

THAY ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐỜI SỐNG KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA NGƯỜI DÂN TRONG VÙNG DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM CẦN THƠ, QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Huỳnh Phú Hiệp¹ và Lê Quang Trí²

ABSTRACT

Phu Thu is a largest ward that belongs to Cai Rang district with natural area of 2,014.74ha. Economic structure reforms towards industrialization, urbanization and modernization. Nowadays, Phu Thu has total of 19 urban planning projects. The changing of land use situation on these projects has influenced to residents' living condition and social economic situation of Phu Thu ward. The general objective of the study is to assess the land use efficiency of urban planning projects to socio-economic situation in the Phu Thu ward – Cai Rang district – Can Tho City. The study was based on the data collection from field survey, interview and record based on the questionnaires sheets from 117 local people, management boards, the People's Committee in the study area. The results of study showed that total capital was increased for almost people in the study areas but it was used incorrectly. These were the direct reasons for low investment efficiency. Agricultural labor was shift to work as workers or small business. Beside, unemployment rate is increased due to low skill and education of local labour. Household facilities for urban life was increased, but it was not improved for people in project incompleting areas. Average per-capita income got VND 13 millions after projects, VND 8.5 millions more than before planning, and total local budget was also increased more than 10 times. Infrastructure, communication in the study areas were improved after urban planning projects. The landscape was more beautiful and the economy of the planning areas was restructured in the direction of urbanization, industrialization and modernization.

Keywords: *land use, urbanization project, planning, socio-economic*

Title: *Assesment of the changing of land use purposes to the socio-economic conditions of the people in the Southern Can Tho urbanization projects, Cai Rang district, Can Tho city*

TÓM TẮT

Hiện tại, phường Phú Thứ có 19 dự án quy hoạch đô thị. Sự thay đổi mục đích sử dụng đất do những dự án này có thể ảnh hưởng đến điều kiện sống của người dân và hiện trạng kinh tế xã hội của Phường Phú Thứ. Mục đích của đề tài là đánh giá tác động từ hiệu quả sử dụng đất của những dự án quy hoạch đô thị đến hiện trạng kinh tế xã hội của phường Phú Thứ. Số liệu được điều tra thu thập khảo sát thực địa, phỏng vấn UBND phường, Ban quản lý dự án và 117 hộ trong khu vực nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu cho thấy phần lớn các hộ dân có nguồn vốn tăng sau quy hoạch nhờ tiền bồi thường nhưng do việc sử dụng nguồn vốn kém nên hiệu quả đầu tư thấp. Lao động sản xuất nông nghiệp đã chuyển sang làm công nhân hoặc kinh doanh buôn bán nhỏ. Bên cạnh đó thì số lao động không có việc làm gia tăng do trình độ học vấn thấp và không được đào tạo kỹ năng nghề nghiệp. Đời sống vật chất của người dân đã được cải thiện trừ những khu vực có dự án

¹ Văn Phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ

² Bộ môn Khoa học Đất và QLDD, Khoa Nông Nghiệp & SHUD, Trường Đại học Cần Thơ

treo do chưa nhận tiền bồi thường. Thu nhập bình quân đầu người/năm của địa phương sau quy hoạch tăng đáng kể so với trước quy hoạch. Tổng thu ngân sách của địa phương giai đoạn sau quy hoạch tăng lên hơn 10 lần so với giai đoạn trước quy hoạch. Cơ sở hạ tầng, thông tin liên lạc và cảnh quan tại khu vực nghiên cứu được cải thiện. Cấu trúc kinh tế được tái thiết theo hướng đô thị hóa, công nghiệp hóa và hiện đại hóa.

Từ khóa: sử dụng đất, dự án đô thị hóa, quy hoạch, kinh tế xã hội

1 MỞ ĐẦU

Với vai trò là Trung tâm thương mại của đồng bằng sông Cửu Long, thành phố Cần Thơ đang triển khai thực hiện nhiều dự án nhằm xây dựng hệ thống các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, thúc đẩy sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ và du lịch, thu hút đầu tư trong nước và ngoài nước, phát triển kinh tế - xã hội với tốc độ nhanh, bền vững. Để làm được điều này, thành phố đã phải sử dụng đất nông nghiệp với diện tích khá lớn. Chỉ riêng tại Khu đô thị Nam Sông Cần Thơ thuộc địa bàn quận Cái Răng đã có hơn 2.000ha đất nông nghiệp được quy hoạch trải rộng trên các địa bàn quận. Phường Phú Thứ nằm trong địa bàn quận Cái Răng được xem là Phường ngoại thành, đất và dân số làm nông nghiệp ở đây vẫn còn chiếm tỷ lệ cao. Tiến trình quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã và đang diễn ra trên địa bàn Phường kể từ năm 2000 đến nay và quá trình này đang diễn ra ngày một mạnh mẽ hơn. Tình trạng sử dụng đất hiện nay của các dự án là một vấn đề cần phải được quan tâm và có giải pháp sử dụng sao cho hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội, ổn định cuộc sống người dân trong vùng dự án. Mục tiêu của đề tài nhằm đánh giá biến động sử dụng đất, tác động của các dự án đến đời sống của người dân trước và sau khi thực hiện dự án và hiệu quả việc sử dụng đất của các dự án đến tình hình kinh tế - xã hội địa phương.

2 PHƯƠNG TIỆN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Đề tài được thực hiện tại phường Phú Thứ - Quận Cái Răng – Thành phố Cần Thơ với các bước thực hiện như sau. **Bước 1:** Thu thập các tài liệu có liên quan đến đề tài nghiên cứu về các dự án thuộc Khu đô thị Nam Sông Cần Thơ như bản đồ, các quyết định quy hoạch liên quan. **Bước 2:** Điều tra, thu thập và thống kê số liệu các dự án nằm trên địa bàn phường Phú Thứ và phân loại theo nhóm dự án. **Bước 3:** Tiến hành phỏng vấn Ban Quản lý dự án của mỗi nhóm và các hộ dân có đất bị mất trong vùng quy hoạch qua phiếu phỏng vấn đã được xây dựng sẵn. Tổng số phiếu phỏng vấn là 117 phiếu, thực hiện trên bốn nhóm đối tượng: Nhóm đối tượng I: những hộ đã nhận tiền bồi thường và đã vào các khu dân cư – tái định cư sinh sống ổn định. Nhóm đối tượng II: những hộ đã nhận tiền bồi thường nhưng không được tái định cư mà phải mua đất ở các khu vực khác của phường tiếp tục sinh sống. Nhóm đối tượng III: những hộ đã nhận tiền bồi thường, được cấp tái định cư nhưng chủ đầu tư chưa giao nhà trong các khu dân cư – tái định cư mà sống tạm tại các khu vực lân cận trong phường. Nhóm đối tượng IV: những hộ sống trong dự án treo, chưa nhận tiền bồi thường. **Bước 4:** Tiến hành xử lý, tổng hợp số liệu điều tra theo phương pháp biện luận mô tả, đánh giá biến động sử dụng đất và tác động của các dự án đến đời sống kinh tế - xã hội của người dân trong vùng dự án; đánh giá hiệu quả của việc sử dụng đất và các dự án đến tình hình kinh tế - xã hội.

3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1 Đánh giá biến động sử dụng đất tại phường Phú Thứ

Phú Thứ là phường có diện tích lớn nhất quận Cái Răng và cũng là phường có nhiều dự án quy hoạch xây dựng khu dân cư và các công trình phúc lợi công cộng nên sự biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng là rất lớn. Đây cũng là vùng quy hoạch xây dựng Khu đô thị Nam Sông Cần Thơ nên quá trình đô thị hóa diễn ra rất nhanh. Biến động diện tích sử dụng đất từ năm 2004 đến 2005 được trình bày trong bảng 1, cho thấy: đất nông nghiệp đã giảm đi một cách nhanh chóng, cụ thể là đất trồng lúa, hoa màu giảm 954,70ha, điều này cho thấy diện tích đất trồng lúa và hoa màu được sử dụng cho mục đích đất phi nông nghiệp. Riêng đất trồng cây lâu năm thì lại tăng lên 251,63 ha do người dân chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với loại đất chưa sử dụng cũng được khai thác đưa vào sử dụng 271,62ha. Riêng đất phi nông nghiệp cụ thể là đất chuyên dùng và đất ở đô thị tăng cao 829,46ha. Điều này đã khẳng định tốc độ đô thị hóa tại phường Phú Thứ đang diễn ra rất mạnh mẽ. Tuy nhiên, sau năm 2005, thì sự biến động không còn lớn (Bảng 2).

Bảng 1: Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng đất năm 2004 đến năm 2005

Loại đất	Diện tích (ha)		
	2004	2005	Tăng, giảm
Tổng diện tích	2.014,74	2.014,74	0,00
1. Đất nông nghiệp	1.523,09	820,02	-703,07
1.1 Đất trồng lúa, hoa màu	1.395,49	440,79	-954,70
1.2 Đất trồng cây lâu năm	54,92	306,55	251,63
1.3 Đất nuôi trồng thủy sản	1,42	1,42	0,00
1.4 Đất nông nghiệp khác	71,26	71,26	0,00
2. Đất phi nông nghiệp	220,03	1.194,72	974,69
2.1 Đất chuyên dùng	155,06	510,67	355,61
2.2 Đất ở đô thị	0,00	473,85	473,85
2.3 Đất ở nông thôn	64,97	0,00	-64,97
2.3 Đất phi nông nghiệp khác	0,00	210,20	210,20
3. Đất chưa sử dụng	271,62	0,00	-271,62

Bảng 2: Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng đất năm 2005 và năm 2009

Loại đất	Diện tích (ha)		
	2005	2009	Tăng, giảm
Tổng diện tích	2.014,74	2.016,51	1,77
1. Đất nông nghiệp	820,02	818,45	-1,57
1.1 Đất trồng lúa, hoa màu	440,79	511,04	70,25
1.2 Đất trồng cây lâu năm	306,55	305,99	-0,56
1.3 Đất nuôi trồng thủy sản	1,42	1,42	0,00
1.4 Đất nông nghiệp khác	71,26	0,00	-71,26
2. Đất phi nông nghiệp	1.194,72	1.198,06	3,34
2.1 Đất chuyên dùng	510,67	510,67	0,00
2.2 Đất ở đô thị	473,85	474,31	0,46
2.3 Đất ở nông thôn	0,00	0,00	0,00
2.3 Đất phi nông nghiệp khác	210,20	213,08	2,88
3. Đất chưa sử dụng	0,00	0,00	0,00

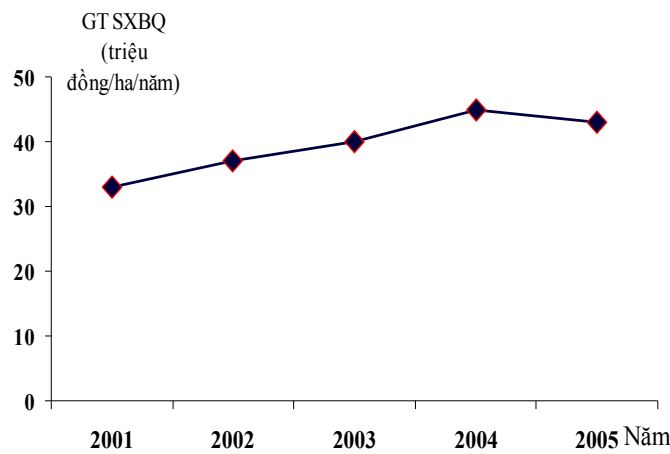
(Nguồn bảng 1 và 2: phòng Tài nguyên và Môi trường - Quận Cái Răng, 2009)

Bảng 2 cho thấy diện tích đất của phường Phú Thứ năm 2005 đến năm 2009 không có sự biến động lớn, do trong thời gian này không có sự đầu tư của các dự án mới. Tổng diện tích đất nông nghiệp giảm 1,57ha, ngược lại đất phi nông nghiệp tăng 3,34ha là do người dân chuyển mục đích sử dụng và đất chưa sử dụng cũng được đưa vào khai thác sử dụng.

3.2 Giá trị sản xuất của vùng nghiên cứu

Diện tích đất phi nông nghiệp tại phường Phú Thứ, quận Cái Răng năm 2005 so với năm 2004 tăng 974,69ha, trong đó diện tích đất ở đô thị tăng 473,85ha. Về mặt kinh tế qua điều tra mỗi 1m² đất ở có giá trung bình khoảng 3 triệu đồng, điều này cho thấy giá trị của đất phi nông nghiệp cao hơn rất nhiều lần so với đất nông nghiệp; về mặt xã hội cứ mỗi 1ha đất ở đô thị trung bình xây dựng khoảng 100 căn nhà diện tích 100m²/căn, điều này giải quyết được nhu cầu nhà ở cho người dân địa phương và người dân ở khu vực lân cận, bên cạnh đó diện tích đất chuyên dùng tăng lên 355,61ha được dùng sử dụng cho đất công trình công cộng; đất giao thông, vỉa hè; đất công viên, cây xanh. Như vậy, cuộc sống của người dân được tiện nghi và đầy đủ hơn, đời sống tinh thần được nâng cao.

Diện tích đất nông nghiệp tại phường Phú Thứ, quận Cái Răng năm 2005 so với năm 2004 giảm 703,07ha, trong đó diện tích đất trồng lúa, hoa màu giảm 954,70ha và đất trồng cây lâu năm tăng 251,63. Theo thống kê năng suất lúa cao nhất là 5tấn/ha/vụ, mỗi năm canh tác trung bình hai vụ là 10tấn/ha, giá tại thời điểm là 2triệu đồng/tấn, Từ đó cho thấy, nếu giảm hơn 1000ha đất trồng đồng nghĩa với giảm khoảng 10.000tấn lúa/năm tương đương với mức thu nhập giảm 20tỷ đồng/năm. Như vậy, về mặt kinh tế cứ mỗi hộ sở hữu 1ha đất trồng lúa thì thu nhập hàng năm sẽ giảm 20triệu đồng/ha; về mặt xã hội, tỷ lệ lao động nông nghiệp thất nghiệp tăng; về mặt môi trường gây mất đi sự trong lành, yên tĩnh của cảnh quan tự nhiên.



Hình 1: Giá trị sản xuất nông nghiệp của vùng nghiên cứu

(Nguồn: số liệu điều tra thực tế)

Hình 1 trình bày giá trị sản xuất nông nghiệp của vùng nghiên cứu. Kết quả cho thấy giá trị sản xuất bình quân của vùng nghiên cứu biến động theo chiều hướng

tăng lên từ năm 2001- 2004. Năm 2001 giá trị sản xuất bình quân là 33 triệu đồng/ha/năm, năm 2002 giá trị sản xuất bình quân là 37 triệu đồng/ha/năm, năm 2003 giá trị sản xuất bình quân là 40 triệu đồng/ha/năm, đến năm 2004 giá trị sản xuất bình quân tăng lên 45 triệu đồng/ha/năm. Điều này phản ánh trình độ về kỹ thuật canh tác của người dân được cải thiện và công tác khuyến nông của địa phương ngày càng được chú trọng.

Tuy nhiên, đến năm 2005 giá trị sản xuất bình quân giảm còn 43 triệu đồng/ha/năm, so với năm 2004 giảm đi 2 triệu đồng/ha/năm. Điều này được giải thích là do năm 2005 các dự án bắt đầu được triển khai rộng khắp trên địa bàn đã làm ảnh hưởng đến kỹ thuật canh tác của người dân do hệ thống thủy lợi bị hạn chế, thêm vào đó nông dân trong vùng dự án không yên tâm sản xuất như các năm trước.

3.3 Sự thay đổi về đời sống kinh tế - xã hội của bốn nhóm hộ sau quy hoạch

3.3.1 Dự án khu dân cư

- Về tài chính: nhóm hộ I sống trong các khu tái định cư nên xu hướng khi nhận tiền bồi thường là gửi tiền vào ngân hàng lấy lãi suất hàng tháng mà chi tiêu. Đối với nhóm hộ II do không được tái định cư nên các hộ phải đi mua đất ở các khu vực khác của phường sinh sống, xu hướng chung của nhóm khi nhận được tiền bồi hoàn là xây nhà mới. Nhóm hộ III do chưa vào tái định cư và thời gian chờ tái định cư quá lâu (trên hai năm) nên một số hộ có nhiều tiền thì xây nhà mới ở ngoài khu tái định cư để sớm ổn định cuộc sống, hộ chờ giao nhà tái định cư thì gửi tiền vào ngân hàng, vì vậy xu hướng của nhóm là xây nhà mới và gửi ngân hàng. Riêng với nhóm hộ IV do chưa nhận tiền bồi hoàn và sống trong vùng dự án treo nên tình trạng tài chính rất xấu, phần lớn các hộ phải đi vay mượn tiền để lo cho cuộc sống.

- Về nghề nghiệp: Đối với nhóm I thì nghề buôn bán chiếm ưu thế đồng thời số người dân không có việc làm chiếm 29%. Đối với nhóm II thì sản xuất nông nghiệp vẫn còn chiếm ưu thế, số người bị thất nghiệp chiếm 20%. Nhóm hộ III chưa ổn định cuộc sống nên sự chênh lệch về nghề nghiệp không cao, chiếm ưu thế vẫn là nghề buôn bán, kể đến là sản xuất nông nghiệp và làm thuê, hộ bị thất nghiệp chiếm 12%. Đối với nhóm IV thì nghề làm thuê lại chiếm ưu thế, kể đến là nông nghiệp và buôn bán, riêng nhóm này không xảy ra tình trạng thất nghiệp.

- Về thu nhập: Đối với nhóm I và nhóm IV thì thu nhập của nhóm hộ kinh doanh buôn bán là cao nhất, kể đến là thu nhập của nhóm hộ làm nông nghiệp và làm thuê. Đối với nhóm II thì thu nhập của nhóm hộ làm thuê là cao nhất, kể đến là thu nhập của nhóm hộ sản xuất nông nghiệp và buôn bán. Đối với nhóm III thì thu nhập của nhóm hộ buôn bán là cao nhất, kể đến là thu nhập của nhóm hộ làm thuê và sản xuất nông nghiệp.

- Về chi phí sinh hoạt: cả bốn nhóm hộ đều có chung xu hướng là chi phí sinh hoạt gia đình đều tăng. Nhóm III có chi phí tăng cao nhất (1,7 triệu đồng/tháng), kể đến là nhóm I (1,5 triệu đồng/tháng), nhóm IV (1,3 triệu đồng/tháng) và nhóm II (700 ngàn đồng/tháng).

- Về phương tiện sinh hoạt: các loại phương tiện sinh hoạt trong gia đình của bốn nhóm đều tăng. Nhóm I mua sắm đồ dùng sinh hoạt tiện nghi nhất, kể đến là nhóm II và nhóm III. Riêng với nhóm IV thì tài sản trong nhà không thay đổi nhiều do chưa nhận tiền bồi thường.

- Về cơ sở hạ tầng: nhóm I sống trong khu tái định cư nên về cơ sở hạ tầng rất thuận lợi, ba nhóm còn lại tuy vẫn sống ở các khu vực nông thôn nhưng cũng có sự thay đổi rất lớn về cơ sở hạ tầng, đặc biệt là yếu tố chợ và giao thông.

3.3.2 Dự án công trình công cộng

- Về tài chính: Sau quy hoạch tình trạng tài chính của nhóm hộ này không thay đổi nhiều so với trước và trong quy hoạch.
- Về nghề nghiệp: Trước quy hoạch chủ yếu làm nghề nông rất ổn định, đủ sống không xảy ra tình trạng thất nghiệp; trong và sau khi bị thu hồi đất, số hộ làm nông nghiệp giảm mạnh, nghề buôn bán tăng cao.
- Về thu nhập hàng tháng: Từ nông nghiệp trước quy hoạch cao hơn trong và sau quy hoạch; từ kinh doanh buôn bán trước quy hoạch cao, sau quy hoạch thấp; đối với các hộ làm thuê trước quy hoạch thu nhập ổn định, trong quy hoạch công việc không ổn định nên thu nhập giảm, sau quy hoạch thu nhập của người dân tăng lên.
- Về chi phí sinh hoạt hàng tháng: Trước quy hoạch thấp, trong quy hoạch chi phí sinh hoạt tăng lên, sau quy hoạch chi phí tăng lên gần gấp đôi so với trước quy hoạch.
- Về phương tiện sinh hoạt trong gia đình: Trước quy hoạch phương tiện giao thông chủ yếu bằng đường thủy như xuồng chèo, xuồng máy là chính. Trong và sau quy hoạch phương tiện giao thông bằng đường bộ thuận lợi hơn nên xe gắn máy tăng lên gấp đôi, các loại phương tiện sinh hoạt và giải trí cũng tăng.
- Về cơ sở hạ tầng: Trước quy hoạch, hoạt động sinh hoạt của người trong phường gặp rất nhiều khó khăn. Từ khi dự án triển khai, các công trình công cộng phục vụ cho đời sống của người dân từng bước được xây dựng hoàn chỉnh. Điều này cho thấy công tác quy hoạch đã tác động tích cực đến đời sống người dân. Tuy nhiên, cũng có mặt tiêu cực, ô nhiễm môi trường ngày càng tăng, tình trạng khói bụi, tiếng ồn đã ảnh hưởng xấu đến sức khỏe người dân.

3.4 Đề xuất của các hộ gia đình sau quy hoạch

- Đối với các hộ thuộc nhóm I thì mong muốn chủ đầu tư nhanh chóng cấp giấy chủ quyền nhà đất tái định cư, để người dân có thể giao dịch lấy tiền đầu tư sản xuất, không phải đi vay mượn bên ngoài lãi suất rất cao. Vấn đề an ninh tại các khu tái định cư rất kém, người dân yêu cầu các cấp chính quyền đặc biệt quan tâm, bố trí đội dân phố thường xuyên đi kiểm tra bảo vệ tài sản cho người dân. Các con đường dẫn vào khu tái định cư không có đèn đường, người dân yêu cầu chủ đầu tư lắp đặt hệ thống đèn đường nhằm giảm bớt tệ nạn trộm cướp. Khi thỏa thuận mua đất của dân, các chủ đầu tư không có chính sách dạy nghề, hỗ trợ việc làm, tỷ lệ lao động không có việc làm tăng, nếu lâu dài số lao động này sử dụng hết tiền sẽ dẫn đến tình trạng “trắng tay” và có thể trở thành những phần tử xấu trong xã hội. Vì vậy người dân nơi đây rất mong muốn Nhà nước mở các lớp đào tạo nghề và giới thiệu việc làm cho dân, có như vậy cuộc sống người dân sau quy hoạch mới bền vững.
- Đối với các hộ thuộc nhóm II thì mong muốn chủ đầu tư xét cấp nền tái định cư, vì số tiền nhận được từ dự án chỉ đủ xây nhà mới hoặc mua thêm đất nông nghiệp ở những nơi khác, sau đó thì không có vốn sản xuất phải đi vay mượn với lãi suất cao.

- Đối với các hộ thuộc nhóm III thì mong muốn chủ đầu tư giao nền tái định cư, để sinh sống ổn định không phải đi thuê mướn hay ở tạm các khu vực lân cận trong phường như hiện nay.
- Đối với các hộ thuộc nhóm IV rất bức xúc với tình trạng phải sống trong vùng dự án treo. Khó khăn lớn nhất của nhóm là không dám đầu tư vào canh tác vì sợ dự án xuống thu hồi đất. Đề xuất chủ yếu của các hộ này là dự án sớm triển khai thực hiện, bồi thường giá cả hợp lý, sát với giá thị trường hiện nay, nếu chủ đầu tư không lấy đất của dân thì công bố chấm dứt quy hoạch và trả lại đất cho người dân cải tạo lại ruộng vườn tiếp tục canh tác, ổn định cuộc sống.

3.5 Đánh giá hiệu quả của việc thay đổi mục đích sử dụng đất đến tình hình kinh tế - xã hội

Thu nhập bình quân đầu người là tổng thu nhập cá nhân chia tổng dân số. Thông số này phản ánh mức sống của dân cư hằng năm.

Bảng 3: Thu nhập bình quân đầu người và tổng thu ngân sách trước và sau quy hoạch của vùng nghiên cứu

Giai đoạn	Thu nhập bình quân đầu người (triệu đồng/người/năm)	Tổng thu ngân sách địa phương (đồng)
- Trước quy hoạch	4,5	367.357.489
- Sau quy hoạch	13,0	3.937.376.228

(Nguồn: số liệu điều tra thực tế, năm 2009)

Kết quả được trình bày ở bảng 3 cho thấy thu nhập bình quân đầu người/năm sau quy hoạch tăng gấp 3 lần so với trước quy hoạch. Điều này phản ánh mức sống của người dân tăng lên do việc quy hoạch đã làm cho cơ sở hạ tầng được cải thiện, các ngành thương mại, dịch vụ có điều kiện phát triển, tạo công ăn việc làm cho người dân, do đó thu nhập đầu người vùng nghiên cứu được cải thiện. Tổng thu ngân sách của địa phương vùng nghiên cứu giai đoạn sau quy hoạch tăng lên hơn mười lần so với giai đoạn trước quy hoạch (tổng thu ngân sách trước quy hoạch là 367.357.489 đồng, sau quy hoạch là 3.937.376.228 đồng). Tổng thu ngân sách sau quy hoạch tăng cao là do các hoạt động thương mại, dịch vụ phát triển mạnh khi hệ thống hạ tầng vùng dự án cải thiện. Bên cạnh việc nâng cao thu nhập người dân sau quy hoạch ở vùng nghiên cứu thì đánh giá ảnh hưởng của việc quy hoạch đến tình hình xã hội và môi trường là rất quan trọng.

Bảng 4 trình bày kết quả về các thông số xã hội và môi trường trước và sau quy hoạch của vùng nghiên cứu như phần trăm số hộ sử dụng điện, phần trăm số hộ sử dụng nước sạch, phần trăm số hộ nghèo, số máy điện thoại, tỷ lệ trẻ suy dinh dưỡng, tỷ lệ tăng dân số, khu công viên vui chơi giải trí, trường học và bệnh viện. Kết quả cho thấy các thông số về các chỉ tiêu xã hội và môi trường sau quy hoạch được cải thiện và nâng cao so với trước và trong quy hoạch: phần trăm số hộ sử dụng điện trước và trong quy hoạch tối đa 95%, sau khi quy hoạch tăng lên 99,5%, phần trăm số hộ sử dụng nước sạch sau quy hoạch là 99% so với trước quy hoạch chỉ đạt 77%. Số hộ nghèo sau quy hoạch là 8,9% so với trước quy hoạch là 15,48%. Các chỉ tiêu về tỷ lệ trẻ suy dinh dưỡng và tỷ lệ tăng dân số sau quy hoạch đều giảm so với trước quy hoạch. Trong khi đó số máy điện thoại, công viên và

khu vui chơi giải trí, trường học và bệnh viện sau quy hoạch tăng cao so với trước và trong quy hoạch.

Bảng 4: Ảnh hưởng của việc thay đổi mục đích sử dụng đất đến tình hình xã hội và môi trường

Giai đoạn	Số hộ sử dụng điện (%)	Số hộ sử dụng nước sạch (%)	Điện thoại (máy)	Số hộ nghèo/tổng hộ (%)
- Năm 2001	66.1	-	154	14.9
- Năm 2002	71.5	-	-	6.95
- Năm 2003	80.3	42.2	-	5.72
- Năm 2004	89.1	55.8	352	-
- Năm 2005	95.0	70.0	532	15.48
Sau quy hoạch	99.5	90.0	1.353	8.9

Giai đoạn	Trẻ suy dinh dưỡng (%)	Tỷ lệ tăng dân số (%)	Công viên và khu vui chơi giải trí	Trường học (TH) và bệnh viện (BV)
- Năm 2001	-	1.08	0	-
- Năm 2002	-	0.05	0	-
- Năm 2003	21	0.99	1	7 TH + 0 BV
- Năm 2004	15	0.98	2	-
- Năm 2005	13	0.98	2	-
Sau quy hoạch	11.5	0.89	7	11 TH + 2 BV

(Nguồn: số liệu điều tra thực tế, năm 2009)

3.6 Hiệu quả của việc sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết

Hiệu quả sử dụng đất được trình bày trong bảng 5.

Bảng 5: Tỷ lệ sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết

STT	Tên dự án	Tổng diện tích đất bị quy hoạch (ha)	Diện tích Quy hoạch chi tiết			
			Đất ở	Đất giao thông, vỉa hè	Đất CT-CC	Đất công viên, cây xanh
1	Khu dân cư lô số 11A	115.150	58.215 (50,55%)	55.262 (48%)	1.673 (1,45%)	0
2	Khu dân cư lô số 11B	193.804	100.214 (51,71%)	88.023 (45,42%)	5.567 (2,87%)	0
3	Khu dân cư lô số 11C	165.752,8	88.557,5 (53,43%)	74.495,1 (44,94%)	2.700,2 (1,63)	0
4	Khu dân cư lô số 11D	176.990	98.033 (55,39%)	72.330 (40,86%)	3.105 (1,75%)	3.522 (2%)
5	Khu dân cư lô số 13A	426.200	Chưa	Chưa	Chưa	Chưa
6	Khu dân cư lô 13B	445.780	230.123,2 (51,62%)	169.135,5 (37,94%)	18.963,9 (4,26%)	27.557,4 (6,18%)
7	Khu dân cư – tái định cư Phú An lô số 19	595.659	150.420	216.024	167.443	60.808
8	Khu dân cư lô số 20	1.455.270	557.689 (38,33%)	533.570 (36%)	278.317 (19,12%)	85.694 (5,89%)

(Nguồn: số liệu điều tra thực tế)

Qua bảng 5 cho thấy, theo quy hoạch chi tiết: Diện tích đất giao thông, vỉa hè chiếm trung bình khoảng 40% tổng diện tích đất điều này nói lên được việc đô thị hóa có tác động tích cực mang lại một cơ sở hạ tầng rất tốt cho xã hội như đường điện, nước, bưu điện điều được xây dựng ngầm dưới vỉa hè, tạo ra cảnh quan khu đô thị rất khang trang và hiện đại, đảm bảo an toàn cho xã hội nói chung và dân cư nói riêng. Diện tích đất công trình công cộng chiếm trung bình khoảng 2% như: trường học, bệnh viện, trụ sở cơ quan,... điều này đáp ứng được nhu cầu cho xã hội, giảm bớt áp lực cho các khu vực trung tâm, rút ngắn được thời gian đi lại của người dân. Diện tích đất công viên, cây xanh chiếm trung bình khoảng 5% tạo môi trường xanh sạch, thoáng mát giúp cho người dân có nơi vui chơi, giải trí giảm bớt sự căng thẳng do áp lực công việc hằng ngày.

3.6.1 Về mặt kinh tế

Đối với Nhà nước giao cho các nhà đầu tư thực hiện các dự án, Nhà nước không phải xuất vốn từ ngân sách cho việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng mà vẫn có một cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, hiện đại, có khoảng thu tiền sử dụng đất đáng kể cho ngân sách từ các dự án, đem lại sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương một cách bền vững. Ngoài ra, Nhà nước còn có thêm nguồn thu thuế rất đáng kể từ việc

chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở từ các dự án.

Đối với Nhà đầu tư khi thực hiện dự án có hiệu quả, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở mang lại lợi nhuận rất cao.

Đối với người dân có nơi ở ổn định, Khang trang thuận lợi cho việc buôn bán tăng thu nhập. Ngoài ra, đối với những hộ dân có khả năng về tài chính thì cũng thu được nhiều lợi nhuận từ việc đầu tư đất đai trong dự án.

3.6.2 Về mặt xã hội

Việc thực hiện các dự án khu dân cư, tái định cư giải quyết được nhu cầu về nhà ở, giải quyết được việc làm, giảm gánh nặng về nhà ở cho xã hội.

4 KẾT LUẬN

Biến động sử dụng đất của phường Phú Thứ rất lớn trong giai đoạn 2004 đến 2005, diện tích đất nông nghiệp bị thu hẹp dần thay vào đó là sự gia tăng diện tích đất phi nông nghiệp đặc biệt là đất ở đô thị. Khi đô thị hóa đất nông nghiệp được chuyển sang mục đích phi nông nghiệp thì giá trị của nó cao hơn rất nhiều lần so với đất nông nghiệp, nhu cầu nhà ở được giải quyết, cơ sở hạ tầng được cải thiện, các công trình công cộng đều được xây dựng hoàn chỉnh tạo ra cảnh quan khu đô thị khang trang và hiện đại làm giảm bớt áp lực cho khu vực trung tâm.

Về mặt tài chính đa số các hộ dân có nguồn vốn tăng sau quy hoạch nhờ tiền bồi thường nhưng do việc sử dụng nguồn vốn kém nên hiệu quả đầu tư thấp. Phần lớn lao động sản xuất nông nghiệp đã chuyển sang làm thuê công nghiệp hoặc kinh doanh buôn bán nhỏ. Bên cạnh đó thì số người không có việc làm, nhất là người có trình độ học vấn và năng lực thấp gia tăng.

Các loại phương tiện sinh hoạt phù hợp với cuộc sống hiện tại tăng, loại tài sản không còn thích nghi với cuộc sống đô thị giảm. Tuy nhiên, nhóm hộ trong dự án treo, chưa nhận tiền bồi thường thì phương tiện sinh hoạt thay đổi không nhiều.

Về mặt cơ sở hạ tầng sau quy hoạch tốt. Tuy nhiên, môi trường sinh hoạt của người dân bị ô nhiễm do khói bụi từ các công trình đang thi công, một số người dân thất nghiệp, thu nhập thấp, đời sống bấp bênh dẫn đến nguy cơ phát sinh tệ nạn xã hội, ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự.

Giá trị sản xuất bình quân của vùng nghiên cứu tăng hằng năm từ 2001-2004. Tuy nhiên, đến năm 2005 giá trị sản xuất bình quân giảm. Hiệu quả của đất phi nông nghiệp sau quy hoạch tăng gấp 3 lần (thu nhập bình quân đầu người/năm) và tăng gấp 10 lần (tổng thu ngân sách của địa phương).

Các chỉ tiêu xã hội và môi trường sau quy hoạch được cải thiện so với trước và trong quy hoạch. Tỷ lệ trẻ suy sinh dưỡng và tỷ lệ tăng dân số sau quy hoạch đều giảm so với trước quy hoạch. Số máy điện thoại, công viên và khu vui chơi giải trí, trường học và bệnh viện sau quy hoạch tăng cao so với trước và trong quy hoạch.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Cục Thống kê thành phố Cần Thơ, Niên giám Thống kê thành phố Cần Thơ.
- Cocklin C, Keen M, (2000). Urbanization in Pacific: Environmental change, Vulnerability and Human Security. Environmental Conservation. 27 (4): 392 – 403.
- Nguyễn Ngọc Diễm, (2004), Đô thị hóa và tác động đô thị hóa đến hoạt động sản xuất nông nghiệp ở Đồng bằng sông Cửu Long. Quyển 4 – Những vấn đề xã hội ở Đồng bằng sông Cửu Long. Hội thảo khoa học về sự phát triển vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Thành phố Cần Thơ tháng 11 năm 2004.
- Nguyễn Thanh Sơn, (2003), Chiến lược phát triển đô thị ở Thành phố Cần Thơ với việc giảm nghèo đô thị. Chiến lược phát triển thành phố: từ tầm nhìn với tăng trưởng và xóa đói giảm nghèo. Phiên họp toàn thể II: phát triển đô thị ở Việt Nam, ngày 24 – 26 tháng 11 năm 2004/Hà Nội, Việt Nam.
- Phòng Thống kê quận Cái Răng, Niên giám Thống kê quận Cái Răng.
- Võ Kim Cương, (2004), Quản lý đô thị thời kỳ chuyển đổi, Nhà xuất bản xây dựng Hà Nội.