

## NHỮNG BIÊN GIỚI ĐÔ THỊ MỚI: QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA VÙNG VEN ĐÔ VÀ (TÁI) LÃNH THỔ HÓA Ở ĐÔNG NAM Á

Michael Leaf\*

### 1. Giác mơ ven đô

Từ ngữ rất quan trọng. Những thuật ngữ cụ thể được dùng khi phân tích một tình huống có thể ảnh hưởng đến sự phát triển về mặt lý thuyết, vì chúng liên quan đến những tài liệu cụ thể, chúng cung cấp đường dẫn tới những nguồn tư liệu khác, những trường hợp khác, những tình huống khác. Trong báo cáo này, với mục đích tìm hiểu khái niệm ven đô như là một địa giới, cụ thể trong trường hợp thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, trước hết tôi muốn bắt đầu với thắc mắc về cách dùng thuật ngữ “ven đô” (periurban). Tôi muốn biết từ này đã xuất hiện như thế nào trong những năm gần đây, cụ thể là trong tài liệu học thuật về cái mà trước đây gọi là “sự đô thị hoá thế giới thứ ba” hoặc để chỉ quá trình biến đổi và tăng trưởng của đô thị ở “các nước thế giới thứ ba” (theo lối nói ngày xưa) của thế giới hôm nay. Tôi đã tham khảo nhiều từ điển trực tuyến nhưng không tìm thấy định nghĩa nào về từ này, ngoại trừ một ngoại lệ<sup>1</sup>, và chắc chắn là không có từ điển bản in nào có từ này. Thế nhưng từ này, có lẽ rút gọn từ các từ “peripheral” (ngoại vi) và “urban” (đô thị), được sử dụng nhiều trong tài liệu học thuật thời gian gần đây. Rõ ràng đây là một từ được những người dùng nó định nghĩa, chứ không phải được định nghĩa bởi các chuyên gia ngôn ngữ tiếng Anh.

Công cuộc tìm kiếm cái gọi là “định nghĩa trên mạng” (tức là tra cứu từ các nguồn học thuật hay tài liệu chính sách trên mạng và do đó từ được định nghĩa bởi những người sử dụng từ đó) cho chúng ta một vài kết quả như sau: “Sự phát triển nhà cửa và đường xá ở mật độ thấp tại vùng ngoại vi của khu vực đô thị, vẫn còn lại những khu đất nông thôn nhỏ trong mạng lưới các toà nhà vùng ngoại ô” (theo bảng chú giải thuật ngữ của Bộ Môi trường Úc, “Thông cáo về Môi trường” 2001). Hoặc “khu vực quá độ, hoặc giao thoa, là nơi các hoạt động vùng đô thị và nông thôn diễn ra đan xen nhau, và những nét đặc trưng của khu vực biến đổi nhanh chóng do tác động của con người” (Trích từ dự án Thay đổi môi trường ven đô (PUECH), 2005). Hoặc “vùng ven đô nằm ngoài ranh giới và phạm vi đô thị chính thức đang trong quá trình đô thị hoá, do đó ngày càng tiếp nhận nhiều đặc điểm của khu vực đô thị” (theo Chính sách tăng trưởng vùng ven đô Swaziland 1997). Ở đây có sự tương phản với từ “ngoại ô” (suburban) đã có từ lâu và rất phổ biến. Vậy đâu là sự khác nhau giữa ngoại ô và ven đô, tại sao là ngoại ô chứ không phải là ven đô? Nếu chúng ta tìm hiểu về lịch sử quá trình sử dụng từ “ngoại ô” như là “khu vực dân cư thường xuyên ở quanh một thành phố chính” (Từ điển Di sản tiếng Anh của Mỹ, 2000), thì câu chuyện hoá ra đơn giản với việc loại trừ “nông thôn”. “Ngoại ô” không cần thiết phải là khu vực dành riêng

\* Viện Nghiên cứu châu Á UBC

cho chức năng đô thị. Và thế tiến thoái lưỡng nan của những mâu thuẫn có tính pháp lý (như đã thấy trong những định nghĩa của người sử dụng trên đây) đã được thảo luận và phân tích khi bàn về tình trạng đô thị hoá ngoại ô. Tuy nhiên, một định nghĩa cần phải chỉ ra điều gì đó về tình trạng đô thị hoá ngoại ô nảy sinh từ sự mở rộng lãnh thổ của một thành phố ra xung quanh, theo những cách thức mà có thể quá trình đô thị hoá ven đô không làm.

Mặc dù vậy, điều mà tôi quan tâm ở đây là liệu có hay không một sự tách rời có tính lý thuyết hoặc thậm chí là tính chuyên môn giữa việc nghiên cứu quá trình ven đô hoá với việc nghiên cứu quá trình ngoại ô hoá, và liệu điều này có thể hiện sự phân tách trong cách hiểu tương đối của chúng ta về quá trình đô thị hoá hay không. Trong những năm gần đây, những nguy cơ và trở ngại của tình trạng hạ cấp về chuyên môn đã được Jennifer Robinson nhấn mạnh khi bà nghiên cứu sự phát triển của lý thuyết đô thị. Trong bài viết “Các thành phố toàn cầu và thế giới: Quan điểm bên ngoài bản đồ” (2002) và sau đó trong cuốn sách *Những thành phố bình thường* (2006), Robinson tập trung tìm hiểu sự chia nhánh các quan điểm lý thuyết nảy sinh qua vài thập niên trong lĩnh vực nghiên cứu đô thị, với một nhánh là lý thuyết nghiên cứu các thành phố thuộc thế giới giàu có được dẫn dắt bởi những công trình lý tưởng hoá mà bà gọi là “những thành phố toàn cầu và thế giới”, còn nhánh kia là lý thuyết nghiên cứu thế giới “đang phát triển” nghèo khó được nhìn nhận qua lăng kính của các nhà nghiên cứu phát triển. Điều cần chú ý ở đây là, những quan điểm nhìn nhận khác nhau về các thành phố có thể gây ra ảnh hưởng thực sự đối với cách tiếp cận và phân tích vấn đề của chúng ta. Thuật ngữ được sử dụng để miêu tả sơ lược cái gì đó rất có thể lại định hình trước việc tìm hiểu của chúng ta, vì những từ cụ thể sẽ liên kết với những ý nghĩa cụ thể trong các chuyên luận học thuật, do vậy định dạng sự phát triển có tính lý thuyết sau đó. Như vậy, những tham số so sánh lồng trong thuật ngữ “thành phố thế giới” sẽ có tính cộng hưởng khác nhau khi từ này được dùng cho London chứ không phải cho thành phố khác, chẳng hạn Kampala.

Với quan niệm như vậy, khi xem xét cặp đôi ven đô/ngoại ô, tôi cho rằng vấn đề căn bản có lẽ không phải là cái gì được xem xét mà là ai là người xem xét. Về điều này chúng ta có thể nhận thấy một loạt các công trình nghiên cứu lấy-Mỹ-làm-trung tâm có khuynh hướng nghiên cứu tình trạng đô thị hoá ngoại ô phổ biến trên toàn cầu theo kiểu văn hoá phương Tây, như trong bài viết có tiêu đề “Nhập khẩu giấc mơ Mỹ” (Leichenko và Solecki 2005). Khuynh hướng này không chỉ nhấn mạnh đến những hình thức cụ thể của ngoại ô, cũng không bàn tới những vấn đề nảy sinh do sự khác biệt xã hội từng địa phương đi cùng với sự cấy ghép “giấc mơ Mỹ” trong đời sống ngoại ô (mặc dù điều này quan trọng), mà còn chú ý tới việc nhận diện một quá trình đang phổ biến trên toàn cầu (trong trường hợp này là chủ nghĩa tân tự do), âm thầm luồn lách vào các bối cảnh kinh tế/chính trị/xã hội khác nhau, dù là trong các thành phố “MDC” hay các thành phố “LDC”. Như vậy, chúng ta có thể thấy ở đây sự tương đương với phạm trù “các thành phố toàn cầu và thế giới” của Robinson: một quan

điểm lý thuyết xuất hiện trong môi trường đô thị được sử dụng như một cách thức thuyết giải về những hiện tượng nảy sinh trên phạm vi toàn cầu.

Khi tìm kiếm những bài nghiên cứu về chủ đề ven đô ở Mỹ, chúng tôi tìm thấy một quan điểm trái ngược. Cho đến giờ tôi mới chỉ tìm thấy một bài báo trên tạp chí chuyên ngành sử dụng thuật ngữ ven đô trong ngữ cảnh này: “Việc tự ý dựng nhà và cấp đất không chính thức ở vùng ven đô Hoa Kỳ” (Ward and Peters 2007). Từ những từ quan trọng khác trong tiêu đề bài báo - “không chính thức”, “tự ý” - chúng ta có thể biết rằng đây không phải là một vấn đề thông thường thuộc một chủ đề tiêu biểu của chính sách nhà ở Mỹ. Thay vào đó, bài báo nêu lên những vấn đề có tính khái niệm và phương pháp luận để khảo sát một hiện tượng mà các tác giả cho là không chỉ xảy ra ở những vùng sát biên giới Mỹ - Mexico, là nơi định cư của dân nhập cư Tây Ban Nha và Bồ Đào Nha. Các tác giả cũng cho rằng hiện tượng mà họ gọi là “sự phân chia đất ở không chính thức” (IFHS) có thể hiểu khái quát hơn, đó là sự gia tăng tình trạng bản cùng hoá của lực lượng lao động Mỹ, và hệ quả là những thách thức về nhà ở mà người dân đang gặp phải ở vùng nông thôn, và ngày càng tăng lên ở vùng ven đô. Do đó, có thể thấy chủ đề này cùng loại với khái niệm “thế giới thứ ba” ở Mỹ. Thật vậy, theo tác giả “có sự tương đồng rõ ràng với những hoạt động tự lực cánh sinh ở các thành phố thuộc Mỹ Latinh và những nước đang phát triển khác, mặc dù các cơ chế về đất đai và nhà ở có thể khác nhau căn bản” (tr.206). Bài báo cung cấp một phản ví dụ tốt đối với những giả định tường minh của Leichenko và Solecki, mặc dù không phủ nhận hoàn toàn những khía cạnh về cấu trúc trong lý luận của các tác giả này. Điều đáng chú ý là cách dùng thuật ngữ và cơ sở lý thuyết họ sử dụng dựa trên nguồn tài liệu không lấy-Mỹ-làm- trung-tâm, do đó đề cập tới khía cạnh khác của sự phân tách ngoại ô/ven đô.

Mặc dù tôi vẫn nghi ngờ về cách dùng hai thuật ngữ ngoại ô và ven đô (tôi cho rằng “ven đô” có lẽ mang tính ngoại vi nhiều hơn “ngoại ô”), tôi cho rằng với sự gia tăng các công trình nghiên cứu về tình trạng đô thị hoá, hai từ này có thể sẽ được dùng để chỉ ra những sự khác biệt nào đó của các quá trình. Trái với quan điểm cho rằng đô thị hoá ngoại ô là hiện tượng đơn hướng, na ná giống với khái niệm “sự bành trướng đô thị” (“urban sprawl”), vốn bắt nguồn từ khái niệm “sự dư thừa nguồn cung đất dịch vụ” (“oversupply of serviced land”), chúng ta có thể sử dụng từ “đô thị hoá vùng ven đô” một cách chính xác hơn để chỉ sự song hành và trộn lẫn giữa đô thị và nông thôn,<sup>2</sup> hàm chỉ tiềm năng xuất hiện các hình thức hoàn toàn mới của sự tương tác xã hội, kinh tế và môi trường.

## **2. Vùng ven đô với tư cách là ranh giới đô thị ở Đông Nam Á**

Đặc trưng của khung cảnh vùng ven đô là sự biến đổi liên tục không ngừng nghỉ. Bản chất biến đổi của nó là một trong những đặc điểm quan trọng nhất để định nghĩa về ven đô, và đó cũng là điều được chú ý nhất khi bàn về tương lai của quá trình đô thị hoá tại khu vực Đông Nam Á. Sự biến chuyển được nói đến ở đây không chỉ là

giữa các khu vực hay các không gian được quy định là nông thôn và thành thị; nói một cách chặt chẽ hơn, đó là sự biến chuyển xuyên thời gian. Việc xem xét tốc độ và quy mô thay đổi, cũng như những hệ quả sau này (và thậm chí cả bây giờ nữa) đều trở thành trọng tâm nghiên cứu. Ở đây, một lần nữa chúng ta lại gặp sự rẽ đôi trong lý thuyết.

Trong phần trước tôi đã chỉ ra sự đứt đoạn về khái niệm giữa hướng tiếp cận có tính phổ quát về sự lý thuyết hoá bắt nguồn từ những kinh nghiệm của “các xã hội biến chuyển trong thời kỳ hậu đô thị” (theo tôi thuật ngữ này tốt hơn “các nước đã phát triển” vì nó nắm bắt được những thay đổi quan yếu), với hướng tiếp cận dựa trên việc phân tích những đặc trưng riêng biệt (và do đó khác biệt) của những địa điểm cụ thể. Ở đây tôi quan tâm tới tính mục đích của học thuyết, vì người ta cũng có thể nhận thấy sự chia rẽ căn bản giữa quan điểm về sự hội tụ của những mô hình đô thị hoá toàn cầu xuyên thời gian và quan điểm nhấn mạnh những trường hợp đặc biệt, nếu không muốn nói là độc đáo, của những quá trình và những hình mẫu đô thị hoá trong khu vực. Liệu những thành phố Đông Nam Á có trở nên giống với các thành phố thuộc thế giới đã phát triển hay không, hay chúng vẫn giữ những nét đặc trưng địa phương riêng biệt như sự hình thành và duy trì của những khu vực “desakota” đem tới những hình thức mới của chủ nghĩa đô thị, không giống với những thành phố đã phát triển? Và nếu như khả năng sau xảy ra, thì những đặc điểm gì xác định hình thức mới này của chủ nghĩa đô thị?

Đóng góp vào cuộc tranh luận này, Mc Gee<sup>3</sup> nhấn mạnh những nhân tố như mật độ dân số nông thôn cao thuộc những khu vực nông nghiệp lúa nước xung quanh các thành phố, làn sóng lao động nông thôn rời bỏ sản xuất nông nghiệp tiếp theo những thay đổi về thể chế và công nghệ của cuộc cách mạng xanh, và sự mở rộng nhanh chóng các phương tiện truyền thông và công nghệ giao thông trên khắp vùng như là cơ sở của những thay đổi thúc đẩy sự đa dạng hoá nhanh chóng các loại nghề nghiệp - tóm lại, một loạt những biến đổi giao thoa về nhân khẩu, kỹ thuật, kinh tế và văn hoá đang thật sự là những thử thách căn bản đối với sự khác biệt dễ nhận thấy, mặc dù có gốc rễ lịch sử, giữa nông thôn và thành thị, và đặt nền móng cho các hình thức biến đổi nhanh chóng và có tính khu vực của đô thị. Trái với mong đợi của tư duy hội tụ, có thể cho rằng những hình thức mới của chủ nghĩa đô thị bắt nguồn từ những quá trình này cũng liên quan nhiều tới sự duy trì những đặc điểm và quan hệ nông thôn không kém gì những biến chuyển liên tục hướng tới các xã hội đô thị.

Một thuộc tính cụ thể thường được chỉ ra trong các hình mẫu thay đổi vùng ven đô là sự phân cắt ngày càng tăng của nó.<sup>4</sup> Một điều rõ ràng là, thuộc tính này được coi như hậu quả của sự chuyển đổi quyền sử dụng đất phi thể thức và không đồng đều ở nhiều cấp độ phạm vi, từ những khu dân cư và khu phát triển công nghiệp lớn nhỏ có ranh giới của ngõ rõ ràng, đến những địa điểm công nghiệp và dân cư quy mô nhỏ hơn, phát triển theo kiểu chia cắt từng miếng một mang tính cá nhân hoá. Việc sử dụng từ “phân cắt” (hay “vỡ vụn” - fragmentation) để miêu tả những khu vực nhảy cóc và

đa quy mô cho thấy sự quan tâm có tính quy chuẩn, với hàm ý rằng “sự quy hoạch” tốt hơn (tức là, phân tích những ý nghĩa của sự biến đổi và cung cấp những thể chế và cơ sở hạ tầng phù hợp hướng đến sự phát triển, dưới sự hướng dẫn và kiểm soát của nhà nước) có thể làm mất tác dụng của những ảnh hưởng độc hại về môi trường và xã hội đối với các khu vực ven đô bị phân cắt. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, ngay cả nhiều bộ phận “được quy hoạch” ở các khu vực ven đô Đông Nam Á - những khu vực dân cư và công nghiệp quy mô lớn, có ranh giới rõ ràng - cũng rất lộn xộn, tức là trong nhiều trường hợp chúng xuất hiện bất chấp những quy định về quản lý quyền sử dụng đất của chính phủ, chứ không phải là tuân theo những quy định này.<sup>5</sup>

Có thể cho rằng, sự phân cắt của khung cảnh vật lý cũng thể hiện sự phân cách của khung cảnh thể chế. Đối với những sự phát triển quy mô lớn hơn ở các khu vực ven đô, lý thuyết chế độ đô thị có thể là một phương thức để tìm hiểu xem điều này diễn ra như thế nào, vì lý thuyết này cho rằng khả năng thực hiện những việc nào đó để chuyển đổi môi trường là khả thi thông qua sự đan xen những lợi ích của nhà nước và thủ đô khi không có riêng bên nào đủ quyền lực. Những ý kiến về tính phi chính thức có thể là một nguồn phân tích và lý giải khác.

Một khuynh hướng khác là nhìn nhận vấn đề này theo quan điểm nhà nước yếu, tức là cần phải củng cố thể chế hoặc “xây dựng năng lực” để “chính thức hoá sự phi chính thức”, hoặc để xử lý những thay đổi không gian xã hội kiểu phân cắt dường như không thể kiểm soát được. Như vậy, về căn bản, điều này liên quan đến sự quy hoạch hoặc đến việc những quan hệ thể chế nền tảng (cả chính thức trên bề mặt và phi chính thức) tương tác (hay nói theo quy chuẩn là nên tương tác) như thế nào trong việc định hình những tác động đến đô thị (ven đô). Để tìm hiểu kỹ hơn vấn đề này, tôi xin nói đến khái niệm ranh giới, với quan điểm cho rằng ở các khu vực ven đô Đông Nam Á chúng ta đang chứng kiến sự xuất hiện của ranh giới (địa giới) đô thị, hay trên thực tế là những ranh giới đa dạng, khi chúng ta tìm hiểu phạm vi những tương tác định hình các tác động tới ven đô.

Thông thường, địa giới được xem là một kiểu phân giới, và thường là một “không gian trống”. Đó cũng là nơi diễn ra sự chạm trán, tương tác và tranh cãi giữa các nhóm khác hẳn nhau, với tiềm năng hình thành những hình thái hỗn hợp xã hội, một nơi diễn ra sự hỗn tạp.<sup>6</sup> Nhưng địa giới cũng là nơi hàm chứa cái mới và sự thay đổi. Theo nghĩa này đó là một nơi đầy niềm hy vọng, tính bất ngờ, cũng đầy lo lắng và bất ổn - nó là một ẩn dụ phong phú về sự phát triển. Trong nhiều bài viết về các địa giới trong nhiều ngữ cảnh khác nhau, người ta có cũng có thể bắt gặp quan điểm cho rằng địa giới là nơi lộn xộn, ở đó việc cầu viện đến các thể lực hung ác giống như một cách thức có tính nguyên tắc để thể hiện quyền lực, từ đó có thể hiểu rằng sự yếu kém về thể chế và luật định là đặc trưng căn bản của địa giới. Những kẽ hở xuất hiện, và việc lấp chúng đi như thế nào vẫn còn là điều mơ hồ. Trong tình trạng lộn xộn của địa giới, chúng ta có thể nhận diện vị trí của nó như là một chiến lược địa chính trị, có ý nghĩa quan trọng đối với lợi ích của nhà nước và được quy định bởi những quan hệ thị

trường. Như vậy các quá trình hình thành địa giới là các hình thức của sự lãnh thổ hoá, tức là thể hiện ý định hoạch định lãnh thổ của nhà nước.<sup>7</sup> Trong trường hợp có sự đổi đầu nông thôn/ thành thị, người ta có thể cho rằng đây là tình trạng tái lãnh thổ hoá, hình thành nên các mối quan hệ nhà nước - xã hội khi các khu vực nông thôn xưa kia được tái xếp loại và trở thành đô thị.

Ở đây tôi cho rằng các khu vực ven đô Đông Nam Á có thể coi là những địa giới theo ít nhất là 3 nghĩa. Trước hết, chúng là những địa giới của sự đô thị hoá theo nghĩa rộng nhất của từ này, bắt nguồn từ sự mở rộng ra bên ngoài của cái thường được gọi là những chức năng đô thị trên khắp các khu vực với đà gia tăng không ngừng. Người ta cần phải phân tách đô thị thành các bộ phận nhỏ hơn để hiểu được những hàm ý của vùng ven đô với tư cách là địa giới của đô thị. Ví dụ, người ta có thể thấy sự tăng trưởng nhanh chóng của dân số ở những nơi đó (kiến thức nhân khẩu học về đô thị) với sự gia tăng những mối liên hệ gần gũi giữa những cư dân thị thành đang ngoại ô hoá, những người dân làng trước kia với những người nhập cư hậu - nông dân từ các vùng xa xôi di cư đến.<sup>8</sup> Người ta cũng có thể thấy sự gia tăng nhanh chóng những hoạt động phi nông nghiệp và những mối tương quan có tính chức năng của chúng, những thành tố cốt lõi của cái được coi là đô thị xét theo khía cạnh kinh tế. Và người ta cũng có thể cho rằng các khu vực ven đô đang trải qua những biến đổi văn hoá xã hội,<sup>9</sup> mặc dù điều này có thể kém rõ ràng hơn nếu quan sát từ bên ngoài.

Vùng ven đô cũng có thể là biên giới của sự toàn cầu hoá, ý kiến này thường được nhắc đi nhắc lại trong các tài liệu nhấn mạnh ảnh hưởng của dòng chảy toàn cầu đến các khu vực này, nhất là dòng chảy đầu tư trực tiếp từ nước ngoài.<sup>10</sup> Với đường lối chính sách của nhà nước định hướng phát triển quốc nội thông qua sản xuất hàng xuất khẩu, những vùng đất từng là đất trồng trọt ở các thành phố lớn giờ đây đã chuyển thành các khu đất dành cho công nghiệp. Và khi các thành phố này trở thành những đầu mối liên kết toàn cầu cho dòng chảy xuất khẩu, những vùng đất đó cũng trở thành những khu công nghiệp thật sự hoặc tiềm năng của kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, toàn cầu hoá không chỉ thể hiện thông qua các dòng chảy hàng hoá và tiền tệ. Nó còn tràn ngập các khu vực này thông qua những dòng chảy biểu tượng và tư tưởng, từ những hình ảnh mới mẻ và hiện đại lan truyền qua mạng viễn thông khơi gợi niềm khao khát của những cư dân nhập cư từ các vùng đồng quê xa xôi hẻo lánh, đến những nhân vật nghệ thuật và những chiến lược tiếp thị đi kèm mà các công ty đóng đô ở đô thị nhưng đang muốn mở rộng thị trường về các khu vực hậu nông thôn (và hậu truyền thống ?) như thế này. Theo một nghĩa nào đó, sự mở rộng nhanh chóng của kinh tế không gian đô thị, thường làm cho các hoạt động đầu cơ tích trữ đất đai trở nên khốc liệt và ma quỷ hơn (mặc dù đây chỉ là một bộ phận của tiến trình hội nhập, và đây cũng là một khía cạnh của vùng ven đô với tư cách là biên giới của toàn cầu hoá, vì ở đây người ta có thể thấy uy lực của logic thị trường như là cơ chế quy định sự phân bố, là sự tân tỵ do hoá của các khu vực thành thị. Cho đến khi nào các khu vực này, gồm các khu dân cư, các khu công nghiệp, thậm chí cả các khu đất mới, thực sự liên kết trực tiếp với thị

trường bất động sản có tính hội nhập toàn cầu, thì chúng trở thành những lãnh thổ mới của sự liên kết toàn cầu.

Còn có một khía cạnh thứ ba nữa của quan điểm vùng ven đô là đường ranh giới, mà tôi gọi là địa giới hành chính. Đây là kết quả của quá trình tái lãnh thổ hoá do nhà nước thực hiện, thường là thông qua chính quyền địa phương. Ở cấp độ các thể chế chính thống, khuynh hướng này có lúc rất rõ ràng, thuộc quá trình thành lập và củng cố của các chương trình quy hoạch khu vực, như Jabotabek (hiện nay là Jabodetabek) ở Jakarta, hoặc Calabarzon ở Manila, hay Khu vực thủ đô Bangkok. Theo cách nói kiểu hành chính công khai hơn, đây là quá trình xác định lại ranh giới đô thị hạt nhân, hoặc được tiến hành theo kiểu tăng thêm, như trường hợp các quận mới vốn thuộc vùng nông thôn ngoại ô thành phố Hồ Chí Minh những năm gần đây, hoặc theo kiểu sáp nhập các tỉnh phụ cận như chính quyền thành phố Hà Nội đã thực hiện vào tháng 8 năm 2008.<sup>11</sup> Tuy nhiên, quan điểm cho rằng vùng ven đô là địa giới hành chính thể hiện qua quá trình tái lãnh thổ hoá không chỉ đơn thuần là việc vẽ lại đường ranh giới. Ẩn bên trong các khuynh hướng này còn là sự biểu thị nội tại của quyền lực điều chỉnh, rất có thể bao hàm sự tranh cãi ở các cấp độ cư dân khu vực,<sup>12</sup> cũng như định hình những trụ cột có vai trò ra quyết định của “tình trạng đô thị hoá hàng ngày.”<sup>13</sup> Như vậy, sự tái lãnh thổ hoá được nói đến ở đây không đơn thuần chỉ là vấn đề hành chính, mà nó còn là vấn đề quyền lợi bất động sản có được bảo đảm thông qua các cấp quản lý của nhà nước hay không, và thậm chí còn là vấn đề nhà nước có khả năng sử dụng thích đáng quyền lực điều chỉnh của mình hay không để vượt qua những áp lực hoặc từ những hoạt động phân phối đất địa phương hoặc từ sự phát triển công nghiệp từ đô thị. Những vấn đề như thế tồn tại ở bất kỳ bối cảnh nào, và sẽ được xác định bằng những trường hợp cụ thể của nền kinh tế chính trị địa phương trong quá trình đô thị hoá; trong phần sau đây, tôi sẽ đi sâu phân tích bối cảnh thành phố Hồ Chí Minh để minh họa cho quan điểm của mình.

### **3. Bối cảnh vùng ven đô thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là địa giới**

Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố lớn nhất<sup>14</sup> và trung tâm thương mại chính của Việt Nam, đã trải qua những thay đổi to lớn trong vài thập niên gần đây. Nếu xem xét thành phố từ góc độ nhân khẩu học, chúng ta thấy dân số thành phố đã gia tăng nhanh chóng kể từ những ngày đầu của thời kỳ đổi mới. Theo các con số thống kê, tổng dân số (bao gồm các quận nội thành và các huyện ngoại thành) đã tăng từ 4,1 triệu người năm 1990 đến gần 6.7 triệu người năm 2007, tức là tăng hơn 61% chỉ trong 17 năm.<sup>15</sup> Nhưng số liệu thống kê chính thức nổi tiếng là không chính xác. Ví dụ, người ta ước tính tổng dân số năm 1997 là 7,5 triệu người, ở thời điểm đó số liệu thống kê chính thức là gần 5,1 triệu<sup>16</sup>, như vậy sai số đến gần 50%. Rõ ràng là, sự không nhất quán nảy sinh từ quy cách của hệ thống đăng ký hộ khẩu ở Việt Nam, theo đó bộ phận chủ yếu của hơn hai triệu người nhập cư trong thành phố được coi là “người không có hộ khẩu thường trú”, những người nhập cư từ các vùng nông thôn

bên ngoài thành phố không có tên trong sổ theo dõi của chính quyền, ít nhất là cho tới chừng nào những con số này khớp với cấp thành phố.<sup>17</sup>

Sự không ăn khớp về số liệu thống kê vượt xa dự đoán thông thường của người ta, nó không khỏi khiến người ta phải đặt câu hỏi: vậy thì ai kiểm soát tình trạng này, hoặc ít nhất là kiểm soát thông tin, và ở cấp độ nào của tôn ti chính phủ. Rõ ràng là hơn 2,4 triệu dân cư của thành phố (thời điểm năm 1998, bây giờ chắc chắn cao hơn) không bị mất tích hay trốn đi đâu. Đến thăm bất kỳ ủy ban nhân dân phường nào trong thành phố, bạn cũng thấy ngay là các quan chức của phường biết rõ những người này là ai, và quả thực, hệ thống quản lý hành chính áp dụng trên cả nước dường như được tạo ra để tổ chức và duy trì kiểu di chuyển dân số như thế này. Theo hệ thống này, tất cả mọi người được sắp xếp vào một trong bốn phạm trù tùy theo sự tương ứng (hoặc không tương ứng) giữa địa chỉ trên hộ khẩu của một người và nơi họ thực sự đang cư ngụ. Như vậy, người nào cũng sẽ được dán nhãn, hoặc là KT1<sup>18</sup> (những người có địa chỉ hộ khẩu trùng với nơi cư trú), hoặc KT2 (những người có địa chỉ trong hộ khẩu không phù hợp với nơi cư trú nhưng cả hai địa chỉ đều trong một tỉnh), hoặc KT3 (những người có hộ khẩu ở tỉnh khác nhưng được coi là thường trú ở địa phương mới), hoặc KT4 (những người nhập cư ngoại tỉnh, chỉ tạm trú). Những khái niệm này được dùng để duy trì quản lý và liên tục được cập nhật dữ liệu tại các ủy ban phường. Rõ ràng là một số người sẽ lọt qua các kẽ hở của hệ thống KT (KT0?), nhưng có thể chắc chắn một điều là các cán bộ trên địa bàn vẫn nắm được tất cả mọi chuyện xảy ra trong địa bàn hành chính mà họ quản lý.

Tôi đã cố gắng tóm tắt lại vấn đề đăng ký và quản lý nhân khẩu đầy phức tạp, đan xen và mâu thuẫn này không phải vì đây là nội dung trọng tâm của báo cáo, mà vì câu chuyện này cho chúng ta biết về các dòng chảy thông tin, hoặc sự bao quát tỉ mỉ của nhà nước trong bối cảnh sự phân quyền diễn ra nhanh chóng, thậm chí không lường trước được, trong thời kỳ đổi mới. Khi chúng tôi gặp gỡ các cơ quan hành chính địa phương, và thảo luận với người dân về sự lớn mạnh và thay đổi của thành phố của họ, một chủ đề trở đi trở lại là còn quá thiếu quy hoạch, thiếu kiểm soát. Người ta dễ dàng có ấn tượng là thành phố này không có sự quản lý kiểm soát, không có ai thực sự chịu trách nhiệm, hoặc giả có quá nhiều cấp ngành, nhiều đường hướng nên người ta có thể trốn tránh trách nhiệm của họ. Nhưng những người theo quan điểm ấn tượng như thế nên hiểu rằng đây là một thành phố trong tình trạng phân cắt, chông chéo và được quản lý kiểu giao tranh - những điều kiện cốt lõi làm nên những biến đổi liên tục ở vùng ven đô thành phố Hồ Chí Minh.

Trước khi tìm hiểu những đặc điểm cụ thể của tình trạng ven đô hoá tại thành phố Hồ Chí Minh, đầu tiên cần nói tới một vài nhân tố bối cảnh. Khi tìm hiểu về những thay đổi kinh tế - xã hội ở Việt Nam, không thể bỏ qua một nhân tố bao quát, đó là chính sách đổi mới, được thực hiện nhằm đối phó với những khó khăn kinh tế mà nền kinh tế kế hoạch của nước Việt Nam thống nhất phải đối mặt trong những năm 1980, với đặc trưng là tư duy mở cửa và chuyển hướng sang việc thiết lập những



nguyên tắc thị trường như là cơ chế phân phối hàng hoá trong xã hội. Nhưng có một điều cần lưu ý ở đây, là nên hiểu khái niệm “cải cách” trong thời kỳ đổi mới ám chỉ bản thân chế độ chính sách của nhà nước, hay là nên hiểu theo nghĩa rộng hơn, bao hàm cả những tập tục và sự thực thi trong xã hội. Đổi mới nên được hiểu như một sáng kiến của nhà nước, hay là phản ứng của nhà nước đối với một hiện tượng xã hội?<sup>19</sup> Cả hai khía cạnh này đều dẫn đến hệ quả là sự phân quyền, khi đảng-nhà nước Việt Nam cố gắng tạo lập sự cân bằng giữa quyền tự quản được giao cho địa phương để tách ra khỏi “chủ nghĩa tập trung dân chủ” và việc thi hành nền kinh tế có định hướng, với nhu cầu duy trì tính hợp pháp của quyền lực lãnh đạo trung ương. Khi bàn về kinh tế chính trị của thành phố Hồ Chí Minh trong những năm 1990, Gainsborough nhấn mạnh những thách thức xuất hiện khi cố gắng đạt được sự cân bằng này, và đặc biệt chú ý tới sự nới lỏng và chuyển giao quyền quản lý trong thời kỳ đổi mới đã thúc đẩy sự xuất hiện của những hình mẫu cộng tác và cùng ra quyết định giữa đảng, nhà nước và các doanh nghiệp tư nhân ở cấp độ địa phương (Gainsborough 2003).

Một vấn đề quan trọng khác trong tình trạng đan xen sự phân quyền và phi chính thống hoá này là các quyền lợi về bất động sản, cụ thể là chúng được bảo vệ như thế nào, chúng ủng hộ lợi ích của ai,<sup>20</sup> và chúng dựa trên cơ sở hành chính nào. Về vấn đề này, Kim (2004) đã phân tích việc thị trường nhà đất nội địa ở thành phố Hồ Chí Minh đã phát triển mà hoàn toàn không cần sự bảo đảm của luật pháp về quyền bất động sản như thế nào. Tác giả nhấn mạnh rằng quyền hợp pháp chính thức không phải là điều cốt lõi quyết định hoạt động của thị trường, và chỉ ra tầm quan trọng của các ủy ban nhân dân địa phương và các cán bộ phường trong các cuộc thỏa thuận về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một tình huống khá giống với cái mà Gillespie gọi là sự thi hành “truyền thống đô thị” trong công trình nghiên cứu của ông về Hà Nội trong khoảng giữa thập niên 1990.<sup>21</sup> Vấn đề ở đây là các cấu trúc quyền lực thay thế (tức là thay cho những cấu trúc quyền lực được nhà nước chỉ định chính thức) ở thành phố Hồ Chí Minh có vẻ rất kiên cố. Mặc dù vậy, khó có thể gọi đây là sự phân biệt chính thức/không chính thức theo kiểu lưỡng phân, vì trong thực tế những sự phân biệt như thế không được vạch ra rõ ràng và các cấu trúc chính thức trong quá trình hành chức lại cho thấy chúng thể hiện những chiến lược có vẻ là không chính thức. Điều này - và cụ thể là việc khớp nối các cấu trúc quản lý, từ chính quyền trung ương đến đô thị tự trị, đến các chính quyền phường xã địa phương, định hình sự phát triển của các khu vực ven đô Tp.HCM như thế nào - sẽ được minh họa qua hai yếu tố của tình trạng ven đô hoá của Tp.HCM, đó là sự phát triển dân cư và sự phát triển công nghiệp. Các khía cạnh của hai yếu tố này về đại thể (mặc dù chỉ là đại thể) tương ứng với hai “đường ranh giới” được nhận diện ở phần trên đây. Tiếp sau đó, tôi kết thúc bài tham luận với phần thảo luận về ý nghĩa của những thay đổi trong quản lý hành chính vùng ven đô, hay vấn đề địa giới hành chính.

#### 4. Sự phát triển khu dân cư ở vùng ven đô Tp.HCM

Cùng với sự tăng trưởng dân số nhanh chóng ở Tp.HCM như đã nói đến ở trên, các khu dân cư trong thành phố cũng mở rộng với tốc độ chưa từng thấy. Trái ngược hẳn với suy nghĩ thông thường trong việc hoạch định kế hoạch kiểu phương tây nhấn mạnh tới “các thành phố gắn kết”, bức tranh Tp.HCM là sự phân tán của các quận nội thành cũ và sự lớn mạnh của các vùng ngoại ô. Theo nhận định mới đây của các nhà tư vấn, Tp.HCM nhanh chóng trở thành một thành phố “bánh rán”:<sup>22</sup> Mặc dù sự tái phát triển ở trung tâm lịch sử của thành phố khá triệt để và ồ ạt, thì xu hướng phổ biến vẫn là cư dân nội thành chuyển ra các vùng ngoại thành đang phát triển nhanh vì lý do thương mại.

Trong bối cảnh sự phân hoá xã hội ngày càng tăng như thế, việc xây dựng và phát triển khu dân cư diễn ra dưới rất nhiều hình thức. Dự án phát triển khu dân cư hiện nay đang thu hút được nhiều sự chú ý nhất là dự án Nam Sài Gòn, trong đó phải kể đến Phú Mỹ Hưng.<sup>23</sup> Dự án này (trên thực tế là một tập hợp nhiều dự án), đã trở thành biểu tượng của Tp.HCM nỗ lực hướng tới toàn cầu hoá, nhằm tự khẳng định vai diễn của mình trên sân khấu quốc tế. Được miêu tả theo văn phong học thuật như là một bộ phận quan trọng trong nỗ lực có ý thức của thành phố nhằm hình thành “đô thị thế giới”, một đô thị tư nhân hoá kiểu “xã hội không tương” được tạo ra thông qua một siêu dự án có tính quốc tế,<sup>24</sup> Nam Sài Gòn bao trùm một khu vực rộng lớn dọc theo ranh giới phía nam của thành phố.<sup>25</sup> Tuy nhiên, đối với chúng ta, điều quan trọng là phải hiểu được câu chuyện về Nam Sài Gòn với tư cách là một dự án đi trước thời đại, có gốc rễ địa chính trị rộng lớn hơn, và được định hình bởi những nỗ lực tiến đến chủ nghĩa phát triển với nhà nước là trung tâm trong thời kỳ đầu đổi mới.

Gốc rễ sâu xa của Nam Sài Gòn và Phú Mỹ Hưng có lẽ bắt nguồn từ những năm 1990, qua sự liên kết lợi ích giữa hai đảng phái chính trị cầm quyền là Đảng Cộng sản Việt Nam và Đảng Quốc gia (KMT) của Cộng hoà Trung Hoa (Đài Loan). Thoạt nhìn thì liên minh này có vẻ lạ lùng, nhưng thực ra hai bên đều có lợi ích: Chính phủ Đài Loan muốn đa dạng hoá nền kinh tế của mình thông qua chiến lược quốc tế hoá, còn chính phủ Việt Nam muốn mở cửa nền kinh tế theo cách thức có thể chấp nhận được về ý thức hệ trong những ngày đầu đổi mới, vì Đài Loan không phải là đối tác phương Tây hay cộng sản.<sup>26</sup>

Như vậy, công ty Phát triển và Thương mại Trung ương Đài Loan lúc đầu được KMT chọn để đầu tư vào Việt Nam, mặc dù đảng này đã tự loại bỏ vào năm 1993. Dự án đầu tiên của công ty ở Việt Nam là dự án lâm nghiệp ở tỉnh Kiên Giang, trước khi công ty này phát triển EPZ Tân Thuận, khu công nghiệp và chế xuất đầu tiên của Việt Nam, nằm ở phía cửa sông thuộc quận 7 Tp.HCM. Nhằm đưa Tân Thuận trở thành một khu công nghiệp có tính cạnh tranh quốc tế, CT&D cũng xúc tiến xây dựng nhà máy điện đầu tiên của thành phố, Hiệp Phước, để cung cấp điện cho EPZ<sup>27</sup>. Khi nhìn lại thời kỳ đầu của Nam Sài Gòn, có thể thấy siêu dự án ven đô này có lẽ chỉ là một chiến lược riêng hướng đến toàn cầu hoá, phù hợp với nỗ lực của chính quyền trung

ương nhằm phát triển đất nước thông qua sự chuyển giao công nghệ và vốn quốc tế. Mặc dù thường được xem là một ví dụ về tình hình phát triển nhà ở Tp.HCM, Nam Sài Gòn và Phú Mỹ Hưng có thể được xem là một trường hợp đặc biệt, lớn mạnh từ những dự án “tiên phong” trong quá khứ, khiến cho CT&D trở thành một đối tác lâu dài tận tâm của chính phủ Việt Nam trong chiến lược hiện đại hoá của họ.

Không có một “hình mẫu” đơn lẻ đối với sự phát triển chính thức các khu dân cư ở vùng ngoại vi Tp.HCM.<sup>28</sup> Thậm chí trong thời kỳ huy hoàng của thị trường, vẫn không có sự phân biệt chặt chẽ giữa những khu vực có phân định ranh giới rõ ràng như trong những dự án kiểu Phú Mỹ Hưng với sự phát triển nhà đất kiểu nhỏ lẻ, từng miếng từng miếng một, ở những khu vực như Thảo Điền hay An Phú ở cực bắc thành phố. Và điều nổi bật là việc kinh doanh bất động sản đã phát triển quá nhanh trong suốt thời kỳ đổi mới.<sup>29</sup> Ở mức độ nào đó, điều này nảy sinh do nhu cầu cấp bách và các cấp độ quyền lợi riêng tư, nếu không muốn nói là cá nhân, mặc dù đây cũng là một ngành công nghiệp được sự ủng hộ mạnh mẽ của chính quyền Tp.HCM với tư cách là một hoạt động tạo thu nhập cho thành phố. Ví dụ điển hình cho khía cạnh này của ngành công nghiệp là sự phát triển của công ty Intresco (Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản). Công ty này, giờ đây đã bước vào thập niên thứ ba, ban đầu được thành lập với tư cách là một doanh nghiệp nhà nước và vào năm 2001 được cổ phần hoá thành công ty không vốn nhà nước, mặc dù chính phủ vẫn nắm giữ 20% cổ phần. Được thành lập lúc ban đầu như một công cụ của chính phủ nhằm tham gia vào sự phát triển thị trường bất động sản với nhiều hình thức khác nhau, danh mục vốn đầu tư của nó tương đối nhỏ cho đến khi nó được cổ phần hoá, từ lúc này trở đi nó đã mở rộng hoạt động rất nhanh. Giờ đây công ty này đứng trong nhóm 500 công ty hàng đầu Việt Nam, có thương hiệu vững chắc và tổng thu nhập ước tính lên tới 1.200 tỉ đồng Việt Nam năm 2008, mặc dù thị trường hiện nay đang đi xuống. Công ty này có tới hơn 600 cổ đông, trong đó có những quỹ đầu tư nước ngoài lớn đang hoạt động ở Việt Nam như Mekong Capital, Vina Capital, v.v.<sup>30</sup> Không kể những dự án phi dân cư trong và ngoài Tp.HCM, các dự án khu dân cư của công ty hiện nay chiếm tới hơn 200 hecta diện tích đất trong thành phố.

Rõ ràng là bất động sản dành cho khu dân cư là một mảng kinh doanh lớn; nó không chỉ là việc tạo chỗ ở, mà đối với các nhà đầu tư và nhà nước, đó là một cách kiếm tiền hữu hiệu. Đối với những người thiết kế và người mua ở các khu bất động sản chính thức, đây là một phi vụ kinh doanh sinh lợi khổng lồ. Đây là một thông điệp rõ ràng đối với những thị trường dành cho tầng lớp thượng lưu và quý tộc tuy còn non trẻ nhưng có tính cạnh tranh cao mà Intresco và Phú Mỹ Hưng hướng đến. Không những thế, điều này còn đúng với những người cung cấp nhà cho vô số dân nhập cư từ nông thôn ở vùng ven đô thành phố, mặc dù ở tận đáy thị trường dân cư khổng lồ và bị chia cắt sâu sắc này.

Các nhà quan sát nước ngoài thường chú ý tới một điểm nổi bật là, mặc dù là một thành phố có rất đông dân nhập cư từ nông thôn tới, Tp.HCM không có mấy khu

định cư dành cho dân nhập cư như ở các thành phố lớn khác của Đông Nam Á. Lý do có thể là vì cấu trúc cụ thể của quyền sở hữu đất được áp dụng từ thời trước đổi mới, khi những người dân làng ở vùng ven thành phố được trao cho nhiều quyền hạn khi xác định tình trạng sử dụng đất ngụ cư của họ.<sup>31</sup> Qua nhiều năm, khi nền kinh tế thị trường lớn mạnh, vùng ven đô được công nghiệp hoá, và những người nhập cư xuất hiện ngày càng nhiều, những người dân làng ngày xưa chuyển từ nghề nông thành những người chủ đất quy mô nhỏ, xây nhà trọ trên đất cư ngụ của họ. Nhà trọ thường là một loạt các phòng nhỏ kém chất lượng có diện tích 10 -12 m<sup>2</sup>, cho người nhập cư thuê theo tháng.<sup>32</sup> Theo số liệu thống kê từ một làng mới đô thị hoá ở vùng ven phía tây Tp.HCM, chúng tôi thấy có 553 hộ dân làng (tức là hộ khẩu KT1), chiếm khoảng 20% tổng số nhân khẩu, đăng ký là chủ nhà trọ. Ở làng này, số người nhập cư (KT4) có nhà ở theo cách này (12.500 người) xấp xỉ bằng tổng số dân làng KT1 (13.000 người), như vậy tính trung bình mỗi nhân khẩu chủ nhà cung cấp chỗ ở cho khoảng 22 người nhập cư.<sup>33</sup>

Từ một trong số rất nhiều ví dụ tương tự về tình trạng đô thị hoá nhanh chóng vùng ven đô, một câu hỏi đặt ra là tại sao hình thức phát triển nhà như vậy, thông thường là bất hợp pháp (theo quy định xây dựng tối thiểu, theo sự phân bố nhà cho thuê, v.v) lại được chính quyền địa phương chấp nhận (nhà trọ và dân cư KT4 cuối cùng vẫn được đăng ký ở ủy ban phường), thậm chí còn được khuyến khích. Để hiểu điều này, chúng ta có thể sử dụng một quan điểm liên quan đến tính hợp pháp của chính quyền địa phương, cụ thể là trong bối cảnh chuyển giao quyền lực và trách nhiệm xuống cấp thấp hơn trong tôn ti nhà nước.<sup>34</sup> Trong bối cảnh chính sách phân quyền hiện tại, ngày càng nhiều áp lực tài chính đè nặng lên chính quyền cấp quận (và xa hơn là cấp phường), và tinh thần chung của hầu hết các cán bộ địa phương là làm sao càng có nhiều lợi nhuận cho vào quỹ riêng của mình càng tốt, do đó họ tìm cách phân phối lại về địa phương ở mức tối đa. Hơn nữa, với chiến lược phát triển kinh tế tổng thể tập trung vào quá trình công nghiệp hoá nhanh chóng và tận dụng nguồn lao động chi phí thấp là những người lao động nhập cư từ nông thôn để duy trì cạnh tranh, giải pháp không chính thức cho phép các nhà trọ sinh sôi nảy nở lại trở thành một sáng kiến hay. Bằng việc cung cấp nhà ở “chi phí thấp” (mặc dù kém chất lượng), chi phí tái sản xuất dành cho lao động được hạ thấp, do đó làm tăng tính cạnh tranh của các địa phương trong việc thu hút đầu tư công nghiệp tư nhân và tăng cường lợi nhuận cho chính quyền địa phương qua việc thu thuế và phí. Mặt khác, với việc cho phép những người dân làng làm nông nghiệp trước kia khuếch trương tình trạng này, phúc lợi dồn về cho dân địa phương, nhất là những nhân khẩu KT1 mà chính quyền địa phương phải có trách nhiệm đầu tiên với họ. Như vậy một liên minh lợi nhuận được hình thành, trong đó người dân địa phương hưởng lợi từ nhà cho thuê, dân nhập cư hưởng lợi từ nhà ở chi phí thấp mà họ thuê được, những người lãnh đạo nhà máy xí nghiệp thì hưởng lợi từ lao động chi phí thấp mà họ tuyển dụng, chính quyền địa phương hưởng

lợi từ lợi nhuận sản sinh tại địa phương, còn các chính quyền cấp cao hơn thì hưởng lợi từ sự thịnh vượng chung của thành phố.

Thông qua chiến lược có tính chất không chính thức và linh hoạt này, đô thị có khuynh hướng chuyển hoá từ việc tận dụng sự phát triển liên tục của vùng ven đô sang việc tập trung vào tính đa dạng của lợi ích. Và khi xem xét bức tranh tổng thể có vẻ lộn xộn của sự phát triển cư dân ven đô, chúng ta có thể coi điều này như là một bộ phận cấu thành mạng lưới lợi ích phức tạp, với sự liên quan của những nhân vật thuộc nhà nước và ngoài nhà nước cả trong nước lẫn nước ngoài, và ở mọi cấp độ từ trung ương đến phường xã và thậm chí cả đến những người chủ nhà trong phường. Thay vì coi vùng ven đô Tp.HCM như là một khu vực có tính phân cắt cao, với tình hình phát triển nhà theo kiểu chính thức hoặc không chính thức, chúng ta nên nhận thức về khu vực này như là một hệ thống tích hợp, mặc dù có tính phân tách cao, nảy sinh từ sự liên kết lợi ích nhà nước và phi nhà nước, và với sự tham dự của đồng vốn nước ngoài ở nhiều cấp độ quy mô khác nhau, từ các tập đoàn được nhà nước trung ương đỡ đầu như Nam Sài Gòn, đến sự cổ phần hoá những doanh nghiệp như Intresco, đến lợi ích của những người mua là người nước ngoài và những người thuê nhà ở những khu vực như An Phú, đến những nhà đầu tư quy mô nhỏ hơn có nhà máy phân bố rải rác ở vùng ven đô và cả những nhà trọ dành cho hàng đoàn người nhập cư vào thành phố.

### **5. Sự phát triển công nghiệp ở vùng ven đô Tp.HCM**

Có thể nhìn thấy một bức tranh tương ứng của sự phát triển công nghiệp trong thời kỳ đổi mới ở vùng ven đô Tp.HCM. Và có thể là hơi kỳ quặc, nhưng câu chuyện cũng bắt đầu với công ty Thương mại và Phát triển Trung ương Đài Loan và mối quan hệ công việc khăng khít của họ với chính quyền trung ương Việt Nam. Theo vẻ chính thức bên ngoài, quá trình công nghiệp hoá của Tp.HCM được thúc đẩy thông qua sự hình thành 12 khu công nghiệp và 3 khu chế xuất, phục vụ chủ yếu cho các nhà đầu tư nước ngoài và có thể xem là cơ sở quan trọng để Việt Nam chuyển đổi từ kinh tế nông nghiệp sang các hình thức sản xuất công nghiệp giá trị cao hơn. Những khu vực này ở dưới quyền quản lý của một cơ quan nhà nước tên là HEPZA (Cục Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Tp.HCM) và nhìn chung đã đạt thành công lớn, cho đến nay đã thu hút hơn 4 tỉ đô la Mỹ từ các dự án đầu tư, tạo ra hơn 250.000 công việc cho nhân dân thành phố.

HEPZA được thành lập năm 1992, sau khi khu chế xuất đầu tiên của Việt Nam, khu Tân Thuận của Đài Loan đi vào hoạt động năm 1991. Mặc dù chữ “H” trong HEPZA chỉ Tp.HCM, cơ quan này không thuộc về chính quyền thành phố mà trực thuộc Thủ tướng Chính phủ; với tư cách là một “mô hình đặc biệt” nó còn phụ thuộc vào các bộ ngành dọc của chính phủ, những đơn vị này cũng có lợi ích trong sự phát triển của thành phố. Cũng như Nam Sài Gòn trong khu vực phát triển dân cư, khu chế xuất Tân Thuận là ví dụ điển hình của Việt Nam trong thời kỳ công nghiệp hoá, là mô hình được các dự án sau này của HEPZA hướng đến để cạnh tranh. Là một phần quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế của Tp.HCM, HEPZA cung cấp cơ chế cho sự

giám sát của chính phủ và phương thức duy trì quyền tự quản từ các cấp địa phương cho đến cấp cao hơn - chẳng hạn, HEPZA có quyền tự quản đối với những dự án đầu tư được phê duyệt độc lập có giá trị đến 40 triệu USD.

Chỉ cần đi một vòng qua các vùng ven đô Tp.HCM, bạn có thể thấy một thực tế là 15 khu công nghiệp và chế xuất của HEPZA không phải là nơi duy nhất trong thành phố thực hiện công nghiệp hoá. Lấy ví dụ về phường mới được thành lập nói trên, khu vực này có tổng dân số khoảng 40.000 người, nhưng có tới 200 nhà máy đăng ký tại địa phương, thêm vào đó là hơn 1500 doanh nghiệp nhỏ dựa trên cơ sở hộ gia đình. Đi trên các đường phố chính của phường, người ta sẽ thấy các nhà máy uốn thép, các nhà máy nhựa, và tất cả các hình thức sản xuất tại gia đình quy mô lớn và nhỏ, các tiệm sửa chữa xe máy và hàng loạt các kiểu kinh doanh đường phố. Người ta cũng có thể thấy sự hiện diện đáng kể của đầu tư nước ngoài, điển hình là các công ty liên doanh với các đối tác từ Đài Loan, Singapore, Malaysia và nhiều nước khác, một hình thức đầu tư mà ở Trung Quốc người ta gọi là đầu tư kiểu “du kích”, có đặc điểm là quy mô nhỏ và rải rác nhưng khi kết hợp lại thì rất đáng kể.<sup>35</sup>

Có thể thấy sự tương quan giữa khu vực công nghiệp hỗn hợp này với tình trạng phát triển nhà đa dạng đủ kiểu như đã miêu tả trong phần trước, với việc thỏa thuận và đăng ký hoạt động cho các nhà máy vùng ven đô đều phải thông qua các cơ quan hành chính phường sở tại. Và với hình thức “nhà trọ” có vẻ không chính thức, nhưng vẫn được đăng ký ở cơ quan hành chính phường sở tại, dường như không thể tạo lập nên một bức tranh tổng thể về tình hình này trên toàn thành phố. Cũng giống như các số liệu về dân số và nhà ở, những con số thống kê chính thức của Tp.HCM như số lượng các nhà máy, sản lượng công nghiệp, đầu tư công nghiệp nước ngoài và nguồn lao động công nghiệp rõ ràng là rất không chính xác; theo ước tính (mà cũng có thể đều là dự đoán) của các nhà hoạch định chính sách địa phương và các nhà nghiên cứu, sản xuất công nghiệp bên ngoài các khu công nghiệp chính thức còn nhiều hơn bên trong các khu đó.

Trong bản tham luận này, tôi đã tách các vấn đề về tình hình phát triển công nghiệp vùng ven đô khỏi các vấn đề về sự mở rộng khu dân cư. Mặc dù vậy, có thể thấy rõ một điều là hai lĩnh vực này có liên hệ chặt chẽ với nhau, với quá trình công nghiệp hoá và phát triển nhà tạo thành một hệ thống hoà nhập, trong đó các nhà máy “du kích” cung cấp nhân công và các chủ nhà trọ cung cấp chỗ ở cho hàng đoàn người nhập cư từ nông thôn vào vùng (ven) đô thị. Trước mức độ khủng khiếp và ý nghĩa kinh tế của những thay đổi liên tục này, người ta có thể thấy một điều lạ lùng là quá nhiều thứ trong đó dường như không được kiểm soát bởi chính quyền các cấp cao hơn. Để hiểu được điều này, chúng ta cần tìm hiểu về tình hình ven đô hoá với tư cách là địa giới hành chính trong phần cuối của tham luận này.

## **6. Vùng ven đô Tp.HCM với tư cách là địa giới hành chính**

Về danh nghĩa, quá trình tái lãnh thổ hoá vùng ven đô Tp.HCM có thể hiểu là sự tái đăng ký các huyện nông thôn thành các quận thành phố, hay nói cách khác, là

việc vẽ lại ranh giới đô thị của thành phố. Theo quy định hành chính của Việt Nam, những đơn vị hành chính dưới tỉnh bao gồm hai loại, thứ nhất là huyện - tức là các vùng nông thôn, thứ hai là quận - tức là các vùng tương ứng thuộc đô thị. Ví dụ, thành phố cấp tỉnh là Tp.HCM mới đây bao gồm 19 quận và 5 huyện.<sup>36</sup> Trong những năm gần đây có hai lần đăng ký và phân bố lại các quận huyện. Lần thứ nhất năm 1997, một huyện nằm ngang sông Sài Gòn ở phía tây trung tâm thành phố (huyện Thủ Đức) được chia thành ba quận mới (quận 2, quận 9 và quận Thủ Đức), và hai quận khác tách ra khỏi huyện (quận 7 tách khỏi huyện Nhà Bè và quận 12 tách ra khỏi huyện Hóc Môn).<sup>37</sup> Đến năm 2003, một quận mới là quận Bình Tân tách ra khỏi huyện Bình Chánh, quận này ở vùng ven phía tây thành phố.

Sự phân bố lại các quận huyện, mặc dù trên danh nghĩa hướng tới các đơn vị hành chính nông thôn và đô thị, lại chỉ tương ứng trên đại thể với việc chuyển đổi các hình thức sử dụng đất. Khu vực Nam Sài Gòn hiện nay bao gồm các phần của huyện Bình Chánh, một phần của quận 7 mới thành lập, và các phần trên danh nghĩa vẫn là vùng nông thôn thuộc huyện Nhà Bè. Mặt khác, bên trong quận 9 mới được thành lập vẫn còn rất nhiều khu đất nông nghiệp lớn. Khi phỏng vấn các quan chức quy hoạch đô thị, chúng tôi nhận thấy là không có thủ tục chuẩn hoá để hướng dẫn việc phân bố lại các khu vực nông thôn thành đô thị, và sự thay đổi về hành chính này có thể hoặc đi trước những thay đổi có tính chức năng của quá trình đô thị hoá ở các vùng nông thôn (như trường hợp quận 9), hoặc theo sau chúng (như trường hợp quận Bình Tân). Xem xét kế hoạch tổng thể mới đây của Tp.HCM nhằm xây dựng những tiểu trung tâm đô thị vùng ven đô và xây dựng thành phố vệ tinh ở huyện Củ Chi phía tây bắc thành phố, người ta có thể nhận định rằng trong những năm tới việc chuyển đổi các đơn vị hành chính sẽ còn diễn ra.

Tuy nhiên, câu chuyện về tái lãnh thổ hoá không chỉ dừng lại ở những thay đổi về địa giới hành chính như trên, mà còn liên quan đến những thay đổi trong cấu trúc chính quyền, cả chính thức lẫn không chính thức, vì những chức năng đô thị và kinh tế đô thị giao cắt với các hoạt động nông thôn và việc sử dụng đất ở nông thôn. Ở đây tôi muốn nhấn mạnh đến bản chất ranh giới của tình trạng vô trật tự, hoặc làm thế nào tình trạng hỗn độn về mặt thể chế của những sự quá độ này lại tạo không gian cho sự thỏa hiệp thông qua những điều chỉnh linh hoạt. Sự thỏa hiệp như thế tồn tại ở đỉnh kim tự tháp của quá trình phát triển đô thị, với sự thành lập của công ty “một cửa” như HEPZA để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tham gia vào các khu công nghiệp của thành phố. Ở đáy kim tự tháp, sự thỏa hiệp phản ánh những mối quan hệ của chính quyền địa phương vì chúng tác động đến các điều kiện kinh tế xã hội của quá trình đô thị hoá, như việc chính quyền địa phương quản lý và kiểm soát các nhà trọ mà về danh nghĩa là bất hợp pháp.

Đối với những khu vực đang ở giữa quá trình chuyển đổi hành chính, các quyết định xung quanh những vấn đề như chuyển đổi quyền sử dụng đất, việc quản lý người thuê ở đó, hoặc loại hình cơ sở hạ tầng và dịch vụ gì được cung cấp và do ai cung cấp,

có thể dẫn tới sự xuất hiện những cấu trúc chính quyền phức tạp và tiềm tàng mâu thuẫn. Vấn đề căn bản ở đây cũng giống như câu hỏi thường xuyên đặt ra trong các tài liệu về việc định cư không chính thức: Làm thế nào quyền sở hữu được đảm bảo trong hoàn cảnh việc xây dựng ở đô thị và việc chiếm đất diễn ra bên ngoài khuôn khổ các quy định bắt buộc của chính quyền? Nói ngắn gọn, câu trả lời cho vấn đề này là chính quyền nhà nước, được thiết lập ở địa phương, có lẽ không tương ứng thích đáng với các nguồn lực xã hội khác, dù là một nhóm chức sắc của làng, một tổ chức tôn giáo, một người chủ đất có thế lực, hay thậm chí là một băng nhóm tội phạm địa phương.<sup>38</sup> Trong trường hợp sự phát triển của các nhà trọ ở vùng ven phía Tây Tp.HCM, sự thỏa hiệp cần thiết để quá trình đô thị hoá diễn ra được thực hiện thông qua việc thương thảo và chia sẻ lợi ích giữa các cán bộ địa phương, những người đứng đầu thôn làng và các nhà đầu tư công nghiệp.

Khi miêu tả tình hình này, tôi thường dùng các thuật ngữ có khả năng gây bất đồng là “chính thức” và “không chính thức”, bản thân các thuật ngữ này thường chỉ những mạch khác nhau trong văn bản. Mặc dù những người viết thường có khuynh hướng dùng các từ này theo kiểu lưỡng phân, ở đây tôi muốn nhấn mạnh rằng những hình thức có vẻ phân tách của quá trình thay đổi đô thị mà người ta nhận thấy ở vùng ngoại vi Tp.HCM nên được hiểu là một hệ thống tổng thể, hoà nhập, mặc dù có thể gồm các mảnh rời. Quá trình tái lãnh thổ hoá mở rộng thành phố đáp ứng các lợi ích của nhiều nhóm người khác nhau ở những vị trí khác nhau và theo nhiều cách khác nhau, từ quyền lợi của đảng-nhà nước trung ương trong mối liên kết với các nhà đầu tư nước ngoài và các nhà đầu tư bất động sản trung lưu ở một địa phương như Phú Mỹ Hưng, đến những người dân làng liên kết với các cán bộ của phường mới được thành lập để phát triển nhà trọ. Ý kiến cho rằng có sự phân biệt rõ ràng giữa “tính chính thức” (theo các quy phạm và quy trình của nhà nước) và “tính không chính thức” (bất chấp các quy phạm của nhà nước) không áp dụng được trong trường hợp này. Sự tái lãnh thổ hoá mở rộng ra vùng ngoại vi của Tp.HCM rõ ràng là diễn ra trong sự thỏa hiệp về quyền lợi giữa một số lớn các đối tác, bao gồm các cấp khác nhau trong hệ thống đảng-nhà nước phân quyền, các đại diện đa dạng thuộc nhiều tầng lớp xã hội mà đảng-nhà nước phải tự hợp pháp hoá cho họ, và vai trò quan trọng ngày càng tăng của “các quyền lực thị trường” bao trùm toàn xã hội.

Khi bàn về “các quyền lực thị trường”, sự khu biệt lưỡng phân giữa “ngoài nước” và “trong nước” cũng có vấn đề trong bối cảnh này. Là đường ranh giới của toàn cầu hoá, những mối liên hệ xuyên quốc gia đan xen với nhau trên khắp vùng ven đô Tp.HCM, từ sự hiện diện của những nhà đầu tư chính ở các khu công nghiệp của thành phố và ở các thị trường bất động sản đắt giá đến những nhà đầu tư công nghiệp kiểu “du kích” xây dựng nhà máy dọc theo các con đường ven đô. Như vậy thách thức đối với chính quyền địa phương - tức là, phải khớp nối và cân bằng những quyền lợi có tính xung đột tiềm tàng của nhà nước, xã hội với vốn - cần phải ăn khớp với những vấn đề toàn cầu hoá và những vấn đề nảy sinh đối với địa phương do phụ thuộc vào



những điều kiện vượt quá các ranh giới. Ở đây có một nguy cơ là những lợi ích tích cực của việc thành phố mở rộng ra ngoại ô diễn ra hầu như đồng thời với việc mở rộng kinh tế, khi của cải của quá trình đô thị hoá phải chia sẻ cho nhiều người, chia đều cơ hội cho người dân thành phố và người nhập cư từ nông thôn. Khi nền kinh tế toàn cầu hoá giờ đây đang đi vào thời kỳ suy thoái kéo dài, chúng ta nên lưu ý rằng vùng ven đô Tp.HCM sẽ nhanh chóng trở thành khu vực nhiều lo âu và bất ổn.

---

## CHÚ THÍCH

<sup>1</sup> Ngoại lệ đó là từ điển Wiktionary, một loại “từ điển nội dung mở dựa trên wiki”, định nghĩa là “nơi tiếp liền với một khu vực đô thị, giữa ngoại ô và nông thôn”.

<sup>2</sup> Theo quan điểm này, tôi cho rằng chỉ có một cách dùng khác của từ “ven đô” trong bối cảnh học thuật Bắc Mỹ mà tôi tình cờ bắt gặp mới có ý nghĩa là “nông nghiệp ven đô”, hàm chỉ một loại chức năng “nông thôn” theo quy ước, hiện nay đang được sử dụng nhiều trong bối cảnh có vẻ mới và có tính “đô thị” hơn.

<sup>3</sup> Mc Gee (1991; 1995) cho rằng những khu vực “desakota” này mang đặc trưng đô thị hoá ở các khu vực lúa nước vùng Đông Nam Á.

<sup>4</sup> Đây là một khía cạnh quan trọng của cái mà Browder và cộng sự (1995) gọi là “quan niệm truyền thống” về các khu vực ven đô, mặc dù họ phản đối đặc điểm này.

<sup>5</sup> Có lẽ ví dụ tiêu biểu nhất cho tình trạng này là việc 6000 ha “đô thị mới” Bumi Serpong Damai phát triển từ cuối những năm 1980 ở vùng ven đô phía Tây Thủ đô Jakarta (Douglass 1991), mặc dù dự án chất lượng cao Pantai Indah Kapuk do cùng nhà đầu tư phát triển ở vùng đất trũng ven biển ở Jakarta cũng là một ví dụ nổi bật. Tình trạng các công ty phát triển chính thực hiện các quy hoạch lớn thông qua các siêu dự án - “sự tư nhân hoá quy hoạch” - được xem là đặc điểm chung của quá trình quy hoạch đô thị và ven đô ở Đông Nam Á, đây là ý kiến của Shatkin (2008) khi nghiên cứu các trường hợp ở Manila.

<sup>6</sup> Hiện tượng hỗn tạp cả trên lý thuyết lẫn thực tế xã hội ở các vùng ven đô thành phố Hồ Chí Minh đã được Hams (2006) khảo sát.

<sup>7</sup> Quan điểm cho rằng tái lãnh thổ hoá là một chiến lược của nhà nước được nêu ra trong công trình nghiên cứu của Vandergeest and Peluso (1995).

<sup>8</sup> Tôi đã trình bày về những tương tác xã hội đó như là “ba dạng văn hoá của vùng ven đô” (Leaf 2002).

<sup>9</sup> Những chiều kích về nhân khẩu học, kinh tế và văn hoá-xã hội của sự biến đổi đô thị là cái mà Friedmann (2002) gọi là “ba ý nghĩa” của đô thị hoá.

<sup>10</sup> Webster’s (2002) khi phân tích về hiện tượng này đã coi những “người lái” sự biến đổi đô thị ở các bối cảnh châu Á là một ví dụ tốt về sự nổi trội của đầu tư trực tiếp nước ngoài.

<sup>11</sup> “Hà Nội mở rộng” chính thức có hiệu lực vào ngày 1 tháng 8, bao gồm thành phố thủ đô và 219.000 ha thuộc tỉnh Hà Tây cũ, quận Mê Linh thuộc tỉnh Vĩnh Phúc và 4 xã thuộc huyện Lương Sơn tỉnh Hoà Bình. Sự mở rộng này đã tăng tổng diện tích lãnh thổ của thủ đô Hà Nội từ 92.000 ha lên gần 334.500 ha, đồng thời dân số chính thức tăng từ 3,5 triệu lên hơn 6,2 triệu người.

<sup>12</sup> Đây là một chủ đề được khai thác chi tiết bởi Malesky (2006) khi bàn về tái phân vùng cấp tỉnh.

<sup>13</sup> Về những phân tích chi tiết về những trụ cột quyền lực chính trị địa phương - “nền chính trị hàng ngày” - của sự biến đổi vùng ven đô trong bối cảnh Manila, xin xem Kelly (1999), và về những phân tích tương tự trong bối cảnh Thái Lan, được trình bày như một quan điểm lý thuyết chế độ, xin xem Shatkin (2004).

<sup>14</sup>Tuy nhiên quan điểm này cần phải xem lại sau ngày 1 tháng 8 năm 2008, khi Hà Nội mở rộng.

<sup>15</sup> Những số liệu này trích từ Bảng 02.02 trong Niên giám thống kê mới nhất của Tp.HCM (Cục Thống kê Tp.HCM 2008, tr. 24)

<sup>16</sup> Xin xem ý kiến của Gainsborough (2003, p. 3, footnote 18). Về những khuynh hướng mới trong nhập cư và dân số ở Tp.HCM, xin xem Lương (2009).

<sup>17</sup> Cũng có nghĩa là cấp tỉnh, vì đô thị kiểu Tp.HCM hay Hà Nội hoặc Hải Phòng, đều có địa vị cấp tỉnh, đây là một yếu tố quan trọng khi xem xét khả năng tái định dạng các địa giới đô thị.

<sup>18</sup> Từ viết tắt của “kiểm tra”.

<sup>19</sup> Về những phân tích sâu hơn, xin xem Fforde and de Vylder (1996).

<sup>20</sup> Chẳng hạn, Gainsborough (2003) nhấn mạnh sự khác biệt giữa những quyền lợi trung tâm của nhà nước và những quyền lợi trung tâm của doanh nghiệp trong bối cảnh tư nhân hoá các doanh nghiệp của nhà nước.

<sup>21</sup> Xin xem Gillespie (1995), và quan điểm của tôi về vấn đề này trong bối cảnh Hà Nội, xin xem Leaf (1999).

<sup>22</sup> Đặc điểm của Tp.HCM như một cái bánh rán, với dân số nội đô co lại, dân số các vùng ven đô nở phình ra nhanh chóng, được đưa ra trong nghiên cứu mới đây của Viện Quy hoạch Đô thị Tp.HCM và theo Nikken Sekkei.

<sup>23</sup> Nam Sài Gòn kể theo hành lang đông tây là xa lộ Nguyễn Văn Linh và bao trùm một diện tích khoảng 3.300 ha. Khu vực này được quy hoạch thành khu dân cư với dân số 500.000 người, cộng thêm dân số trong ngày khoảng 500.000 nữa, sẽ được hoàn thành năm 2020. Tập đoàn Phú Mỹ Hưng, công ty phát triển nhà thuộc CT&D, chịu trách nhiệm sắp xếp quy hoạch cho toàn bộ dự án Nam Sài Gòn; mặc dù dự án Phú Mỹ Hưng chỉ chiếm 20% diện tích, nằm ở cực đông khu vực, bao gồm hai phường của quận 7, nó được coi là bộ phận tinh túy nhất của Nam Sài Gòn.

<sup>24</sup> Để có thêm thông tin về Nam Sài Gòn, xin xem Waibel (2004; 2006) and Douglass and Huang (2007). Quan niệm Nam Sài Gòn là một trong những siêu dự án đô thị (UMP) nổi bật quanh vành đai Thái Bình Dương không chỉ xuất phát từ quy mô của nó, mà còn từ sự phụ thuộc của nó vào vốn nước ngoài, định hướng toàn cầu trong chiến lược tiếp thị của nó, và sự tham gia của các công ty thiết kế và xây dựng có tên tuổi trên thế giới, tất cả đều đạt chuẩn phát triển UMP (Olds 2001).

<sup>25</sup> Mặc dù ở rất gần thành phố, đây vẫn còn là một nơi “hoang hoá” trước khi có dự án Nam Sài Gòn, vì nó nằm ở điểm cuối của hệ thống kênh rạch nối liền Tp.HCM với đồng bằng sông Mê Kông, là vùng đầm lầy, điều kiện xây dựng rất kém. Những nhân tố này rõ ràng đã góp phần làm cho vùng đất này trở thành nơi trú ẩn của những người vô gia cư và phản chiến trong thời kỳ chiến tranh với Mỹ. Khu vực này đã được tiêu nước để chuẩn bị cho dự án, điều này chịu nhiều sự chỉ trích của dân chúng Tp.HCM vì họ cho rằng đã làm trầm trọng thêm tình trạng ngập úng trong mùa mưa ở phía bắc thành phố.

<sup>26</sup> Một mặt, đây vẫn là thời kỳ Mỹ cấm vận, mặt khác, Việt Nam thận trọng khi liên minh chặt chẽ với Cộng hoà Nhân Dân Trung Hoa.

<sup>27</sup>v Nhà máy điện Hiệp Phước cũng cung cấp gần một nửa nhu cầu điện trong những năm cuối thập niên 1990.

<sup>28</sup> Chẳng hạn, Kim (2008) khi nghiên cứu về công nghiệp bất động sản, đã phân biệt bốn kiểu doanh nghiệp phát triển nhà cơ bản dựa trên bản chất tổ chức của họ; những kiểu này có thể khác nhau tùy theo quy mô và phạm vi dự án mà họ thực hiện.

<sup>29</sup> Mặc dù rất khó định lượng chính xác quy mô tổng thể của ngành công nghiệp, Kim (2008, trang 87) ước tính có khoảng “200 công ty bất động sản tư nhân hoạt động ở Tp.HCM”, dựa trên những cuộc điều tra không chính thức năm 2001. Hiệp hội bất động sản Tp.HCM (HoREA), được thành lập theo quyết định của Ủy ban Nhân dân

---

Tp.HCM năm 2005, đăng tải trên trang web ([www.horea.org.vn](http://www.horea.org.vn)) danh sách thành viên gồm 268 thành viên tập đoàn và 120 thành viên cá nhân.

<sup>30</sup> Bộ phận đầu tư nước ngoài này chiếm hơn 1/3 vốn hiện hành của Intresco.

<sup>31</sup> Ở đây có sự tương đương với tình hình phát triển làng ven đô ở các thành phố Trung Quốc. Xin xem Zhang (2001) với những phân tích chi tiết về trường hợp các vùng ven đô Bắc Kinh, và Leaf (2007) với nghiên cứu tổng thể về hiện tượng này.

<sup>32</sup> Xin xem Phan (2007) với nghiên cứu gần đây về những liên hệ xã hội giữa những người nhập cư ở nhà trọ tại vùng ven đô Tp.HCM.

<sup>33</sup> Thêm vào đó là 4.500 người nhập cư KT3 đã mua nhà và 9.900 dân thành phố KT2 chuyển từ nơi khác trong thành phố đến, như vậy tổng số dân cư ở làng cũ (và phường mới) là khoảng 40.000 người.

<sup>34</sup> Quan điểm cho rằng tính chất điều tiết linh hoạt hay phi chính thức tạo điều kiện thuận lợi cho sự hợp pháp hoá của nhà nước thông qua việc cho phép các đại diện đa dạng cùng tồn tại được triển khai chi tiết trong Leaf (2005).

<sup>35</sup> Thuật ngữ này xuất phát từ nghiên cứu của Hsing (1998) về đầu tư công nghiệp Đài Loan ở miền nam Trung Quốc.

<sup>36</sup> Mỗi quận của thành phố được chia thành 10 - 15 phường, còn mỗi huyện được chia thành 7 - 21 xã.

<sup>37</sup> Hiện nay các quận ở Tp.HCM có hai kiểu tên lẫn lộn: tên theo số và tên theo địa danh lịch sử, đó là do Tp.HCM hiện nay là sự kết hợp của hai thành phố trước đây là Sài Gòn (quận đặt tên theo số) và Gia Định (quận đặt tên theo địa danh lịch sử).

<sup>38</sup> Xin xem chi tiết hơn với trường hợp Jakarta (Leaf 1994)