

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT NHẪM THU HÚT ĐẦU TƯ PHỤC VỤ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

Trần Văn Khải¹, Trần Trọng Phương²

TÓM TẮT

Một trong những yếu tố quyết định để thu hút đầu tư cho Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai là tạo quỹ đất sạch cho các dự án, đặc biệt là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông, phát triển đô thị. Trong giai đoạn 2010 - 2017, trên địa bàn thành phố Pleiku đã thực hiện 276 dự án thu hồi đất với tổng diện tích 987,40 ha, chủ yếu là đất nông nghiệp, đất ở và các loại đất khác (giao thông, thủy lợi) với 2566 hộ dân bị thu hồi đất. UBND thành phố Pleiku tạo điều kiện về cơ chế, chính sách để thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư. Từ kết quả nghiên cứu, đánh giá thực trạng, đề xuất một số nhóm giải pháp hoàn thiện công tác phát triển quỹ đất sạch nhằm tăng cường thu hút đầu tư của thành phố Pleiku gồm các nhóm giải pháp về cơ chế, chính sách; tài chính, giá đất; quy hoạch; đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng; nâng cao năng lực của Trung tâm phát triển quỹ đất.

Từ khóa: Thu hút đầu tư; phát triển quỹ đất, giá đất, thành phố Pleiku

I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Để thực hiện phương án quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; quy hoạch chung xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được phê duyệt của thành phố Pleiku thì công tác phát triển quỹ đất đóng vai trò rất quan trọng, góp phần tạo quỹ đất phục vụ cho xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; cơ sở kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, các dự án phát triển sản xuất khác và sử dụng hiệu quả các loại đất, giúp thành phố hoàn thành các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội (Trần Trọng Phương và *ctv.*, 2019). Thành phố Pleiku cũng đã xác định một trong những yếu tố quyết định để thu hút đầu tư đó là công tác phát triển quỹ đất, tạo quỹ đất sạch. Giai đoạn vừa qua, thành phố Pleiku cũng đã có những cơ chế, chính sách có tính đột phá để thu hút đầu tư, tập trung vào những dự án trọng điểm cho đô thị loại I về xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông, thương mại dịch vụ, chỉnh trang đô thị và phát triển các khu đô thị mới. Thỏa thuận bồi thường thường có thêm các khoản hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi, trong khi các dự án Nhà nước thu hồi chỉ thực hiện đúng chính sách hiện hành (Phan Trung Hiền, Phạm Duy Thanh, 2015). Nghiên cứu này nhằm mục đích làm rõ được thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư hiệu quả hơn cho các dự án về xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

II. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng nghiên cứu

- Các loại đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị: Đất xây dựng cơ sở hạ tầng (đất phát triển hạ tầng, trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp...) và đất đô thị (xây dựng khu đô thị) thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

- Người sử dụng đất: Các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất; Tổ chức, doanh nghiệp được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án; Các cán bộ, quản lý liên quan đến công tác phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị; chính sách về phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: Nguồn số liệu thứ cấp được thu thập tại UBND thành phố Pleiku; Trung tâm PTQĐ thành phố Pleiku; Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ TP Pleiku; Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị của thành phố Pleiku.

- Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Điều tra phỏng vấn 30 cán bộ (làm công tác phát triển quỹ đất của Sở TNMT, Sở Xây dựng, Trung tâm PTQĐ thành phố Pleiku, Phòng TNMT thành phố Pleiku) và 30 doanh nghiệp (thực hiện các dự án phát triển đô thị và xây dựng cơ sở hạ tầng) trên địa bàn thành phố Pleiku.

- Phương pháp xử lý số liệu: Các số liệu sơ cấp phục vụ nghiên cứu để tài được xử lý số bằng phần mềm Microsoff Excel và SPSS.

¹ Ban Quản lý Dự án thiết chế Công đoàn, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam

² Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

- Xây dựng thang đo: Thang đo Likert được sử dụng để đánh giá các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất theo 5 mức độ: Rất cao, cao, trung bình, thấp, rất thấp. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân của số lượng người trả lời theo từng mức độ áp dụng và hệ số của từng mức độ, trong đó mức độ rất thấp được gán hệ số 1; rất cao được gán hệ số 5 (Likert R., 1932).

III. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát chung địa bàn nghiên cứu

3.1.1 Khái quát điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội

Thành phố Pleiku là đô thị phía Bắc, thành phố lớn thứ 3 của khu vực Tây Nguyên (sau Đà Lạt và Buôn Ma Thuột). Tổng diện tích tự nhiên của Pleiku là 26.076,86 ha với 03 nhóm đất chính: Nhóm đất nông nghiệp: 18.879,62 ha, chiếm 72,40% tổng diện tích tự nhiên; Nhóm đất phi nông nghiệp: 6.861,88 ha, chiếm 26,31% tổng diện tích tự nhiên; Nhóm đất chưa sử dụng: 335,36 ha, chiếm 1,29% tổng diện tích tự nhiên (UBND thành phố Pleiku, 2018a).

Tốc độ tăng trưởng kinh tế trung bình hàng năm đạt 15%/năm giai đoạn 2010 - 2017. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch đúng định hướng, tỷ trọng công nghiệp - xây dựng tăng từ 38% (năm 2010) lên 41,5% (năm 2017), thương mại - dịch vụ đạt 53,7%, nông nghiệp đạt 4,8%. Trong giai đoạn này, chính quyền thành phố Pleiku đã có những cơ chế, chính sách trong công tác phát triển quỹ đất, tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư vào các dự án trọng điểm về xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển công nghiệp, đô thị. Tuy nhiên công tác này chưa đạt được kết quả cao như kỳ vọng trong phát triển kinh tế xã hội tại thành phố Pleiku. (UBND thành phố Pleiku, 2018a).

3.1.2. Chính sách thu hút đầu tư của thành phố Pleiku

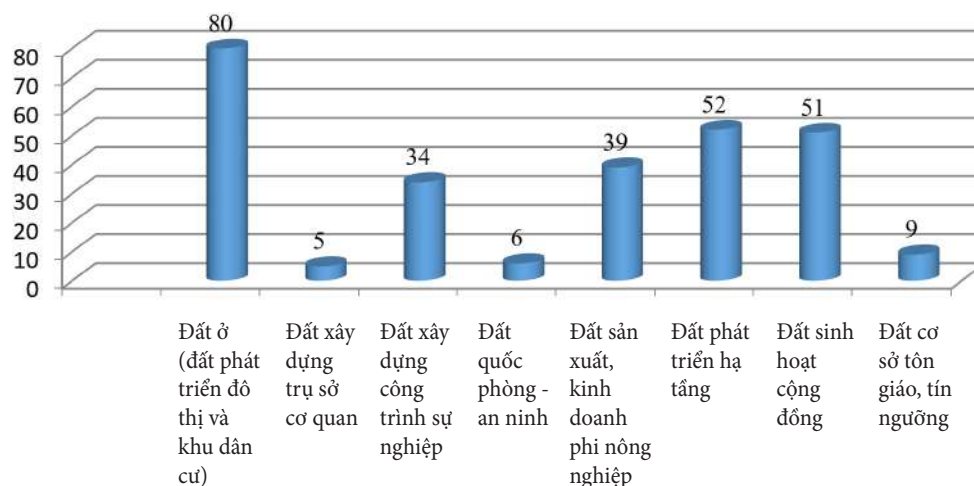
Giai đoạn 2010 - 2017 thành phố Pleiku đã nỗ lực đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư và triển khai nhiều giải pháp nhằm cải thiện môi trường đầu tư cho các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị. Với chính sách thu hút đầu tư tập trung, công tác này bước đầu đã đạt nhiều kết quả khả quan. Các chính sách thu hút đầu tư của thành phố Pleiku thực hiện theo quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về ban hành Quy định về một số chính sách hỗ trợ, đầu tư áp dụng tại địa bàn tỉnh Gia Lai. Một số lĩnh vực, ngành nghề được hỗ trợ sản xuất kinh doanh dịch vụ thương mại; các dự án hạ tầng, phát triển đô thị như: Hỗ trợ

tối đa trong công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để thực hiện dự án đô thị. Bên cạnh đó, các cơ chế chính sách cho đầu tư, sản xuất thương mại dịch vụ về sản xuất vật liệu xây dựng không nung, gạch bê tông bọt; Chế biến cà phê hòa tan và cà phê bột; Đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại; khu nghỉ dưỡng cao cấp; xây dựng và khai thác các khu du lịch sinh thái với quy mô từ 20 ha trở lên, các điểm du lịch văn hoá lịch sử; Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp. Một số chính sách đặc thù khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn như: Hỗ trợ lãi suất vay thương mại; Hỗ trợ tập trung đất đai; Hỗ trợ chi phí đánh giá và cấp Giấy chứng nhận nông nghiệp hữu cơ hoặc quy trình thực hành sản xuất nông nghiệp tốt (GAP) tại các khu, vùng tập trung đất đai (UBND thành phố Pleiku, 2018b).

3.2. Thực trạng công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư của thành phố Pleiku

Thành phố Pleiku đã và đang đầu tư khá đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang đô thị đáp ứng các tiêu chí của đô thị loại I. Đặc biệt, việc triển khai hiệu quả Nghị quyết 05-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ TP. Pleiku khóa X về “Đầu tư chỉnh trang hệ thống công trình hạ tầng đô thị đến năm 2020” đã làm bộ mặt đô thị khang trang hơn, sạch đẹp (UBND thành phố Pleiku, 2018b).

Giai đoạn 2010 - 2017, trên địa bàn thành phố Pleiku đã triển khai 276 dự án thu hồi đất với tổng diện tích 987,40 ha, liên quan tới 2.566 hộ dân để phát triển quỹ đất (các khu đô thị Khu phố mới Hoa Lư - Phù Đổng, Khu đô thị Cầu Sắt, Khu đô thị Phương Hoàng, Khu phố mới Hoa Lư - Phù Đổng, Khu đô thị Cầu Sắt, Khu đô thị Phương Hoàng, nâng cấp quốc lộ 14 đoạn qua TP. Pleiku, nâng cấp mở rộng Sân bay Pleiku...). Nhìn chung, cơ sở hạ tầng và đô thị ở thành phố Pleiku mang đặc trưng, sắc thái văn hoá của nhiều dân tộc; nhiều di sản văn hóa vật thể, phi vật thể cùng các loại hình sinh hoạt văn hóa dân gian, sinh hoạt cộng đồng phong phú (làng văn hoá Plei ốp, Plei kep...) nên thành phố cũng ưu tiên đầu tư các dự án liên quan đến các lĩnh vực này. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật giao thông đến các khu trung tâm xã, cộng đồng bà con dân tộc trên địa bàn các phường, xã tương đối hoàn chỉnh, các công trình hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu của nhân dân góp phần làm cho bộ mặt đô thị Pleiku ngày càng khang trang, sạch đẹp (UBND Thành phố Pleiku, 2010 - 2017) (Hình 1).



Hình 1. Tổng hợp các dự án phát triển quỹ đất của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

3.2.1. Thực trạng phát triển quỹ đất xây dựng khu đô thị, phát triển khu dân cư mới

Để phát triển đồng bộ quy hoạch các khu vực dân cư, khu đô thị đáp ứng theo các mục tiêu, tiêu chí thành phố Pleiku lên đô thị loại I vào năm 2020, UBND thành phố Pleiku đã tập trung cho việc phát triển các khu đô thị mới như: Khu đô thị Hoa Lư - Phù Đồng (10,38 ha); Khu dân cư đường Nguyễn

Chí Thanh (52,11 ha), Khu dân cư đường Nguyễn Văn Linh (85,90 ha). Bên cạnh đó, Thành phố đã dành quỹ đất cho đấu giá quyền sử dụng đất với diện tích 49,05 ha. Thực hiện mục đích xây dựng đô thị, khu dân cư, chỉnh trang đô thị trong giai đoạn 2010 - 2017, thành phố Pleiku đã thực hiện thu hồi đất của 366 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có 87 trường hợp phải tiến hành di chuyển đến nơi ở mới (Bảng 1).

Bảng 1. Thực trạng phát triển quỹ đất xây dựng khu đô thị, phát triển khu dân cư mới theo phương thức đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)
1	Dự án Mở rộng khu đô thị mới Hoa Lư Phù Đồng (1 dự án)	10,38
2	Dự án Quy hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (33 dự án)	49,05
3	Dự án Tái định cư (11 dự án)	4,33
4	Dự án Quy hoạch khu dân cư mới theo quy hoạch xây dựng chỉnh trang đô thị (20 dự án)	165,91
5	Dự án Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phục vụ giao đất ở (11 dự án)	72,08
6	Dự án Thu hồi đất phi nông nghiệp để chuyển đấu giá (4 dự án)	0,89
	<i>Tổng</i>	302,64

Nguồn: UBND Thành phố Pleiku (2010 - 2017).

3.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất dự án xây dựng công trình trụ sở cơ quan

Bảng 2. Thực trạng phát triển quỹ đất dự án xây dựng công trình trụ sở cơ quan của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)
1	Trụ sở làm việc của Đoàn Đại biểu Quốc Hội tỉnh Gia Lai	0,11
2	Xây dựng trụ sở hội trường UBND phường Trà Bá	0,05
3	Trụ sở làm việc và vườn ươm của Công ty cổ phần công trình đô thị Gia Lai	6,00
4	Mở rộng Hoa Viên Quang Trung	0,22
5	Trụ sở Trung tâm điều dưỡng người có công Gia Lai	3,00
	<i>Tổng</i>	9,38

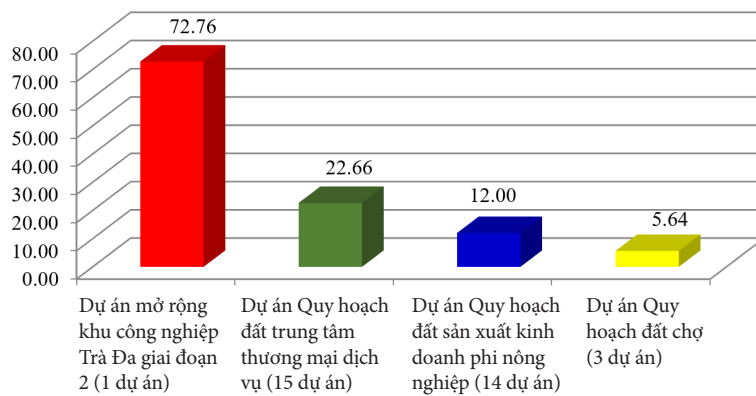
Nguồn: UBND Thành phố Pleiku (2010 - 2017).

Thành phố Pleiku đã thu hồi 9,38 ha đất vào mục đích xây dựng, cải tạo, mở rộng trụ sở cơ quan với tổng số dự án được đầu tư là 5 dự án chiếm 0,95% tổng diện tích phát triển quỹ đất. Các dự án về xây dựng trụ sở cơ quan trong giai đoạn này chủ yếu sử dụng đất được lấy từ loại đất cây hàng năm khác nên số lượng hộ dân bị ảnh hưởng là không nhiều (9 trường hợp) trong đó chỉ có 04 trường hợp phải di dời chỗ ở (Bảng 2).

3.2.3. Thực trạng phát triển quỹ đất dự án đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

Giai đoạn 2010 - 2017, thành phố Pleiku đã thực hiện 39 dự án về đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ, chợ... với tổng diện tích đất là 113,06 ha (chiếm 11,4% so với tổng diện tích phát triển quỹ đất). Để có được quỹ đất này, thành phố đã thực hiện thu hồi đất của 156 hộ gia đình, cá nhân (chủ yếu liên quan đến đất của hộ gia đình cá nhân nhưng không phải là đất ở là 15,36 ha).

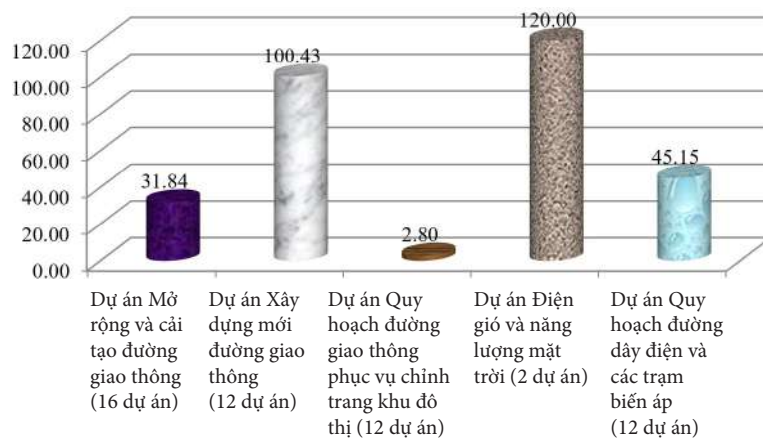
Trong 39 dự án được triển khai có 1 dự án về phát triển khu công nghiệp, mở rộng khu công nghiệp Trà Đa giai đoạn 2 với diện tích 72,76 ha (chiếm 53,97%) có liên quan đến 107 hộ dân bị thu hồi đất nông nghiệp và đất cây lâu năm. Các dự án còn lại chủ yếu là xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, khách sạn và chợ. Có một số dự án điển hình như: Đầu tư xây dựng trung tâm trưng bày bảo hành sản phẩm và bảo trì ô tô tại Pleiku tại lô 10, lô 11 thuộc QH khu dân cư xã Chư Hdrông với diện tích 3,58 ha; Đất đã giao cho Công ty CP HAGL làm Trung tâm dịch vụ với diện tích 3,35 ha; Xây dựng khu dịch vụ 2 tại Khu liên hợp TDTT phường Hoa Lư, với diện tích 3,07 ha; Hạng mục đất thương mại thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh, với diện tích 6,47 ha; Trung tâm thương mại Lô 03, 04 QHCTXD khu dân cư Lê Duẩn, số 17 đường Trường Chinh với diện tích 1,55 ha; Chợ đầu mối, với diện tích 4,0 ha (Hình 2).



Hình 2. Thực trạng phát triển quỹ đất dự án đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

Nguồn: UBND Thành phố Pleiku (2010 - 2017).

3.2.4. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ dự án phát triển hạ tầng giao thông



Hình 3. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ dự án phát triển hạ tầng giao thông, năng lượng của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

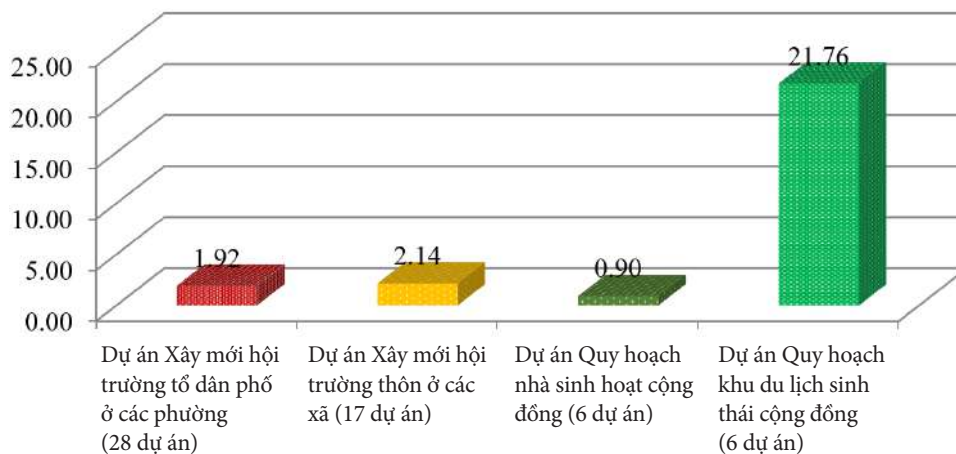
Nguồn: UBND Thành phố Pleiku (2010 - 2017).

Giai đoạn 2010 - 2017, thành phố Pleiku đã cho triển khai 52 dự án phục vụ mục đích phát triển hạ tầng với tổng diện tích là 300,22 ha (chiếm 30,41% tổng diện tích phát triển quỹ đất) (Hình 3).

Đối với một thành phố khu vực Tây Nguyên như Pleiku, việc tập trung đầu tư cho cơ sở hạ tầng kỹ thuật là một hướng đi đúng đắn, là tiền đề để thúc đẩy các ngành nghề thương mại dịch vụ, lưu thông hàng hoá phát triển của thành phố.

3.2.5. Thực trạng phát triển quỹ đất dự án đất phục vụ sinh hoạt cộng đồng

Giai đoạn 2010 - 2017, thành phố Pleiku đã cho triển khai thực hiện tới 57 dự án phục vụ mục đích sinh hoạt cộng đồng cho nhân dân trên địa bàn các phường xã của thành phố Pleiku, với tổng diện tích là 26,72 ha (chiếm 2,71% tổng diện tích phát triển quỹ đất) (Hình 4).



Hình 4. Thực trạng phát triển quỹ đất dự án phục vụ mục đích sinh hoạt cộng đồng của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

Nguồn: UBND Thành phố Pleiku (2010 - 2017).

Việc phát triển đô thị, dịch vụ cho một đô thị loại I là xu thế tất yếu. Tuy nhiên, thành phố Pleiku rất quan tâm đến việc vừa phát triển đô thị, vừa gìn giữ bảo tồn văn hoá của các dân tộc anh em trên địa bàn thành phố Pleiku như làng văn hoá Pleikép, Pleiop... được thành phố quan tâm hàng đầu. Chính vì vậy, thành phố đã bố trí 57 dự án để bố trí quỹ đất, tập trung xây dựng các dự án sinh hoạt cộng đồng cho các dân tộc anh em trên địa bàn các xã phường. Đây được coi là nền móng hết sức quan trọng cho mọi hoạt động văn hoá xã hội đóng góp vào sự ổn định trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Gia Lai nói chung và Thành phố Pleiku nói riêng.

3.3. Đánh giá công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư phục vụ xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị tại thành phố Pleiku

3.3.1. Ý kiến đánh giá của cán bộ, tổ chức (doanh nghiệp) về công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư phục vụ xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị tại thành phố Pleiku

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku, từ

đó hoàn thiện các giải pháp nhằm thu hút đầu tư hiệu quả hơn trong thời gian tới. Nghiên cứu đã tiến hành điều tra, phỏng vấn người quản lý, người trực tiếp làm công tác phát triển quỹ đất và các chủ đầu tư thực hiện dự án. Kết quả đánh giá dựa trên số liệu xử lý qua thang đo Likert để đánh giá ý kiến của 30 cán bộ và 30 doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Pleiku được trình bày tại bảng 3.

- Nhóm yếu tố về chính sách: Yếu tố chính sách thu hút đầu tư được cán bộ (4,23) và các tổ chức (4,20) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

- Nhóm yếu tố về tài chính, giá đất: Yếu tố giá đất, tài chính đất đai được cán bộ (4,23) và các tổ chức (4,20) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

- Nhóm yếu tố về quy hoạch: Yếu tố quy hoạch sử dụng đất được các tổ chức (4,33) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

- Nhóm yếu tố về tự nhiên và cơ sở hạ tầng: Yếu tố vị trí khu đất được các tổ chức (4,23) và cán bộ (4,27) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

- Nhóm yếu tố về vai trò của cộng đồng: Yếu tố vai trò già làng được các tổ chức (4,20) và các cán bộ (4,27) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

Bảng 3. Ý kiến đánh giá của cán bộ, doanh nghiệp đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku

STT	Yếu tố	Cán bộ (n = 30)	Doanh nghiệp (n = 30)
I	Nhóm yếu tố về chính sách		
1	Chính sách thu hút đầu tư	4,23	4,20
2	Chính sách giao đất, cho thuê đất	4,10	4,00
3	Chính sách thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư	3,90	3,43
4	Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng	3,83	3,57
5	Chính sách phát triển đô thị	3,37	3,57
II	Nhóm yếu tố về tài chính, giá đất		
6	Giá đất, tài chính đất đai	4,23	4,20
7	Kinh phí từ ngân sách Nhà nước	4,10	4,17
8	Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng	3,90	3,43
9	Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	3,30	3,07
III	Nhóm yếu tố về quy hoạch		
10	Quy hoạch tổng thể PTKTXH	3,90	3,47
11	Quy hoạch sử dụng đất	4,03	4,33
12	Quy hoạch chung xây dựng đô thị	3,77	3,90
13	Quy hoạch ngành (giao thông, thương mại dịch vụ...)	2,93	2,77
IV	Nhóm yếu tố về tự nhiên và cơ sở hạ tầng		
14	Vị trí khu đất	4,27	4,23
15	Diện tích khu đất	4,07	4,13
16	Chỉnh trang đô thị	4,03	4,00
17	Hạ tầng giao thông	3,93	3,63
18	Điện và cấp, thoát nước	4,03	3,77
V	Nhóm yếu tố về vai trò cộng đồng		
19	Vai trò của lãnh đạo địa phương (phường, xã)	4,00	3,90
20	Vai trò của già làng	4,20	4,27
21	Vai trò truyền thông, thông tin	4,10	4,07
22	Vai trò của tổ chức xã hội	3,90	3,30
23	Tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án	3,63	3,30

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra (2019).

3.3.2. Đánh giá chung về công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư phục vụ xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị tại thành phố Pleiku

a) Ưu điểm

Thành phố cũng đã có các cơ chế, chính sách thu hút đầu tư bước đầu hiệu quả để thực hiện các dự án như: Khu phố mới Hoa Lư - Phù Đồng, Khu đô

thị Cầu Sắt, khu đô thị Phường Hoàng, Trung tâm Thương mại Hội Phú, mở rộng khu công nghiệp Trà Đa, cụm công nghiệp Diên Phú... Nhiều công trình hiện đại khác cũng được thành phố chú trọng triển khai chỉnh trang, đầu tư như: Quảng trường Đại Đoàn Kết, nâng cấp quốc lộ 14 đoạn qua TP. Pleiku, nâng cấp mở rộng Sân bay Pleiku, Chung cư Hoàng

Anh, Cao ốc Đức Long Gia Lai, Bệnh viện Quân y 211, Bệnh viện Đại học Y dược - Hoàng Anh Gia Lai, Bệnh viện Mắt Cao Nguyên, Bệnh viện Nhi, Nhà máy Cung ứng sữa tươi, thịt bò giữa Hoàng Anh Gia Lai và Công ty Nutifood, Dự án khu vui chơi giải trí Đồng Xanh, Công viên Diên Hồng, triển khai xây dựng kè chống sạt lở suối Hội Phú và hệ thống đường nội thành...

b) Khó khăn, thách thức

Chính sách thu hút đầu tư đối với các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku hiện vẫn chưa thật sự được đặt được mục tiêu như mong đợi, chưa bảo đảm được nguồn quỹ đất sạch có diện tích rộng, đảm bảo mời gọi các nhà đầu tư lớn cho phát triển đô thị, hạ tầng giao thông kết nối. Việc chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị để phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết vướng mắc về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng chưa thực sự quyết liệt.

3.4. Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị tại thành phố Pleiku

3.4.1. Nhóm giải pháp về cơ chế, chính sách

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư thông qua các hình thức hỗ trợ hợp lý về vốn, chính sách thuế, cải cách hành chính và các điều kiện để có mặt bằng sạch thực hiện đầu tư.

- Ưu tiên phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố Pleiku trước khi thúc đẩy đầu tư vào các dự án phát triển kinh tế xã hội khác. Ngoài ra, để thu hút đầu tư cần: (i) Xác định được các chủ thể bị tác động hoặc ảnh hưởng; (ii) Đánh giá phân loại, đề xuất các phương án mang tính khả thi, trong đó có việc xác định giá trị phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo quyền lợi của người có đất bị thu hồi; (iii) Quy trình thực hiện linh hoạt nhưng đảm bảo được yếu tố đồng bộ, có lợi cho tất cả các bên nhằm đạt được sự đồng thuận cao nhất, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng cho các dự án phát triển quỹ đất sạch; (iv) Tỉnh Gia Lai nên là chủ thể chính trong công tác phát triển quỹ đất sạch, kết hợp huy động góp đất cùng thực hiện dự án và điều chỉnh lại đất đai; áp dụng cơ chế cho thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các dự án hạ tầng vì mục tiêu lợi nhuận.

3.4.2. Nhóm giải pháp về tài chính, giá đất

- Đẩy mạnh công tác hỗ trợ đầu tư về tài chính đối với các dự án cần thiết đối với địa phương như dự án về cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu công nghiệp... vì đây là các nhóm dự án tiền đề để thúc đẩy các nhóm ngành khác phát triển, từ đó sẽ thu hút thêm nhiều nhà đầu tư đến với thành phố.

- Tập trung nghiên cứu, khảo sát thực tế, xây dựng bảng giá phù hợp với giá thị trường để công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Pleiku được thực hiện nhanh, tránh tình trạng một số hộ sử dụng đất không đồng ý bàn giao mặt bằng do giá bồi thường quá thấp. Có thể xã hội hóa công tác định giá với sự tham gia của các tổ chức định giá độc lập tạo điều kiện nâng cao khả năng định giá đất cụ thể; đảm bảo tính thuyết phục đối với người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Bổ sung, hoàn thiện cơ chế tài chính, huy động vốn đối với Tổ chức phát triển quỹ đất và Quỹ phát triển đất; nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền SDD để tăng nguồn vốn cho Quỹ phát triển đất; thực hiện chính sách phân bổ tiền SDD, tiền thuê đất theo hướng đảm bảo ưu tiên nguồn vốn cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng nhằm tăng giá trị đất, tạo lập thị trường bất động sản của thành phố phát triển.

3.4.3. Nhóm giải pháp về quy hoạch

- Việc đầu tư phát triển đô thị và xây dựng hạ tầng phải gắn với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm khai thác tối đa phần giá trị đất đai tăng thêm do hạ tầng mang lại để sử dụng chi trả cho phát triển hạ tầng, đồng thời kết hợp công tác chỉnh trang đô thị. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Pleiku được lập phải căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế - xã hội, những lợi thế về tài nguyên thiên nhiên, con người của Pleiku, từ đó đưa ra những phương hướng sử dụng đất hợp lý.

- Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của thành phố Pleiku phải thực hiện với đồng bộ quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch sử dụng đất. Quy hoạch phải được nghiên cứu, đưa ra nhiều phương án khác nhau để lấy ý kiến cộng đồng. Từ đó để cấp thẩm quyền thẩm định sao cho phương án được duyệt có tính phù hợp cao nhất. Bên cạnh đó là yếu tố định mức quy hoạch cần xem xét tình hình thực tế tại các địa phương để đưa ra định mức phù hợp nhất, tránh việc trở thành yếu tố kìm hãm sự phát triển của địa phương do định mức đưa ra không hợp lý.

- Quán triệt quan điểm đầu tư phát triển đô thị theo công thức: phát triển hạ tầng, giao thông - đô thị; nhà ở và dân cư; cảnh quan môi trường. Quan điểm này có nghĩa là bắt buộc phải đầu tư cơ sở hạ tầng đi trước, sau đó đến xây dựng nhà ở và cuối cùng đảm bảo cảnh quan môi trường dân cư mới đến sinh sống.

- Tổ chức quản lý sử dụng đất chặt chẽ theo mục đích sử dụng từ khi lập và công bố quy hoạch. Quản lý chặt việc thực hiện quy hoạch chi tiết sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; Kiên quyết xử lý các trường hợp không tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Công khai, minh bạch thông tin quy hoạch, thông tin kêu gọi đầu tư, thông tin quỹ đất bằng hình thức số hóa để truyền tải đến người dân, tổ chức, các nhà đầu tư nhằm thu hút sự quan tâm, thấu hiểu giá trị của các bên liên quan, cùng góp sức với chính quyền địa phương triển khai thực hiện.

3.4.4. Nhóm giải pháp đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng

- Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện xã hội hoá đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, mở rộng các phương thức đầu tư: Vốn nhà nước chỉ tập trung đầu tư cho công tác quy hoạch, hỗ trợ đầu tư các công trình cơ sở hạ tầng trọng yếu. Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài Nhà nước với các phương thức như: phát hành trái phiếu chính phủ áp dụng cho các công trình giao thông quan trọng, có quy mô lớn; đầu tư theo hình thức BOT áp dụng cho một số dự án có khả năng hoàn vốn; đối đất lấy hạ tầng áp dụng cho các tuyến đi qua đô thị; lập quỹ “bảo trì đường bộ”; mở rộng áp dụng mô hình “Quỹ đầu tư phát triển đô thị”... Để tạo được các nguồn vốn bền vững và đa dạng, công tác quy hoạch phải luôn đi trước một bước.

- Lập kế hoạch phát triển xây dựng cơ sở hạ tầng theo cách đồng bộ của các ban ngành tạo nên một sự hoạt động nhịp nhàng để phát triển, hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo từng khu vực một cách thống nhất.

3.4.5. Giải pháp nâng cao năng lực của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Pleiku

- Khắc phục năng lực hoạt động còn hạn chế của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Pleiku như: (i) Chưa có cơ chế hiệu quả huy động nguồn vốn để tạo quỹ đất sạch, chủ yếu sử dụng ứng dụng chi trả cho bồi thường, giải phóng mặt bằng của chủ đầu tư dự án tại Pleiku; (ii) Trung tâm phát triển quỹ đất của thành phố chưa nhận được nhiều sự phối hợp chặt chẽ của các cơ quan liên quan trong việc giải phóng mặt bằng.

- Bổ sung thêm nhiệm vụ thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch, thực hiện nhận quyền sử dụng đất theo quyền ưu tiên của Nhà nước để đấu giá quyền sử dụng đất, khai thác có hiệu quả quỹ đất; thuê lại đất nông nghiệp của hộ gia đình để cho thuê.

- Đề xuất phương án, Nhà nước (UBND tỉnh Gia Lai) cấp kinh phí hoạt động, huy động vốn từ các tổ chức tín dụng (được Nhà nước bảo lãnh), liên doanh liên kết thực hiện dịch vụ hoặc đầu tư dự án.

IV. KẾT LUẬN

- Thành phố Pleiku là đô thị phía Bắc, thành phố lớn thứ 3 của khu vực Tây Nguyên (sau Đà Lạt và Buôn Ma Thuột). Pleiku là trung tâm chính trị, văn hoá và kinh tế - xã hội của tỉnh Gia Lai. Tổng diện tích tự nhiên của thành phố Pleiku là 26.076,86 ha. Quỹ đất của thành phố được sử dụng theo 03 nhóm đất chính: Nhóm đất nông nghiệp: 18.879,62 ha, chiếm 72,40% tổng diện tích tự nhiên; Nhóm đất phi nông nghiệp: 6.861,88 ha, chiếm 26,31% tổng diện tích tự nhiên; Nhóm đất chưa sử dụng: 335,36 ha, chiếm 1,29% tổng diện tích tự nhiên

- Trong giai đoạn 2010 - 2017, trên địa bàn thành phố Pleiku đã triển khai 276 dự án thu hồi đất với tổng diện tích 987,40 ha, liên quan tới 2.566 hộ dân để phát triển quỹ đất. Trong đó có 80 dự án phục vụ phát triển đô thị và khu dân cư (các khu tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất cơ sở hạ tầng) với diện tích 302,64 ha, chiếm 30,68% tổng diện tích được tạo ra. Có 52 dự án chiếm 18,84% tổng số dự án thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển cơ sở hạ tầng (giao thông), với diện tích thu hồi là 300,22 ha chiếm 30,40% tổng diện tích được tạo ra để chủ yếu để xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi. Có 34 dự án phát triển quỹ đất để phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp, giáo dục y tế chiếm 12,3% tổng dự án, với diện tích thu hồi đất là 20,81 ha.

- Từ việc đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị của thành phố Pleiku, đề xuất các nhóm giải pháp hoàn thiện công tác phát triển quỹ đất, tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư của thành phố Pleiku trong giai đoạn tới gồm các nhóm giải pháp về: cơ chế, chính sách; tài chính, giá đất; quy hoạch; đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng; Giải pháp nâng cao năng lực của Trung tâm phát triển quỹ đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Phan Trung Hiên, Phạm Duy Thanh**, 2015. Cơ chế tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư kinh nghiệm tại thành phố Cần Thơ. NXB Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2015.
- Trần Trọng Phương, Trần Văn Khải, Nguyễn Đình Trung, Nguyễn Thị Thu Hiền, và Phan Văn Khuê**, 2019. Đánh giá công tác phát triển quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Số 1/2019.
- UBND thành phố Pleiku**, 2010 - 2017. Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai, tài nguyên môi trường thành phố Pleiku các năm từ 2010 - 2017.
- UBND thành phố Pleiku**, 2018a. Báo cáo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Pleiku.
- UBND thành phố Pleiku**, 2018b. Báo cáo tình hình kinh tế xã hội năm 2018, nhiệm vụ năm 2019 thành phố Pleiku.
- Likert R.**, 1932. A Technique for the Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*, 1932, Vol. 140, No. 55. New York University, USA.

Solutions to complete the development of land funds to attract investment for infrastructure construction and urban development in Pleiku City, Gia Lai province

Tran Van Khai, Tran Trong Phuong

Abstract

One of the decisive factors to attract investment for Pleiku city, Gia Lai province is the creation of a clean land fund for projects, especially the development of land funds for projects of infrastructure construction, transportation, urban development. In the period 2010 - 2017, in Pleiku city, it implemented 276 land acquisition projects with a total area of 987.40 ha, mainly focusing on agricultural land, residential land and other types of land (traffic, irrigation) with 2566 households having land acquired. The projects have been facilitated by the People's Committee of Pleiku city in terms of mechanisms and policies to well implement site clearance for investment. On the basis of the research results, the article has proposed a number of complete solutions for the development of a clean land fund in order to better attract investment of Pleiku city in the coming time, which are: policy mechanisms; financial solutions, land prices; solution on planning; infrastructure development investment solution; solutions to improve the capacity of the Land Fund Development Center.

Keywords: Attracting investment; land fund development, land price, Pleiku city

Ngày nhận bài: 01/8/2020

Ngày phản biện: 14/8/2020

Người phản biện: TS. Nguyễn Đình Bồng

Ngày duyệt đăng: 28/8/2020

NGHIÊN CỨU NHÂN GIỐNG VÔ TÍNH CÂY NGŨ VỊ TỬ NGỌC LINH (*Schisandra sphenanthera*) BẰNG GIÂM HOM

Nguyễn Xuân Trường¹, Trần Thị Liên¹, Nguyễn Xuân Nam¹,
Đinh Thị Thu Trang¹, Nguyễn Thị Thúy¹,
Trần Văn Lộc¹, Hoàng Thị Như Nụ¹

TÓM TẮT

Ngũ vị tử Ngọc Linh (*Schisandra sphenanthera*) được nhân giống hữu tính (bằng hạt) và vô tính (bằng hom). Tuy nhiên, khi được nhân giống bằng hạt cây sinh phát triển chậm, thời gian từ trồng đến cho thu hoạch được liệu dài hơn so với cây giống từ hom. Kết quả nghiên cứu nhân giống cây ngũ vị tử Ngọc Linh bằng giâm hom đã xác định được thời vụ nhân giống trong tháng 3 là tốt nhất, đạt tỷ lệ nảy mầm 55,32% và tỷ lệ cây sống khi xuất vườn 48,16%. Giá thể tốt nhất để giâm hom là hỗn hợp Đất : Mùn núi (1 : 1). Thành phần ruột bầu gồm Đất: Mùn núi: Phân HCVS (3 : 2 : 1) với chế phẩm nấm *Trichoderma* cho tỉ lệ sống cao nhất (97,67%), cây sinh trưởng tốt nhất, cây không bị nhiễm nấm bệnh hại. Sử dụng hom bánh tẻ làm hom giống cho tỷ lệ ra rễ cao đạt 54,64%, tỷ lệ sống 52,14% và tỷ lệ nảy mầm là 55,23%. Hom có chiều dài 15 cm là tối ưu. Tuổi cây xuất vườn của cây ngũ vị tử Ngọc Linh là sau 75 - 90 ngày trong vườn ươm.

Từ khóa: Cây ngũ vị tử Ngọc Linh, nhân giống, giâm hom

¹ Viện Dược liệu