

Phân tích biện pháp tiết kiệm sử dụng đất trong xây dựng đô thị và nông thôn

I. Vấn đề tồn tại trong sử dụng đất cho xây dựng đô thị và nông thôn

Từ khi tiến hành cải cách, mở cửa cho đến nay, nền kinh tế Trung Quốc luôn duy trì tốc độ tăng trưởng khá cao, phương thức tăng trưởng kinh tế theo chiều rộng giúp Trung Quốc phát triển nhanh công nghiệp hóa, đô thị hóa. Tuy nhiên, việc phát triển kinh tế dựa nhiều vào tiêu dùng tài nguyên đã khiến Trung Quốc phải trả giá rất lớn về môi trường như ô nhiễm môi trường, sinh thái bị phá hủy, lãng phí tài nguyên... Ngoài ra, những vấn đề về môi trường thường liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp tới việc sử dụng đất. Trong tiến trình công nghiệp hóa, đô thị hóa của Trung Quốc, phương thức phát triển kinh tế bất hợp lý đã khiến cho việc sử dụng đất trong xây dựng đô thị và nông thôn tồn tại rất nhiều vấn đề, như phát triển mở rộng thành phố thiếu trật tự, chiếm dụng và khai thác quá mức tài nguyên đất canh tác... làm ảnh hưởng nghiêm trọng môi trường sinh thái và an ninh lương thực quốc gia, ảnh hưởng tới việc nâng cao mức sống của người dân và sự phát triển bền vững của nền kinh tế.

II. Tính khả thi về tiết kiệm sử dụng đất trong xây dựng đô thị và nông thôn

1. Tiềm năng lớn về đất đai trong xây dựng đô thị và nông thôn tại Trung Quốc

Theo số liệu điều tra từ Bộ Tài nguyên đất đai Trung Quốc, hiện nay có gần 4 triệu mẫu đất bỏ hoang tại các thành phố và thị trấn của Trung Quốc, đồng thời tại các làng quê cũng có một lượng đất nhàn rỗi tương đối lớn. Đây đều là hệ quả của phương thức sử dụng đất đai bất hợp lý và việc mở rộng sử dụng đất đai quá mức trong xây dựng. Nếu như có thể lựa chọn các biện pháp thích hợp, tiềm năng tận dụng, khai thác những thửa đất nhàn rỗi nói trên là rất lớn.

2. Nhà nước coi trọng và khuyến khích tiết kiệm sử dụng đất xây dựng đô thị và nông thôn

Kế hoạch 5 năm lần thứ XI của Trung Quốc (2006 - 2010) đã nhấn mạnh việc tích cực thực hiện các chính sách cơ bản của quốc gia về tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường, xây dựng xã hội tiết kiệm tài nguyên, thân thiện môi trường. Quốc Vụ viện và Bộ Tài nguyên đất đai Trung Quốc cũng đã ban hành rất nhiều văn bản quy định rõ cần tăng cường tiết kiệm và tận dụng thâm canh đất đai. Báo cáo tại Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XVI của Đảng Cộng sản Trung Quốc cũng chỉ rõ con đường phát triển của Trung Quốc là đô thị hóa và công nghiệp hóa kiểu mới. Con đường công nghiệp hóa kiểu mới có nghĩa là phát triển các ngành công nghiệp có hàm lượng khoa học kỹ thuật cao, hiệu quả kinh tế tốt, hao phí tài nguyên thấp, ít ô nhiễm môi trường, phát huy đầy đủ ưu thế về nguồn nhân lực. Vì vậy, trong phương diện sử dụng đất, cần giảm thiểu lãng phí

tài nguyên đất, nâng cao hiệu suất sử dụng đất để có thể thực hiện tiết kiệm và tận dụng thâm canh tài nguyên đất đai.

III. Biện pháp sử dụng tiết kiệm đất trong xây dựng đô thị và nông thôn

1. Khảo sát tình hình sử dụng đất xây dựng

Việc điều tra, khảo sát là tiền đề cho việc lựa chọn các biện pháp tiếp theo. Vì vậy, các cấp chính quyền cần tăng cường điều tra, khảo sát tình hình sử dụng đất, nắm vững hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn quản lý hành chính của mình. Ngoài ra, các cấp chính quyền cũng cần coi trọng việc theo dõi những biến động về sử dụng đất, dựa trên những số liệu thực tế để phân tích những thiếu sót và những vấn đề còn tồn tại trong việc sử dụng đất xây dựng, từ đó xác định rõ mâu chốt trong công tác hiện tại và sau này để tạo cơ sở vững chắc cho việc lựa chọn các biện pháp tiếp theo.

2. Kiên trì con đường đô thị hóa hợp lý, có trật tự

Mức độ sử dụng tiết kiệm đất xây dựng tại các thành phố của Trung Quốc cần phải cao hơn so với ở nông thôn do giá trị kinh tế trên mỗi đơn vị diện tích đất ở đô thị cao hơn rất nhiều so với nông thôn. Không thể phủ nhận việc đẩy mạnh đô thị hóa, thúc đẩy khu vực nông thôn chuyển hóa thành các thành phố và thị trấn là biện pháp chiến lược quan trọng để sử dụng tiết kiệm tài nguyên đất, nhưng biện pháp này cần được xây dựng trên cơ sở quy hoạch đô thị hợp lý và có trật tự. Những năm gần đây, tình trạng đô thị hóa không hợp lý tại Trung Quốc khá phổ biến. Một diện tích lớn đất đai tại nông thôn bị trưng dụng để xây dựng đô thị, nhưng do quy hoạch bất hợp lý của đô thị đã gây lãng phí đất đai, tạo ra nhiều khu đất bỏ hoang. Vì vậy, cần nâng cao tỷ lệ sử dụng đất, trong quá trình thúc đẩy đô thị hóa cần có cái nhìn bao quát, dựa theo điều kiện thực tế của từng địa phương để đưa ra những chiến lược phát triển đô thị đúng đắn, quy hoạch đô thị hợp lý về lâu dài, sử dụng đất có trật tự, nâng cao hiệu suất thực tế trong sử dụng đất để đất đai tại nông thôn thực sự chuyển hóa thành đất sử dụng cho xây dựng đô thị.

3. Đẩy mạnh phát triển công nghiệp tập trung

Những năm gần đây, công nghiệp của Trung Quốc đi theo xu hướng phát triển tập trung, có nghĩa là cố gắng tập trung nhiều lực lượng lao động, tài chính và kỹ thuật trên diện tích đất đai khá nhỏ, lấy sự tiêu hao tài nguyên nhỏ nhất để đổi lấy lợi ích kinh tế lớn nhất. Điều này vô hình chung đã đạt được mục đích của việc sử dụng tiết kiệm đất cho xây dựng, đồng thời đây cũng là sự thể hiện tập trung trong việc sử dụng thâm canh đất đai hiện nay. Vì vậy, đẩy mạnh tập trung hóa công nghiệp cũng đã trở thành một trong những con đường sử dụng tiết kiệm đất xây dựng tại đô thị và nông thôn. Ngoài ra, trong quá trình thúc đẩy tập trung hóa công nghiệp cần chú ý phát triển hài hòa các ngành công nghiệp nhằm tránh gây ra những vấn đề tương đồng trong kết cấu công nghiệp, giảm bớt các hiện tượng sử dụng đất cho công nghiệp với hiệu quả thấp hoặc lãng phí.

4. Vận dụng đầy đủ các biện pháp thị trường

Thị trường luôn có tác dụng quan trọng trong việc điều tiết phát triển kinh tế. Đất đai là tài nguyên khá đặc biệt trong khi sự can thiệp của thị trường lại quá ít khiến cho tỷ lệ cung ứng đất cho thị trường quá nhỏ. Việc thiếu các chế tài đối với việc nắm giữ đất đai và các cơ chế kinh tế đối với việc sử dụng tiết kiệm đất nhằm tạo ra những lợi ích về kinh tế đã khiến cho đất đai chưa qua trình tự thị trường (như phân bổ và thỏa thuận chuyển nhượng) sẽ có hiệu quả sử dụng thấp, thậm chí có sự lãng phí. Ví dụ như việc một địa phương sử dụng một diện tích đất lớn cho cơ sở hạ tầng công cộng, cơ quan hành chính... nhưng hiệu suất sử dụng đất lại không cao. Vì vậy, đối với hiện tượng này, Chính phủ Trung Quốc cần nâng cao hơn nữa tỷ lệ thị trường hóa trong việc cung cấp đất, quy phạm trình tự chuyển nhượng đất xây dựng để có nhiều hơn nữa diện tích đất được lưu chuyển trên thị trường thông qua việc bán đấu giá, gọi thầu..., giúp đơn vị sử dụng đất có thể theo đuổi những lợi ích lớn nhất dưới tác động của cơ chế thị trường, chủ động lựa chọn các biện pháp liên quan, thực hiện tiết kiệm tối đa đất sử dụng cho xây dựng.

Chu Triệu Cơ

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 8/2013

ND: Kim Nhạn