều kiện, ví dụ: có bảo lãnh của ngân hàng.

- **Khu quy hoạch có sự phối hợp**

Khu quy hoạch có sự phối hợp là một khu được thành lập theo sáng kiến của chính quyền với mục tiêu phát triển cơ sở hạ tầng và tạo ra các lô đất sạch sẵn sàng cho xây dựng. Chính quyền là người khởi xướng khu quy hoạch này (đây là yếu tố bắt buộc), nhưng có thể trực tiếp thực hiện hoặc giao cho một đơn vị nhà nước hoặc liên doanh giữa nhà nước và tư nhân hoặc tư nhân thực hiện.

Khu quy hoạch này được hình thành sau khi có sự phối hợp và thỏa thuận giữa các bên. Lợi ích của thủ tục này là khi xác lập khu vực quy hoạch, chính quyền không cần phải sở hữu các lô đất trong khi đó, chỉ cần khu đó phù hợp với quy hoạch. Khu quy hoạch có sự phối hợp được thực hiện qua nhiều bước: thông báo ý định thành lập, thành lập, xây dựng... Do đó, quy trình thực hiện khu này khá dài và phức tạp. Giống như khu phân lô, trong khu quy hoạch có sự phối hợp, ta có thể phát triển nhà ở, công trình công cộng, các hoạt động...

Thủ tục lập khu quy hoạch có sự phối hợp có nhiều ưu điểm hơn khu phân lô:

- Có thể bán đất trước khi xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu,
- Có thể phân kỳ xây dựng,
- Không có thời hạn thực hiện,
- Chính quyền có thể đàm phán với đơn vị đầu tư phát triển hạ tầng về mức đóng góp. Do đó, khoản đóng góp này sẽ sát với chi phí thực tế cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu quy hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP		
Công cụ	Thuận lợi	Khó khăn
<b>Hành động khi không có quỹ đất</b>		
<b>Quy hoạch</b>		
Quy hoạch	Giúp triển khai các công cụ hành động, ví dụ Quy hoạch đô thị địa phương, Quy hoạch giao thông... Định hình sự phát triển của các khu đô thị sẽ xây dựng và cải tạo Không đòi hỏi phải đầu tư tài chính	Đòi hỏi phải có chiến lược và kỹ thuật lập quy hoạch
Định hướng quy hoạch và kế hoạch hành động (Điều L123-1-4)	Tất cả các dự án trong khu vực này phải tuân thủ định hướng này	Công cụ này đòi hỏi phải có kỹ thuật lập để đưa ra các ràng buộc đối với dự án mà không làm hạn chế tính khả thi Chỉ có trong quy hoạch đô thị địa phương
Những khu vực bắt buộc phải có nhà ở quy mô nhỏ được xác định trong Quy hoạch đô thị địa phương (Điều L123-1-5 15ème)	Bắt buộc các chủ sở hữu phải tuân theo Chủ sở hữu không có quyền hồi thúc	Chỉ có trong quy hoạch đô thị địa phương
Khu vực ấn định tỉ lệ phần trăm của một số dạng nhà ở trong chương trình phát triển nhà ở (Điều L123-1-5 16ème)	Đảm bảo tính đa dạng về nhà ở	Chỉ có trong quy hoạch đô thị địa phương
<b>Đàm phán</b>		
Đàm phán	Không cần đầu tư tài chính	Có thể phân chia giai đoạn Kết quả không được đảm bảo, phụ thuộc vào lợi ích của chủ sở hữu
<b>Các hành động để tạo quỹ đất</b>		
<b>Công cụ thụ động</b>		
Phạm vi dành cho các công trình công cộng (Điều L123-2 c)		Chỉ có danh sách một số địa điểm Chủ sở hữu có quyền hồi thúc
Phạm vi dành cho nhà ở (L123-2 b)	Chủ sở hữu đất có thể thực hiện chính sách này	Chủ sở hữu có quyền hồi thúc
Phạm vi chờ dự án trong quy hoạch tổng thể	Cho phép chính quyền có thời gian chuẩn bị dự án	Việc thông báo về dự án có thể thúc đẩy chủ sở hữu khu đất thực hiện đầu cơ đất Chủ sở hữu có quyền hồi thúc
Quyền ưu tiên mua đất động sản ở đô thị	Cho phép mua các khu đất chiến lược Cho phép theo dõi các giao dịch bất động sản ở những khu vực xác định trong đô thị Chính quyền cũng có quyền ưu tiên mua lại các chung cư cũ dưới 10 năm	Chỉ áp dụng được trên những địa bàn đã có Quy hoạch đô thị địa phương
Khu quy hoạch dự kiến	Đóng băng giá đất Chính quyền có quyền ưu tiên mua bất động sản sau khi công bố quy hoạch Công cụ tốt để thông tin về dự án	Xem xét lại giá trong trường hợp gia hạn thực hiện khu quy hoạch dự kiến Có thể mua lại các công trình có giá trị di sản
<b>Công cụ chủ động</b>		
Mua bất động sản qua thương lượng	Thủ tục "mềm" nhất để mua được bất động sản	Mua dẫn dắt Phải có kiến thức và kỹ thuật đàm phán
Trung mua	Mua được toàn bộ khu vực với phạm vi được xác định trong Tuyên bố vì lợi ích công	Là thủ tục nhạy cảm về chính trị
<b>Các hành động có thể thực hiện khi có quỹ đất</b>		
Giấy phép xây dựng tích hợp	Thủ tục quy hoạch xây dựng tích hợp Giúp kiểm soát được hình dáng, cấu trúc đô thị	Nếu có nhiều người đề nghị cấp Giấy phép xây dựng tích hợp, thì cần phải có sự phối hợp giữa các chủ đầu tư
Phân lô	Thủ tục tương đối ngắn	Cần phải sở hữu quỹ đất trước khi áp dụng thủ tục này
Khu quy hoạch có sự phối hợp	Có thể phân kỳ dự án Có thể áp dụng ở nhiều khu vực	Thủ tục tương đối phức tạp

# TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN: NGHIÊN CỨU ĐẤT ĐAI

Trích từ tài liệu hướng dẫn “Nghiên cứu đất đai” của Trung tâm thông tin đất đai của vùng Rhône - Alpes.

Các cấp chính quyền địa phương ở Pháp đều được khuyến khích hạn chế tác động của sự phát triển đô thị đến các khu vực đất tự nhiên và đất nông nghiệp bằng cách ưu tiên thực hiện cải tạo đô thị hơn là mở rộng đô thị. Tuy nhiên, việc cải tạo đô thị không phải dễ dàng và cần rất nhiều thời gian để thực hiện. Do đó, chính quyền địa phương cần có các công cụ để xác định và đánh giá cơ hội cải tạo đô thị trước khi thực hiện các hành động về đất đai. Đây chính là mục tiêu của nghiên cứu đất đai.

## I. Tại sao phải thực hiện nghiên cứu đất đai?

**Nghiên cứu đất đai là một công cụ rất quan trọng để tăng cường hiệu quả của các chính sách công nhằm các mục đích sau:**

### Hiểu biết đầy đủ về đất đai

Các nghiên cứu đất đai là cơ hội để phân tích sự biến động đất đai và tác động của nó đến sự phát triển của địa bàn, hiểu rõ các cơ chế hình thành giá đất và thiết lập mối liên hệ giữa các cơ chế này với dự án.

### Nền tảng của mọi chính sách mua đất

Các nghiên cứu đất đai tạo nền tảng cho mọi chính sách mua lại đất đai. Thật vậy, để có thể phản ứng nhanh trên thị trường đất đai và mua được đất với những điều kiện tốt nhất, cần có sẵn bản đồ các địa điểm sẽ mua đất và những thông tin cần thiết cho đàm phán. Đây cũng là công cụ hiệu quả để ước tính ngân sách cần thiết cho việc mua đất theo từng năm.

### Là đòn bẩy của phương pháp quy hoạch theo dự án

Ở Pháp, các nghiên cứu đất đai đã trở thành yếu tố “bắt buộc” trong phương pháp quy hoạch theo dự án. Trong bối cảnh nguồn cung đất xây dựng ở đô thị rất hạn chế và giá đất tăng cao, các nghiên cứu đất đai phải phân tích kỹ và chi tiết tiềm năng cải tạo, chuyển đổi công năng các khu đất trên địa bàn. Nếu không có nghiên cứu đất đai, thì sẽ khó đặt ra các mục tiêu khả thi (về sử dụng đất tự nhiên, đất nông nghiệp và đất rừng) và được các bên chấp nhận.

Các khảo sát đất đai được thực hiện ở từng lô đất. Các nghiên cứu đất đai giúp xác định rõ khả năng chuyển đổi chủ sở hữu đất ở những khu vực chiến lược và tập trung các công cụ về đất đai phù hợp nhất cho mỗi tình huống. Khi có nhận định đầy đủ và toàn diện về nguồn lực đất đai, ta có thể xác định tỷ lệ đất bị găm giữ.

### Nâng cao hiệu quả của các tài liệu quy hoạch nhà ở

Nghiên cứu đất đai còn giúp nâng cao hiệu quả của các tài liệu quy hoạch nhà ở. Được thực hiện trước khi lập quy hoạch nhà ở, nghiên cứu này giúp xác định rõ những khu đất có thể huy động được cho chương trình nhà ở và phù hợp với tiến độ của các dự án. Ngoài ra, nó cũng giúp xác định giá bán sản phẩm đầu ra ở mức chấp nhận được trong bối cảnh kinh tế của địa phương và xác định các chi phí đất đai tối đa có thể chấp nhận được.

## II. Nghiên cứu đất đai ở phạm vi địa bàn nào?

**Các nghiên cứu đất đai có thể được thực hiện ở mọi cấp độ địa bàn. Tuy nhiên, có một số yếu tố cho thấy cần thực hiện nghiên cứu này trên quy mô địa bàn liên quận/huyện.**

- Sự biến động của thị trường bất động sản thường thể hiện ở quy mô lưu vực sống. Do đó, cần ưu tiên hành động trong phạm vi lưu vực sống để điều tiết sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu của người dân;
- Việc tăng cường hợp tác giữa các địa phương đòi hỏi lãnh đạo phải suy nghĩ và hành động trong khuôn khổ thể chế mở rộng;
- Khả năng huy động tài chính và nhân sự chung khi có sự hợp tác giữa các địa phương. Sự hợp tác này là rất cần thiết vì hiện nay ngân sách công rất hạn hẹp và đất đai là vấn đề rất nhạy cảm, phức tạp.

## III. Theo mô hình nào?

**Xác định, đánh giá, thiết lập thứ tự ưu tiên và nghiên cứu.**

Các chuyên gia trong ngành chia việc thực hiện nghiên cứu đất đai thành 3 cấp độ:

- Khảo sát, định vị các địa điểm có thể chuyển đổi;
- Đánh giá các địa điểm đó đối với các dự án;
- Xác định mức độ khả thi đối với các địa điểm có tính chiến lược nhất.

Chính quyền địa phương là người quyết định nghiên cứu đất đai sẽ được thực hiện ở cấp độ nào tùy theo các mục tiêu của nghiên cứu. Nếu chính quyền càng chú trọng đến khả năng thực hiện, thì các nghiên cứu đất đai càng sâu, có thể đi đến mức nghiên cứu khả thi.

### 1. Xác định quỹ đất

Bước đầu tiên không thể bỏ qua trong nghiên cứu đất đai là xây dựng tầm nhìn đầy đủ và toàn diện về quỹ đất có thể huy động được trong ngắn, trung và dài hạn trên địa bàn.

- **Xác định phạm vi nghiên cứu phù hợp:**  
Việc lựa chọn phạm vi nghiên cứu được thực hiện trước khi xác định tiềm năng của các khu đất. Có cần nghiên cứu toàn bộ địa bàn không hay chỉ cần nghiên cứu ở một số khu vực nhất định? Câu trả lời nằm trong các nghiên cứu này. Đó là nhằm tối ưu hóa khả năng xây dựng các trung tâm đô thị hiện hữu. Phạm vi của nghiên cứu đất đai thường bao gồm một khu vực đô thị với mục tiêu nghiên cứu là tối ưu hóa việc xây dựng. Trên một địa bàn có quy mô vừa và có cấu trúc đô thị đơn giản, có thể xác định phạm vi nghiên cứu bằng cách chồng lên lớp bản đồ địa chính một lớp bản đồ giấy phép xây dựng tại thời điểm t. Trên địa bàn rộng lớn và phức tạp hơn, việc xác định phạm vi đòi hỏi phải sử dụng những công cụ phức tạp hơn như phân tích ảnh và dữ liệu vệ tinh.



- **Khảo sát tiềm năng đất đai trong phạm vi này:**

Sau khi phạm vi nghiên cứu được thông qua, nhóm nghiên cứu sẽ xác định và lập bản đồ các lô đất có khả năng chuyển đổi. Các lô đất được nghiên cứu kỹ là:

- Các lô đất trống hoặc xây dựng nhưng rất ít: các lô đất này sẽ được xác định bằng cách dựa vào thông tin trong hồ sơ địa chính hoặc ảnh chụp từ trên không.
- Các khu vực có mật độ xây dựng thấp, ví dụ ở vùng ven hoặc các khu đất có ít hoạt động. Các khu đất này có thể được tăng diện tích sàn xây dựng;
- Các công trình xây dựng quá xuống cấp, không thể cải tạo được, nhưng nằm ở vị trí đẹp có thể bị phá bỏ và xây mới.

Khảo sát thực địa tại tất cả các khu đất để ghi nhận thông tin chính xác nhất. Việc đi khảo sát thực địa sẽ giúp:

- Đánh giá tiềm năng chuyển đổi của các khu đất trong bối cảnh đô thị xung quanh (phát huy giá trị kiến trúc...);
- Đánh giá chính xác hơn hiện trạng các tòa nhà;
- Xác định khả năng gộp thửa.

Ở bước này, tất cả các địa điểm ghi nhận đều được thể hiện trên bản đồ, mỗi địa điểm có một phiếu kỹ thuật trình bày chi tiết các thông tin đã thu thập được. Các tài liệu này sẽ làm nền tảng cho các bước sau.

## 2. Xác định tính chất và sắp xếp thứ bậc các khu đất

Để hỗ trợ cho việc thực hiện dự án, các nghiên cứu đất đai cần phải xác định tính chất và thứ bậc của các khu đất tương ứng với các chính sách và dự án công.

- **Xác định tính chất của các khu đất**

Mỗi khu đất có tiềm năng chuyển đổi chủ sở hữu và chức năng khác nhau. Việc xác định tính chất của các khu đất sẽ giúp hiểu rõ hơn đặc điểm của khu đất về các mặt như cơ cấu sở hữu, điều kiện chuyển đổi chủ sở hữu, giải phóng mặt bằng và các chỉ tiêu xây dựng.

Cơ cấu sở hữu là một trong những yếu tố quyết định đến khả năng chuyển đổi của khu đất. Nếu khu đất càng được chia cho nhiều chủ sở hữu khác nhau, thì việc chuyển đổi chủ sở hữu càng khó và càng mất nhiều thời gian. Để xác định mức độ khó khăn khi chuyển đổi một khu đất, cần chú ý đến hai yếu tố sau: chiến lược của chủ sở hữu và khai thác các thông tin trong hồ sơ thuế để biết thêm về đặc điểm của khu đất (thuộc một chủ sở hữu hay nhiều chủ sở hữu, địa vị pháp lý của các chủ sở hữu).

Các điều kiện giải phóng mặt bằng cũng cần được phân tích kỹ. Ví dụ, một khu đất đang có hoạt động thương mại phát triển tốt và ta muốn chuyển đổi chức năng sang đất ở. Nghiên cứu đất đai cần đánh giá các điều kiện di dời hoạt động từ khu vực này sang khu vực khác và nếu có thể được cần đánh giá luôn chi phí bồi thường.

Chỉ tiêu xây dựng trên một khu đất là yếu tố rất quan trọng cần được làm rõ trong nghiên cứu đất đai. Chỉ tiêu xây dựng nằm trong các quy định trong đồ án quy hoạch. Nghiên cứu đất đai cần phân tích các ràng buộc và các quy định cho từng phần khu trong quy hoạch đô thị địa phương. Các quy định này có thể được chính quyền địa phương điều chỉnh. Cũng cần nghiên cứu thêm các tài liệu quy hoạch khác, ví dụ quy hoạch các khu vực có quy cơ, quy hoạch các khu vực bảo tồn...

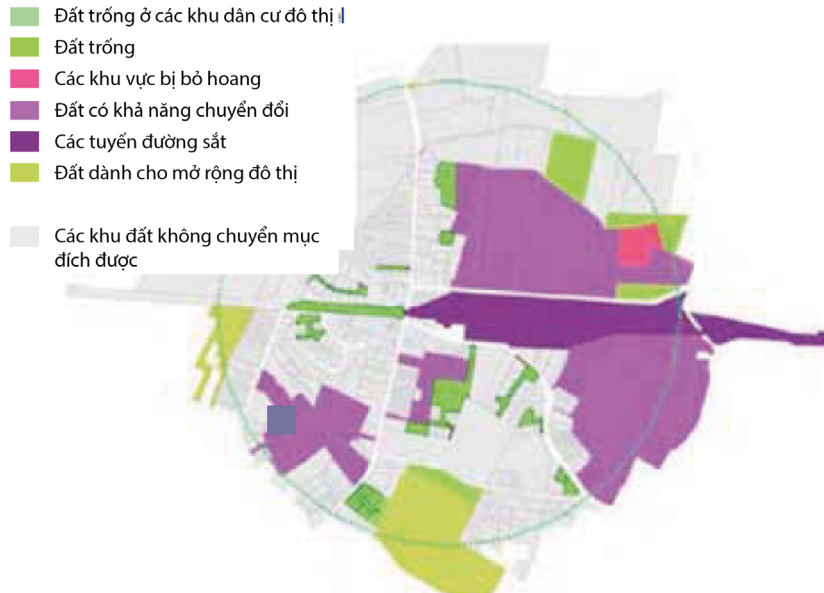
Việc đối chiếu, so sánh, tổng hợp dữ liệu sẽ giúp nhận định rõ ràng hơn về tiềm năng chuyển đổi của khu đất trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Nó giúp phân biệt các khu đất có thể chuyển đổi được với các khu đất có biến động. Những khu đất có thể chuyển đổi được là những khu đất trống, khu đất nhà máy, xí nghiệp cũ, đất bị bỏ hoang... Những khu đất này có thể huy động được nếu chủ sở hữu và chính quyền quyết tâm. Những khu đất thay đổi là những khu đang được sử dụng cho các hoạt động, công trình công cộng, nhà ở, bãi đậu xe... Những khu đất này có thể huy động được sau khi di dời các hoạt động. Thời gian để huy động những khu đất thay đổi có thể khá dài. Đối với những khu đất thay đổi, có thể tăng mật độ nhà ở, khi cấu trúc lô đất và các quy định về quy hoạch đô thị cho phép.

- **Sắp xếp thứ bậc các khu đất theo mục tiêu của chính quyền địa phương**

Không phải tất cả các khu đất đều có cùng mức độ quan trọng đối với chính quyền địa phương. Tùy theo vị trí, diện tích, đặc điểm đô thị xung quanh mà các khu đất có khả năng đóng góp khác nhau vào việc thực hiện các mục tiêu của địa phương.

Để xác định rõ hơn các hành động của chính quyền, cần sắp xếp thứ bậc các khu đất theo:

- Vị trí so với các dự án chủ đạo trên địa bàn, ví dụ: trục giao thông, công trình công cộng trọng điểm, khu vực đang phát triển...
- Mức độ đóng góp vào việc thực hiện chương trình nhà ở địa phương.
- Vị trí của nó trên địa bàn: khu trung tâm hành phố, thị trấn...



Cách tiếp cận này sẽ định hình chức năng các khu đất này... Những khu đất nào sẽ giúp phát triển theo hướng hỗn hợp chức năng? Những khu đất nào sẽ hỗ trợ tốt cho việc xây dựng nhà ở? Những khu đất nào sẽ là đất nông nghiệp, đất công viên, cây xanh? Ở giai đoạn này, có thể tính toán sơ bộ khả năng và mức độ xây dựng.

### 3. Nghiên cứu tiềm năng các khu đất chiến lược

Đối với các khu đất chiến lược, cần phân tích rõ các điều kiện huy động trong khuôn khổ một nghiên cứu khả thi. Điều này giúp xác định các điều kiện cân bằng trong các dự án được thực hiện theo sáng kiến của chính quyền.

Nghiên cứu tiềm năng đưa ra chương trình hành động phù hợp với đặc điểm của khu đất (vị trí, đường dẫn vào...) và với quy định về quy hoạch và xây dựng đang có hiệu lực. Bảng cân đối tài chính sơ bộ sẽ được thiết lập bằng cách sử dụng phương pháp chiết trừ, là phương pháp tính chi phí đất đai tối đa có thể chấp nhận được bởi các công ty đầu tư phát triển bất động sản. Giá bất động sản cũng là tài liệu tham chiếu cần thiết. Việc theo dõi các Thông báo ý định chuyển nhượng tài sản, khai thác dữ liệu của các công chứng viên hoặc cơ quan thuế cũng có thể giúp xác định tình hình. Đối với các tài sản ít có cơ sở để so sánh, ví dụ các mặt bằng kinh doanh đặc thù, cần tiến hành phân tích cụ thể về việc sử dụng, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí khử ô nhiễm.

Nghiên cứu khả thi sẽ giúp đưa ra các kết luận về cách thức và nguồn lực huy động quỹ đất. Tuy nhiên, cần chú ý rằng các thông tin về các dự án, thị trường, quy định, ý định của các chủ sở hữu trong nghiên cứu tiềm năng có thể thay đổi theo thời gian. Chúng không phải là những giá trị tham chiếu ổn định. Một dự án quy hoạch, đầu tư xây dựng là dự án có rủi ro và do đó cần đánh giá thường xuyên.

Để thực hiện tốt nghiên cứu khả thi, cần có các cơ quan nghiên cứu có năng lực và chuyên sâu trong lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch đô thị, kinh tế xây dựng, kỹ thuật cơ sở hạ tầng, môi trường...

## IV. Nghiên cứu đất đai, ví dụ ở Cộng đồng đô thị Lyon

**Việc thực hiện và cập nhật các nghiên cứu đất đai là điều quan trọng đối với chính quyền địa phương. Để hành động nhanh và tốt, cần có thông tin cập nhật.**

### Cộng đồng đô thị Lyon: hai công cụ theo dõi tích cực thị trường đất đai

Cộng đồng đô thị Lyon nổi tiếng về việc nắm bắt tốt và hành động nhanh trên thị trường đất đai. Có được điều này là nhờ hai công cụ có tính bổ sung cho nhau:

- Một là công cụ Hệ thống thông tin địa lý gắn với quyền ưu tiên mua bất động sản. Về mặt kỹ thuật, công cụ này giúp tổng hợp thông tin cần thiết cho việc dự báo và hành động trong lĩnh vực đất đai bằng cách chồng các lớp bản đồ chuyên ngành lên bản đồ địa chính trong phạm vi một khu vực đã được xác định. Các khu vực này thường là khu vực nhà nước có quyền ưu tiên mua bất động sản được xác định trong bản đồ quy hoạch. Khi Cộng đồng đô thị Lyon nhận được Thông báo ý định chuyển nhượng tài sản, thì sẽ chuyển Thông báo này kèm theo các thông tin chi tiết về giá, tính chất, người mua dự kiến, đặc điểm tài sản... đến các đơn vị chuyên trách để phân tích và xem xét. Do đó, Cộng đồng đô thị Lyon luôn luôn nắm được các giao dịch của các khu đất trong phạm vi mình có quyền ưu tiên mua.
- Công cụ thứ hai là nghiên cứu đất đai. Phần lớn các khu vực phát triển ở Lyon đều được nghiên cứu và cập nhật tình hình. Nghiên cứu này nhằm thu thập tất cả các thông tin (địa chỉ, chủ sở hữu, chỉ tiêu quy hoạch, diện tích, tình trạng công trình, tính chất sử dụng...) của tất cả các lô đất trong phạm vi nghiên cứu đồng thời chỉ rõ những khu đất có thể chuyển đổi và những hành động mà chính quyền cần thực hiện.

## V. Chuyên môn

### **Cần có năng lực chuyên môn gì để nghiên cứu đất đai? Cơ quan nào có thể nghiên cứu đất đai?**

#### **Những chuyên môn cần sử dụng:**

- Hai mức độ nghiên cứu đất đai đầu tiên (xác định và đánh giá tiềm năng, cơ hội đất đai) đòi hỏi cần huy động các chuyên gia về quy hoạch đô thị, nhà ở, kinh tế, đất đai và địa lý.
- Đối với mức độ nghiên cứu để thực hiện dự án, ngoài các chuyên gia trong những lĩnh vực nêu trên, cần có thêm chuyên gia về lập kế hoạch, cơ sở hạ tầng, môi trường và tiếng ồn.

Cơ quan nào có thể thực hiện nghiên cứu đất đai?

Ở Pháp, nếu chính quyền địa phương không có cơ quan chuyên môn để thực hiện nghiên cứu đất đai, thì có thể đặt hàng cho:

- Các trung tâm phát triển quỹ đất vốn là đối tác của chính quyền trong lĩnh vực này. Các Trung tâm này có thể trực tiếp nghiên cứu đất đai bằng cách phối hợp với các cơ quan chuyên môn của chính quyền hoặc hỗ trợ chính quyền trong việc lựa chọn đơn vị nghiên cứu đất đai.
- Các Cơ quan quy hoạch đô thị cũng có khả năng thực hiện các nghiên cứu đất đai. Lợi thế của các cơ quan này là họ nắm được quy hoạch, có hiểu biết sâu sắc về sự phát triển của địa bàn. Do đó, họ có thể thực hiện tốt hai mức độ đầu tiên của nghiên cứu đất đai.
- Các đơn vị tư vấn, nghiên cứu được công nhận có năng lực trong lĩnh vực nghiên cứu đất đai. Thông thường, các đơn vị tư vấn, nghiên cứu sẽ liên kết với nhau để có đầy đủ năng lực chuyên môn về quy hoạch đô thị, đất đai, lập kế hoạch, môi trường.

## Phiếu theo dõi nghiên cứu đất đai

Để tạo thuận lợi cho việc theo dõi các khu đất, mỗi khu có một phiếu mô tả chi tiết như sau.  
Mỗi phiếu có 3 nhóm thông tin tùy theo phạm vi nghiên cứu.

### Thông tin cơ bản

- Tên gọi của khu đất,
- Địa chỉ,
- Bản đồ hiện trạng (đất đai, đường giao thông, công trình xây dựng),
- Diện tích đất, ước tính diện tích sàn xây dựng,
- Mô tả và bình luận về địa điểm,
- Hiện trạng sử dụng đất: nông nghiệp, công nghiệp, nhà ở, công trình công cộng, đất trống. Chụp ảnh khu đất,
- Danh mục các lô đất (số lô, tên chủ sở hữu, diện tích, hiện trạng sử dụng, chỉ tiêu quy hoạch).

### Thông tin cho phép xác định tính chất của khu đất cho phép đánh giá khu đất

- Số lượng chủ sở hữu, tình trạng các công trình xây dựng, có ô nhiễm hay không, các ràng buộc kỹ thuật,
- Các chỉ tiêu xây dựng theo quy hoạch hiện hành,
- Các tiêu chí đánh giá mức độ khó khăn khi chuyển đổi :
  - Số lượng chủ sở hữu,
  - Đất thuộc sở hữu nhà nước,
- Vị trí so với trục đường giao thông, công trình công cộng,
- Tiềm năng của khu đất,
- Định hướng sử dụng đất theo quy hoạch,
- Cách thức có thể sử dụng để mua khu đất (qua thương lượng, dùng quyền trưng mua...).

### Thông tin liên quan đến tính khả thi của các dự án

- Ước tính giá trị của khu đất bằng phương pháp so sánh,
- Thông tin về nội dung dự án (nếu có), loại công trình, thời hạn, phân chia theo nhóm, dùng phương pháp chiết trừ để định giá đất,
- Lựa chọn cơ quan phù hợp nhất để mua lại đất và quản lý đất,
- Các khảo sát bổ sung cần thực hiện,
- Luật về nước.



**Trung tâm Dự báo và Nghiên cứu đô thị  
Centre de Prospective et d'Études Urbaines**

216 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT/ Fax : +84 (0)83 930 54 77 - Email : [paddi.direction@gmail.com](mailto:paddi.direction@gmail.com)

***[www.paddi.vn](http://www.paddi.vn)***

