

Số: 6572/UBND-VP

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 9 năm 2010

V/v báo cáo tình hình quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch phát triển các khu bất động sản du lịch và khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Thực hiện nội dung báo cáo tình hình quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch phát triển các khu bất động sản du lịch và khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh theo đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4858/BKH-QLQH ngày 15/7/2010, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu báo cáo như sau:

I. Tình hình thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh đến tháng 8/2010:

1. Đầu tư nước ngoài: Trong 8 tháng đầu năm, có 28 dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đầu tư đăng ký 2.403 triệu USD. Tính đến cuối tháng 8/2010, trên địa bàn tỉnh có 277 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư đăng ký 26.916 triệu USD.

Vốn đầu tư thực hiện 8 tháng đầu năm 2010 đạt 720 triệu USD, tăng 33,3% so cùng kỳ. Vốn đầu tư thực hiện chủ yếu tập trung vào một số dự án có quy mô lớn như: thép Posco, Cảng Quốc tế SP-PSA, cảng Quốc tế Cái Mép, cảng Quốc tế Sài Gòn Việt Nam, cảng Quốc tế Tân Cảng – Cái Mép. Năm 2008, 2009 và 8 tháng đầu năm 2010 do có nhiều dự án quy mô vốn đầu tư lớn được cấp Giấy chứng nhận đầu tư đang trong giai đoạn chuẩn bị các thủ tục đất đai, xây dựng nên chưa có vốn thực hiện¹.

2. Đầu tư trong nước: Trong 8 tháng đầu năm có 35 dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đầu tư đăng ký 19.980 tỷ đồng. Tính đến cuối tháng 8/2010, trên địa bàn tỉnh có 357 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư đăng ký 147.312 tỷ đồng.

Vốn đầu tư thực hiện 8 tháng đầu năm là 5.060 tỷ đồng, tăng 15% so với cùng kỳ. Vốn thực hiện tập trung vào một số dự án như: Cảng container Cái Mép thượng - Tân Cảng Sài Gòn; Cảng tổng hợp Mỹ Xuân; Cảng đạm và dịch vụ dầu khí tổng hợp (PTSC); Chung cư 18 tầng – Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn,...

II. Tình hình quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch phát triển các khu bất động sản du lịch:

Đến nay, trên địa bàn tỉnh đã có 9 Khu du lịch đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000. Các khu du lịch sau khi được quy hoạch đã thu hút được nhiều dự án thứ cấp, đang triển khai đầu tư kinh doanh hiệu quả, riêng khu du lịch Núi Dinh và khu du lịch Thác Hòa Bình chưa có Nhà đầu tư.

¹ KDL Saigon Atlantis Hotel (4,1 tỷ USD), Khu công viên thế giới diệu kỳ của Công ty GoodChoice (1,3 tỷ USD), Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế Dragon Sea 902 triệu USD), Tổ hợp hóa dầu miền Nam (3,77 tỷ USD), thép China Steel (1,2 tỷ USD), thép Posco SS – Vina (620 triệu USD), Cảng Cái Mép Gemadept (520 triệu USD), cảng tổng hợp Mỹ Xuân A2 (477 triệu USD), Khu đô thị mới Tóc Tiên (600 triệu USD),...

Trong những năm gần đây, tình hình thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh khá sôi động, tính đến tháng 9/2010 trên địa bàn tỉnh có 145 dự án du lịch với tổng vốn đầu tư gần 12 tỷ USD và 25.000 tỷ đồng, trong đó theo thống kê hiện có 47 dự án du lịch có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên, hầu hết đang trong quá trình xây dựng và đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

III. Tình hình quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch phát triển các khu đô thị mới:

Tính đến tháng 9/2010, trên địa bàn tỉnh có 07 dự án Khu đô thị mới với tổng vốn đầu tư hơn 22.000 tỷ đồng, diện tích đất khoảng 1.486 ha, trong đó có 4 khu đã đăng ký và cấp Giấy chứng nhận đầu tư hiện đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

IV. Đánh giá chung:

1. Việc lập và thực hiện quy hoạch:

Công tác lập quy hoạch đã được tỉnh chú trọng nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các quy hoạch phát triển của tỉnh với Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2006-2015, định hướng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 15/2007/QĐ-TTg ngày 29/01/2007. Các quy hoạch ngành, quy hoạch sản phẩm, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất cũng đã thực hiện đồng bộ.

Trong thời gian qua, công tác quy hoạch đã có những đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của tỉnh, góp phần thu hút đầu tư và điều chỉnh một số mục tiêu, nhiệm vụ phù hợp với tình hình thực tế, qua đó làm cơ sở ban hành các chính sách phù hợp trong việc thu hút các nguồn lực đầu tư trong và ngoài nước, từng bước hình thành cơ cấu đầu tư hợp lý để khai thác lợi thế, tiềm năng của tỉnh. Tuy nhiên, do sự phát triển nhanh của một số lĩnh vực, đặc biệt là sự tăng đột biến thu hút đầu tư, từ đó cần phải điều chỉnh, bổ sung các quy hoạch cho phù hợp.

2. Về cơ chế, chính sách: Các dự án đã khởi công xây dựng trong thời gian qua với số vốn đầu tư thực hiện đạt mức độ khá, đảm bảo tiến độ đề ra. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, số lượng các dự án khởi công xây dựng chưa nhiều, một số dự án quy mô vốn đầu tư lớn thì phân kỳ đầu tư thường kéo dài từ 3 - 10 năm, phần lớn các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, lập dự án đầu tư và đang giải phóng mặt bằng.

a/ Thuận lợi:

- Hệ thống pháp luật từng bước được hoàn chỉnh, đồng bộ; các chính sách về đầu tư, kinh doanh đã được sửa đổi, bổ sung kịp thời tạo điều kiện thuận lợi cho các Nhà đầu tư xem xét, quyết định đầu tư.

- Thực hiện quy trình thủ tục triển khai dự án đầu tư tập trung một đầu mối theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19/4/2007 của UBND tỉnh như các năm qua và có cải tiến những nội dung theo hướng thuận lợi hơn cho Nhà đầu tư.

- Được sự quan tâm hỗ trợ của các Bộ Ngành và chỉ đạo của Lãnh đạo Tỉnh, UBND tỉnh định kỳ hoặc đột xuất tổ chức họp để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, tạo điều kiện triển khai thực hiện dự án, đặc biệt là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b/ *Khó khăn:*

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư cho các dự án đầu tư nước ngoài còn kéo dài, làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, hạn chế việc chuyển vốn đầu tư đăng ký sang vốn thực hiện, nguyên nhân là do:

+ Chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Chính phủ trong thời gian qua được sửa đổi, bổ sung nhiều lần cho phù hợp với tình hình thực tế nên làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án quy mô sử dụng đất lớn, như: Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 23/12/2004; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

+ Trong điều kiện ngân sách tỉnh còn hạn chế, không có nguồn bố trí, tỉnh đã vận động các Nhà đầu tư ứng trước tiền thuê đất để tạo nguồn phục vụ giải phóng mặt bằng, tuy nhiên một số Nhà đầu tư có cam kết ứng trước chưa nộp kịp thời hoặc nộp một phần.

- Hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào phục vụ các dự án kinh tế chưa đáp ứng kịp thời, nhất là hệ thống giao thông làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án tại các vùng tập trung nhiều dự án.

- Trong thời gian qua, một số dự án du lịch có hạng mục sân Golf đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư không nằm trong Quy hoạch phát triển sân Golf Việt Nam đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009, do đó các Ngành liên quan cùng Nhà đầu tư phải nghiên cứu điều chỉnh lại mục tiêu đầu tư cho phù hợp quy hoạch để có cơ sở tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp theo.

- Ảnh hưởng cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu đã tác động đến việc huy động vốn của các nhà đầu tư để triển khai thực hiện dự án, có nhiều dự án chấp nhận rút Giấy chứng nhận đầu tư hoặc xin tạm ngưng hoặc điều chỉnh giãn tiến độ triển khai dự án so với cam kết ban đầu.

- Về chính sách phát triển Khu đô thị mới: Theo quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về quy chế khu đô thị mới và Thông tư 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới sẽ được thông qua hình thức đấu thầu hoặc chỉ định thầu. Căn cứ Thông tư 04 nêu trên, điều kiện để tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới chỉ được tiến hành khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và phải thoả mãn các điều kiện sau:

a/ Khu đất của dự án đã được xác định trong quy hoạch xây dựng được duyệt.

b/ Hồ sơ mời thầu đã được UBND tỉnh phê duyệt.

c/ Giá sàn tiền sử dụng đất đã được UBND Tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

d/ Có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Do đó, đối với dự án Khu đô thị mới tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt, chưa có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc chỉ có một Nhà đầu tư tham gia thì không thể đấu thầu chọn Chủ đầu tư; đối với dự án Khu đô thị mới đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư cho một Nhà

đầu tư thực hiện, yêu cầu Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục chỉ định thầu sẽ gây khó khăn, mất nhiều thời gian.

3. Về tiềm năng và nhu cầu phát triển: Bà Rịa – Vũng Tàu là một trong 07 khu vực trọng điểm ưu tiên phát triển du lịch của cả nước, hàng năm thu hút trên 05 triệu lượt khách nội địa, gần 300.000 lượt du khách quốc tế. Đã có nhiều dự án du lịch hoạt động có hiệu quả, một số dự án du lịch có quy mô lớn đã cấp phép như: dự án Hồ Tràm (4,2 tỷ USD), Saigon Atlantic Hotel (4,1 tỷ USD),... tạo ra bước đột phá về các sản phẩm du lịch phong phú đa dạng như dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch sinh thái biển, du lịch bằng đường hàng không, đường thủy, nhảy dù trên biển, lặn biển... Tính đến nay có gần 140 doanh nghiệp có chức năng kinh doanh dịch vụ du lịch đang hoạt động trên địa bàn tỉnh, trong đó có 23 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực lữ hành, riêng lữ hành quốc tế có 07 đơn vị. Có 127 cơ sở lưu trú du lịch đang hoạt động với hơn 6.000 phòng, trong đó 100 khách sạn và 27 resort.

Hầu hết, các dự án còn lại đang triển khai xây dựng và trong giai đoạn giải phóng mặt bằng, do đó về cơ bản đáp ứng nhu cầu của du khách.

4. Một số kiến nghị:

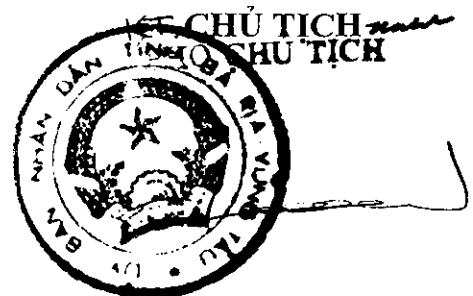
a/ Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo Chính phủ sớm sửa đổi, bổ sung Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, trong đó bổ sung các vấn đề như: tài liệu về địa điểm đầu tư trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đầu tư; quy định rõ lĩnh vực đầu tư có điều kiện; thủ tục thanh lý dự án gắn với việc giải thể doanh nghiệp, chế tài trong trường hợp doanh nghiệp không thực hiện theo đúng tiến độ đã cam kết,...

b/ Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu sửa đổi Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về quy chế khu đô thị mới theo hướng: Các Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và Chủ đầu tư cần bổ sung thêm Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000.

Nơi nhận:

- Như trên; CVP,
- TTr TU, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT, XD, VT-TT&DL;
- Lưu VT-TH.

13



Hồ Văn Niên