

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

**ĐỀ ÁN**  
**XÂY DỰNG KHU HỢP TÁC THƯƠNG MẠI, DU LỊCH**  
**TÂN THANH (VIỆT NAM) - PÒ CHÀI (TRUNG QUỐC)**  
(Xã Hoàng Văn Thụ, tỉnh Lạng Sơn)



*Lạng Sơn- 2026*

## MỤC LỤC

<b>PHẦN I: SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Sự cần thiết xây dựng đề án.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Căn cứ xây dựng đề án.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Mục tiêu và nhiệm vụ của đề án.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Giới hạn phạm vi nghiên cứu .....</b>	<b>9</b>
4.1. Phạm vi về ngành kinh tế.....	9
4.2. Phạm vi nghiên cứu .....	10
4.3. Phạm vi về nội dung đề án.....	10
<b>5. Phương pháp thực hiện.....</b>	<b>10</b>
<b>PHẦN II: THỰC TRẠNG KHU VỰC TÂN THANH, XÃ HOÀNG VĂN THỤ, TỈNH LẠNG SƠN .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Các điều kiện hạ tầng, kiến trúc cảnh quan ảnh hưởng đến phát triển thương mại và du lịch trên địa bàn khu vực Tân Thanh.....</b>	<b>11</b>
1.1. Đặc điểm kiến trúc, cảnh quan khu vực Tân Thanh .....	11
1.2. Công tác triển khai, quản lý quy hoạch tại khu vực Tân Thanh.....	11
1.3. Hệ thống hạ tầng thương mại, du lịch tại khu vực Tân Thanh.....	12
1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực Tân Thanh: .....	12
<b>2. Tiềm năng, thế mạnh của khu vực Tân Thanh.....</b>	<b>14</b>
2.1. Đặc điểm của hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa qua địa bàn tỉnh Lạng Sơn nói chung và khu vực Tân Thanh nói riêng .....	14
2.2. Tiềm năng về kinh tế cửa khẩu .....	14
2.3. Tiềm năng về thương mại, dịch vụ, du lịch.....	14
<b>3. Tồn tại, hạn chế và nguyên nhân trong phát triển thương mại, du lịch tại khu vực Tân Thanh 15</b>	<b>15</b>
3.1. Về cơ sở hạ tầng.....	15
3.2. Về sản phẩm thương mại, dịch vụ và du lịch .....	15
3.3. Về nguồn nhân lực .....	15
3.4. Về nhân tố chủ quan và khách quan ảnh hưởng đến phát triển thương mại và du lịch tại khu vực Tân Thanh .....	16
<b>PHẦN III: QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TẠI KHU VỰC TÂN THANH GIAI ĐOẠN 2025-2030, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN 2035.....</b>	<b>17</b>
<b>1. Bối cảnh khu vực Tân Thanh .....</b>	<b>17</b>
1.1. Bối cảnh quốc tế .....	17
1.2. Bối cảnh giao thương giữa Việt Nam và Trung Quốc .....	17
1.3. Định hướng phát triển khu vực Tân Thanh.....	17
<b>2. Mục tiêu, tính chất chức năng .....</b>	<b>18</b>
2.1. Mục tiêu .....	18
2.2. Tính chất .....	18
2.3. Chức năng.....	18
<b>3. Định hướng phát triển các ngành nghề trọng điểm .....</b>	<b>18</b>
3.1. Dịch vụ du lịch và các dịch vụ liên quan .....	18
3.2. Dịch vụ vận tải hành khách và hàng hoá.....	18
3.3. Dịch vụ tài chính, tín dụng.....	18

<b>4. Nhu cầu và dự báo thu hút nhà đầu tư.....</b>	<b>19</b>
4.1. Nhu cầu đầu tư.....	19
4.2. Dự báo thu hút đầu tư.....	19
<b>5. Định hướng thiết kế kiến trúc cảnh quan.....</b>	<b>20</b>
5.1. Sơ đồ phân khu chức năng.....	20
5.2. Sơ đồ cấu trúc không gian tổng thể.....	21
5.3. Sơ đồ cấu trúc không gian các khu vực trọng tâm.....	21
<b>6. Phương án thiết kế kiến trúc – cảnh quan.....</b>	<b>36</b>
6.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình.....	36
6.2. Tổ chức không gian công cộng.....	61
6.3. Bản sắc biên giới Việt – Trung.....	64
<b>7. Phương án hạ tầng kỹ.....</b>	<b>65</b>
7.1. Giao thông.....	65
7.2. San nền.....	66
7.3. Thoát nước mưa.....	67
7.4. Cấp nước.....	68
7.5. Thoát nước thải.....	69
7.6. Quản lý chất thải rắn.....	70
7.7. Cấp điện.....	71
<b>PHẦN IV: ĐỀ XUẤT CÁC NỘI DUNG CẦN TRIỂN KHAI THỰC HIỆN.....</b>	<b>73</b>
<b>A. CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG VÀ DANH MỤC DỰ ÁN THÀNH PHẦN.....</b>	<b>73</b>
<b>1. Nhóm hạ tầng thương mại – logistics (chợ, kho, trung tâm hội chợ)......</b>	<b>73</b>
1.1. Chợ.....	73
1.2. Kho.....	73
1.3. Trung tâm hội trợ.....	74
<b>2. Nhóm du lịch – dịch vụ (khu nghỉ dưỡng, phố đêm, công viên văn hóa)......</b>	<b>75</b>
<b>3. Nhóm hạ tầng kỹ thuật – môi trường.....</b>	<b>78</b>
3.1. Hạ tầng kỹ thuật.....	78
3.2. Môi trường.....	79
<b>4. Nhóm quản lý vận hành, đào tạo nhân lực, xúc tiến đầu tư.....</b>	<b>79</b>
4.1. Quản lý vận hành.....	79
4.2. Đào tạo nhân lực.....	80
4.3. Xúc tiến đầu tư.....	80
<b>B. LỘ TRÌNH TRIỂN KHAI.....</b>	<b>80</b>
<b>1. Giai đoạn 2026–2028: Hoàn thiện quy hoạch, đầu tư hạ tầng khung. ....</b>	<b>80</b>
<b>2. Giai đoạn 2029–2031: Xây dựng các khu chức năng thương mại, du lịch. ....</b>	<b>81</b>
<b>3. Giai đoạn 2032–2035: Hoàn thiện mô hình hợp tác song phương, mở rộng kết nối du lịch vùng biên. ....</b>	<b>81</b>
<b>C. KHÁI TOÁN KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN.....</b>	<b>81</b>
<b>1. Ước tính tổng mức đầu tư cho từng nhóm dự án. ....</b>	<b>81</b>
1.1. Nhóm hạ tầng thương mại – Logistics.....	81
1.2. Nhóm du lịch – dịch vụ.....	82
1.3. Nhóm hạ tầng kỹ thuật – môi trường.....	83
1.4. Nhóm quản lý vận hành, đào tạo nhân lực, xúc tiến đầu tư.....	84
<b>2. Cơ cấu nguồn vốn (ngân sách, PPP, xã hội hóa, hợp tác doanh nghiệp Việt – Trung).....</b>	<b>84</b>

<b>PHẦN V: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP, TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>86</b>
<b>A. CÁC CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ.....</b>	<b>86</b>
1. Về xuất nhập cảnh và lưu trú của người nước ngoài .....	86
2. Chính sách và giải pháp hỗ trợ đầu tư, ưu đãi đầu tư .....	88
3. Chính sách và giải pháp hỗ trợ lĩnh vực thương mại và du lịch .....	88
3.1. Chính sách đất đai .....	88
3.2. Các chính sách khác .....	89
4. Chính sách và giải pháp về tiếp cận vốn tín dụng và huy động các nguồn lực hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp .....	89
5. Chính sách và giải pháp hỗ trợ ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ.....	89
6. Chính sách và giải pháp hỗ trợ pháp lý.....	90
7. Giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp .....	91
<b>B. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU VỰC CỬA KHẨU TÂN THANH .....</b>	<b>92</b>
1. Ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý cửa khẩu .....	92
1.1. Các chính sách và định hướng chuyển đổi số đang áp dụng tại cửa khẩu Tân Thanh	92
1.2. Các công nghệ đang được áp dụng tại cửa khẩu Tân Thanh .....	92
1.3. Chính sách quản lý bằng dữ liệu số.....	93
1.4. Định hướng tương lai: Cửa khẩu thông minh Tân Thanh .....	93
2. Ứng dụng phát triển kết cấu hạ tầng .....	94
2.1. Hạ tầng giao thông .....	94
2.2. Hạ tầng cửa khẩu.....	94
2.3. Hạ tầng thương mại, du lịch .....	94
<b>C. GIẢI PHÁP XÚC TIẾN VÀ TRUYỀN THÔNG .....</b>	<b>94</b>
1. Quảng bá du lịch biên giới Việt Nam – Trung Quốc.....	94
2. Tổ chức Hội chợ Thương mại Việt Nam – Trung Quốc .....	95
3. Tổ chức các sự kiện văn hóa thường niên .....	96
4. Cơ chế và chính sách hỗ trợ phát triển.....	96
5. Lộ trình thực hiện.....	97
<b>D. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN BỐ TRÍ, SẮP XẾP LẠI DÂN CƯ KHU VỰC CỬA KHẨU TÂN THANH.....</b>	<b>97</b>
1. Cơ sở pháp lý và hiện trạng.....	97
2. Phương án bố trí, sắp xếp lại dân cư .....	98
2.1. Nguyên tắc chỉ đạo .....	98
2.2 Định hướng phân vùng di dời .....	99
Phân loại đối tượng di dời:.....	99
3. Lộ trình và phân kỳ đầu tư.....	99
3.1. Giai đoạn 1 (2025–2027): Chuẩn bị nền tảng.....	99
3.2. Giai đoạn 2 (2028–2030): Đẩy nhanh di dời, đa dạng hóa dịch vụ.....	100
3.3. Giai đoạn 3 (2031–2035): Hoàn thiện và phát triển .....	100
<b>PHẦN VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>101</b>
1. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn .....	101

<b>2. Sở Công Thương.....</b>	<b>102</b>
<b>PHẦN VII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>107</b>
<b>1. Kết luận .....</b>	<b>107</b>
<b>2. Kiến nghị .....</b>	<b>107</b>

## **PHẦN I: SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN**

### **1. Sự cần thiết xây dựng đề án**

Khu vực Tân Thanh đang được quản lý quy hoạch và thực hiện các hoạt động xây dựng theo các đồ án quy hoạch gồm: Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/7/2010; Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỷ lệ 1/1.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1662/QĐ-UBND-XD ngày 16/11/2006; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hợp tác kinh tế biên giới Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn - tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/11/2010; Quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-UBND-XD ngày 01/9/2015. Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 16/11/2021.

Hiện nay, tuyến đường chuyên dụng vận tải hàng hóa Tân Thanh - Pò Chài qua khu vực mốc 1088/2-1089 đã đưa vào khai thác sử dụng, tạo điều kiện thuận lợi trong việc thông quan xuất nhập khẩu hàng hóa qua khu vực cửa khẩu.

Liên quan đến việc phát triển khu vực Tân Thanh thành Khu thương mại, du lịch Tân Thanh - Pò Chài, trong khuôn khổ cuộc trao đổi hội đàm giữa lãnh đạo UBND tỉnh Lạng Sơn và Thị trưởng thành phố Sùng Tả ngày 22/5/2019 tại thành phố Sùng Tả, Quảng Tây, Trung Quốc, hai bên đã thống nhất cùng nghiên cứu xây dựng Khu du lịch - thương mại tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh - Pò Chài phục vụ khách du lịch hai bên qua lại tham quan, mua sắm hàng hóa. Đồng thời, nội dung Biên bản ghi nhớ Hội nghị lần thứ 11 Ủy ban công tác liên hợp giữa 04 tỉnh của Việt Nam (Lạng Sơn, Quảng Ninh, Cao Bằng và Hà Giang) với Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây, Trung Quốc ký kết tại thành phố Liễu Châu, Trung Quốc cũng thống nhất triển khai thực hiện nội dung trên.

Từ lý do trên, việc nghiên cứu xây dựng Đề án Phát triển thương mại, du lịch Tân Thanh - Pò Chài là cần thiết và phù hợp với tình hình hiện nay, là nhiệm vụ quan trọng để từng bước cụ thể hóa chủ trương của tỉnh Lạng Sơn và Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây - Trung Quốc thống nhất xây dựng khu vực Tân Thanh - Pò Chài trở thành khu thương mại, dịch vụ, du lịch, xuất nhập

khẩu hàng hóa và tiến tới sẽ là khu vực phát triển rất năng động, hướng tới phát triển trở thành đô thị kiểu mẫu.

## **2. Căn cứ xây dựng đề án**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

- Hiệp định về quy chế quản lý biên giới đất liền Việt Nam - Trung Quốc;

- Hiệp định về Cửa khẩu và Quy chế quản lý cửa khẩu biên giới đất liền Việt Nam - Trung Quốc;

- Công hàm số 93/2022 ngày 27/4/2022 của Đại sứ quán Trung Quốc tại Việt Nam;

- Nghị định số 34/2014/NĐ-CP ngày 29/4/2014 của Chính phủ về Quy chế khu vực biên giới đất liền nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Nghị định 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền; Nghị định 34/2023/NĐ-CP ngày 16/6/2023 của Chính phủ ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền;

- Nghị định 299/2025/NĐ-CP ngày 17/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định của Chính phủ về Biên phòng, Biên giới quốc gia;

- Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 30/06/2025 về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 14/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch cửa khẩu trên tuyến biên giới đất liền Việt Nam - Trung Quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Đề án phát triển du lịch tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

- Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 07/8/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển thương mại đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

- Kế hoạch số 112/KH-UBND ngày 19/5/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt kế hoạch thực hiện Chương trình tiếp tục tập trung phát triển nhanh kinh tế cửa khẩu, tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh giai đoạn 2021- 2025;

- Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án Phát triển thương mại, du lịch Tân Thanh;

- Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hợp tác kinh tế biên giới Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn - tỷ lệ 1/2.000;

- Biên bản ghi nhớ xây dựng và phát triển các khu hợp tác kinh tế qua biên giới ký ngày 13/10/2013 giữa Bộ trưởng Bộ Công Thương Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Bộ trưởng Bộ Thương mại Nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa.

- Biên bản ghi nhớ Hội nghị lần thứ 11 Ủy ban công tác liên hợp giữa 04 tỉnh của Việt Nam (Lạng Sơn, Quảng Ninh, Cao Bằng và Hà Giang) với Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây - Trung Quốc ký kết tại thành phố Liễu Châu, Trung Quốc.

- Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Nghị quyết số 89/NQ-CP ngày 11/10/2019 của chính phủ phê duyệt vận hành đường chuyên dụng vận chuyển hàng hoá khu vực mốc 1088/2 - 1089 thuộc cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị;

- Nghị quyết số 09/NQ-CP ngày 05/04/2024 của Chính phủ phê duyệt mở chính thức các lối thông quan Cốc Nam (khu vực mốc 1104-1105) Tân Thanh (khu vực mốc 1090-1091) thuộc cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, tỉnh Lạng Sơn;

- Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 03/01/2025 của Chính phủ về việc cho phép đối tượng xuất nhập cảnh qua các lối thông quan Tân Thanh (khu vực mốc 1090-1091), Cốc Nam (khu vực mốc 1104-1105) thuộc cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, tỉnh Lạng Sơn và lối thông quan Bắc Phong Sinh thuộc cửa khẩu song phương Hoàn Mô, tỉnh Quảng Ninh;

- Quyết định số 865/QĐ-TTg ngày 17/08/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án thí điểm xây dựng cửa khẩu thông minh tại tuyến đường chuyên dụng vận chuyển hàng hoá khu vực mốc 1119-1120 và đường chuyên dụng vận chuyển hàng hoá khu vực mốc 1088/2-1089 thuộc cặp cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị (Việt Nam) - Hữu Nghị Quan (Trung Quốc).

### **3. Mục tiêu và nhiệm vụ của đề án**

- Tuân thủ Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được duyệt theo quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 16/11/2021.

- Đánh giá lại thực trạng công tác quy hoạch, đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tình hình phát triển kinh tế - xã hội của khu vực Tân Thanh, đánh giá những tiềm năng, lợi thế để phát triển và làm rõ những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân để đề ra giải pháp phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch cho phù hợp.

- Đề xuất các định hướng về không gian đô thị, thiết kế cảnh quan, kiến trúc công trình để cụ thể hoá Khu thương mại, du lịch Tân Thanh, bao gồm lộ trình, khái toán kinh phí, nguồn vốn nhằm đưa Khu thương mại, du lịch Tân Thanh, đối đẳng với khu Pò Chài (Trung Quốc), trở thành Khu thương mại, du lịch kiểu mẫu ở biên giới với các tiêu chí xanh, sạch, đẹp, hiện đại, văn minh.

- Đưa ra các kiến nghị, đề xuất nhiệm vụ cụ thể đối với từng cơ quan, đơn vị để đảm bảo tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện đề án.

### **4. Giới hạn phạm vi nghiên cứu**

#### ***4.1. Phạm vi về ngành kinh tế***

- Các hoạt động thương mại, du lịch trong khu vực Tân Thanh.

#### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

- Vị trí nghiên cứu: Khu vực Tân Thanh, xã Hoàng Văn Thụ, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi nghiên cứu: bao gồm khu B1, B2 và khu vực chùa Tân Thanh của khu vực Tân Thanh với tổng quy mô diện tích khoảng 70,67ha (trong ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 16/11/2021); có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp núi đá vôi và khu dân cư các thôn Nà Tồng, Nà Han;

+ Phía Nam: giáp núi đá vôi;

+ Phía Tây: cách đồn biên phòng Tân Thanh 200m;

+ Phía Đông: giáp đồi núi và đường biên giới Việt Nam – Trung Quốc;

#### ***4.3. Phạm vi về nội dung đề án***

- Giới thiệu về quy mô, phương án quy hoạch, thiết kế công trình kiến trúc, không gian kiến trúc cảnh quan.

- Đề xuất các nội dung cần triển khai thực hiện: Lộ trình, khái toán kinh phí, nguồn vốn...

- Đề xuất các giải pháp, tổ chức thực hiện.

### **5. Phương pháp thực hiện**

Phương pháp nghiên cứu:

+ Điều tra, khảo sát, thống kê, thu thập số liệu,

+ Tổng hợp phân tích số liệu, triển khai các bản vẽ trên các phần mềm autocad,

+ Mô hình hoá không gian, phương án đề xuất bằng các phần mềm Photoshop, Word office, excel...

## **PHẦN II: THỰC TRẠNG KHU VỰC TÂN THANH, XÃ HOÀNG VĂN THỤ, TỈNH LẠNG SƠN**

### **1. Các điều kiện hạ tầng, kiến trúc cảnh quan ảnh hưởng đến phát triển thương mại và du lịch trên địa bàn khu vực Tân Thanh**

#### ***1.1. Đặc điểm kiến trúc, cảnh quan khu vực Tân Thanh***

- Vị trí và quy hoạch: Khu vực Tân Thanh thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, là cửa khẩu phụ tại xã Hoàng Văn Thụ, kết nối với cửa khẩu Pò Chài (Trung Quốc) qua đường bộ. Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt ngày 16/11/2021, diện tích 190 ha, chia thành 3 khu chức năng chính. Đối diện là chợ biên giới Pò Chài với hạ tầng đồng bộ, chuyên nhập khẩu nông sản Việt Nam.

- Cảnh quan và kiến trúc: Nằm giữa địa hình đồi núi đá vôi Đông Bắc, cảnh quan hùng vĩ nhưng phức tạp. Kiến trúc phát triển tự phát, chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại, chợ tạm, kho hàng, thiếu đồng bộ, công trình 3-5 tầng, mái tôn hoặc mái bằng. Điểm nhấn là cổng cửa khẩu Tân Thanh với ba tầng mái ngói đỏ, mang tính biểu trưng quốc gia.

- Định hướng: Phát triển trục không gian Bắc - Nam, tích hợp thương mại, dịch vụ, logistics, du lịch, dân cư. Kiến trúc kết hợp vật liệu địa phương (đá vôi, gạch nung, gỗ) với công nghệ hiện đại, tạo bản sắc biên giới Việt - Trung.

#### ***1.2. Công tác triển khai, quản lý quy hoạch tại khu vực Tân Thanh***

\* Về quy hoạch: Quy hoạch chi tiết cửa khẩu Tân Thanh (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt ngày 16/11/2021 (Quyết định 2234/QĐ-UBND). Điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt ngày 22/01/2025 (Quyết định 232/QĐ-UBND).

\* Về quản lý đất đai:

- Giao 127.131,89 m<sup>2</sup> đất cho Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn, trong đó 115.740,94 m<sup>2</sup> cho 14 dự án thuê đất.

- Năm 2018: Điều chỉnh đơn giá thuê đất (9 hồ sơ), xử lý 5 hồ sơ chuyển hình thức trả tiền thuê đất, 9 hồ sơ xin miễn giảm tiền thuê đất.

- Năm 2019: Đấu giá thành công 2 thửa đất (43/1.135 m<sup>2</sup>, 319/875,35 m<sup>2</sup>) và quyền thuê mặt bằng Nhà Trạm kiểm soát liên hợp số 2.

\* Về môi trường: Thu gom rác thải trên 7,5 km tuyến đường (trục chính, nhánh, khu chợ, bến xe, dân cư). Trung tâm Quản lý cửa khẩu ký hợp đồng với đơn vị vệ sinh, thu gom rác hàng ngày, vận chuyển xử lý đúng quy trình, đảm bảo môi trường sạch sẽ. Cơ quan chức năng kiểm tra, tuyên truyền giữ vệ sinh.

### **1.3. Hệ thống hạ tầng thương mại, du lịch tại khu vực Tân Thanh**

- Hạ tầng hiện có: Hoàn thành Cổng cửa khẩu và Đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa, hoạt động hiệu quả. Tuy nhiên, hạ tầng logistics (kho lạnh, thiết bị quản lý) còn hạn chế, ảnh hưởng xuất khẩu hàng tươi sống. Hợp tác Việt - Trung trong thương mại biên giới gặp khó khăn.

- Thương mại và du lịch:

+ Thương mại kém phát triển, chỉ có Trung tâm thương mại - chợ Hữu Nghị, 4 chợ (Hồng Kông, Việt Trung, Tân Thanh, Sài Gòn), 32 doanh nghiệp thương mại, 1 doanh nghiệp du lịch, 496 hộ kinh doanh cá thể, 1 khách sạn.

+ 29 dự án thương mại, dịch vụ với tổng vốn trên 1.300 tỷ đồng, hỗ trợ xuất nhập khẩu và du lịch, nhưng một số dự án hiệu quả thấp.

+ Phía Pò Chài (Trung Quốc) có hệ thống thương mại, du lịch hoàn thiện, đáp ứng tốt nhu cầu.

- Đánh giá: Các dự án đầu tư công và bên bãi hoạt động hiệu quả, nhưng hạ tầng thương mại, du lịch chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu phát triển.

### **1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực Tân Thanh:**

a. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: giao thông đối ngoại của khu vực bao gồm:

+ Tuyến đường ĐT.230 chỉ giới đường đỏ 26m, mặt đường bê tông nhựa, hiện trạng vẫn sử dụng tốt.

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông đối nội của khu 1 và một phần khu 2 đã được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh bao gồm.

+ Đường trục chính: có chỉ giới đường từ 26,1÷29,0m, mặt đường BTXM và BTN, hiện trạng vẫn sử dụng tốt.

+ Đường ngõ xóm, đường giao thông nông thôn: có chỉ giới đường đỏ từ 3,5÷5,5m, mặt đường BTXM rộng từ 2÷3,5m, lề đường rộng từ 0,75÷1,0m.

+ Bãi đỗ xe: gồm bãi đỗ xe khách tại phía trước chùa Tân Thanh, bãi đỗ xe hàng hóa xuất nhập khẩu tại khu vực giáp chợ Tân Thanh.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

- Các khu vực đã đầu tư xây dựng dọc đường trục chính, từ ngã 3 tiếp giáp với tỉnh lộ 230 đến khu vực giáp trạm kiểm soát số 2 và khu vực thôn Bản Thầu, cao độ xây dựng từ 252,5m ÷ 262m.

- Các khu vực chưa đầu tư xây dựng nằm dọc đường phục vụ xuất nhập khẩu Tân Thanh - Khả Phong chủ yếu là đất nông nghiệp và đồi núi, cao độ từ 252m ÷ 292m.

c. Thoát nước mưa:

- Các trục đường giao thông nằm trong khu vực dân cư hiện hữu đã có hệ thống thoát nước mưa dạng mương xây. Khu vực canh tác nông nghiệp chưa có hệ thống tiêu. Phía Nam khu vực quy hoạch hiện có tuyến mương tưới kích thước 0,5mx0,5m.

d. Hiện trạng cấp điện:

- Trung thế 35KV: trong phạm vi quy hoạch đã có lưới điện trung thế 35kv lộ 304 Lạng Sơn - Đồng Đăng đi nổi, tuyến trung thế đi trên vỉa hè dọc theo tuyến đường trục chính hướng Đông Tây và Bắc Nam, cấp điện cho các trạm biến áp trong khu vực.

- Trạm biến áp 35/0,4kv: trong khu vực hiện có 14 trạm biến áp công suất 160KVA đến 560KVA/0,4kv. Kiểu trạm treo trên cột bê tông, được đặt trên vỉa hè.

- Lưới điện 0.4 KV: lưới điện hạ thế 0,4kv hiện trạng chủ yếu đi nổi trên vỉa hè cung cấp điện sinh hoạt và sản xuất thương mại.

- Lưới chiếu sáng. Hiện tại dọc các tuyến đường trục chính, đường khu vực đã có lưới điện chiếu sáng đi nổi trên vỉa hè đường phố; đường phục vụ xuất nhập khẩu Tân Thanh - Khả phong đã được đầu tư xây dựng chiếu sáng đi ngầm 2 bên đường.

e. Hiện trạng cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực cửa khẩu Tân Thanh hiện nay gồm có 2 giếng khoan và 1 giếng lộ thiên.

- Hệ thống cấp nước: đường ống cấp nước phân phối và sinh hoạt tại các khu vực dân cư hiện trạng và các khu cơ quan chức năng, TMDV ... cơ bản đã được đầu tư xây dựng đầy đủ.

+ Đường ống phân phối đi trên vỉa hè có đường kính D110 (U.PVC)

+ Đường ống dịch vụ đi trên vỉa hè có đường kính D50 (HDPE)

f. Hiện trạng thông tin liên lạc:

- Khu vực nghiên cứu nằm trong hệ thống viễn thông của khu vực cửa khẩu Tân Thanh. Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực đi nổi chung với mạng lưới cấp điện 0,4kv.

g. Hiện trạng thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Khu vực thiết kế chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, nước thải sinh hoạt tại các cơ quan và các hộ gia đình chỉ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó thoát vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Rác thải tại khu vực cơ bản đã được công ty môi trường thu gom trong ngày và vận chuyển đến nơi xử lý.

- Môi trường: Chất lượng môi trường của khu vực còn tương đối tốt, do khu vực tỷ lệ đất nông, lâm nghiệp và đồi núi khá cao. Tuy nhiên hoạt động sinh hoạt đang gây ô nhiễm chất lượng nước mặt và nước ngầm khu vực. Trong tương lai cần xây dựng hệ thống thu gom xử lý nước thải và xử lý CTR của khu vực.

## **2. Tiềm năng, thế mạnh của khu vực Tân Thanh**

### ***2.1. Đặc điểm của hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa qua địa bàn tỉnh Lạng Sơn nói chung và khu vực Tân Thanh nói riêng***

- Lạng Sơn là đầu mối trung chuyển hàng hóa, không sản xuất, với doanh nghiệp địa phương chiếm tỷ trọng nhỏ. Tân Thanh xuất khẩu chủ yếu nông sản (thanh long, xoài, nhãn, vải), phụ thuộc vào thị trường Trung Quốc (Quảng Tây), gây thiếu ổn định do biến động chính sách. Cần đầu tư hạ tầng kỹ thuật, kho bãi, logistics, kiểm hóa và đa dạng hóa thị trường, nâng giá trị sản phẩm. Cửa khẩu Tân Thanh gồm đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa khu vực mốc 1088/2-1089 và lối thông quan khu vực mốc 1090-1091 đã được mở chính thức thuộc cặp Cửa khẩu Quốc tế Hữu Nghị (Việt Nam) - Hữu Nghị Quan (Trung Quốc).

### ***2.2. Tiềm năng về kinh tế cửa khẩu***

- **Vị trí chiến lược:** Nằm trên Hành lang kinh tế Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng – Quảng Ninh, gần quốc lộ 4A, cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn, cách Hà Nội (170 km)

- **Kim ngạch xuất nhập khẩu:** 2024 đạt 900 triệu USD, dự kiến vượt 1 tỷ USD năm 2025, lưu lượng hàng 1,2 triệu tấn/năm.

- **Hạ tầng hiện đại:** Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn đầu tư bãi xe thông minh, khu phi thuế quan, Trung tâm thương mại Sài Gòn - Tân Thanh, đường tuần tra biên giới (hoàn thành 2024). Thí điểm “Cửa khẩu thông minh” (2025) ứng dụng AI, IoT.

- **Chính sách hỗ trợ:** Quy hoạch Lạng Sơn 2021-2030 định hướng Tân Thanh là trung tâm thương mại - dịch vụ - du lịch.

- **Đa dạng ngành nghề:** Thương mại (chợ Tân Thanh 300 gian), logistics (50 doanh nghiệp), du lịch biên giới (văn hóa Tày, Nùng, cột mốc).

### ***2.3. Tiềm năng về thương mại, dịch vụ, du lịch***

**Thương mại, dịch vụ:** Kim ngạch XNK tăng trưởng (Đến hết tháng 11/2025: Kim ngạch XNK qua Tân Thanh đạt khoảng 2,192 tỷ USD), hạ tầng

phát triển (Trung tâm thương mại, bãi xe thông minh, “Cửa khẩu số” giảm thông quan còn 4 giờ).

- **Du lịch:** Vị trí kết nối Hà Nội (170 km), Nam Ninh (120 km); văn hóa Tày, Nùng (hát Sli, Then, lễ hội Lồng Tồng); du lịch mua sắm tại chợ Tân Thanh; di tích cột mốc, đồn biên phòng.

### **3. Tồn tại, hạn chế và nguyên nhân trong phát triển thương mại, du lịch tại khu vực Tân Thanh**

#### **3.1. Về cơ sở hạ tầng**

- **Hạ tầng thương mại - dịch vụ:** Một số công trình thương mại như chợ cửa khẩu, chợ ngoài trời, khu kinh doanh thực phẩm được xây dựng từ lâu, hiện đã xuống cấp, hư hỏng, nhiều ki-ốt bỏ trống.

- **Không gian đô thị cửa khẩu:** Quy hoạch khu chức năng, khu thương mại, khu dân cư chưa được đầu tư đồng bộ. Một số khu vực còn tình trạng xây dựng trái phép, sử dụng đất chưa đúng quy hoạch, ảnh hưởng đến quản lý và phát triển lâu dài.

- **Du lịch:** Hoạt động du lịch chủ yếu mang tính mua sắm biên giới, thiếu các sản phẩm du lịch đặc thù. Dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch chất lượng cao còn ít.

#### **3.2. Về sản phẩm thương mại, dịch vụ và du lịch**

- **Thương mại:** Sản phẩm thiếu đa dạng (80% xuất khẩu là nông sản, hàng nhập giá rẻ), chất lượng thấp, thiếu thương hiệu mạnh, chợ Tân Thanh nhỏ lẻ.

- **Du lịch:** Du lịch thiếu tour chuyên sâu (văn hóa, sinh thái), điểm tham quan thiếu dịch vụ, mùa vụ cao, thiếu khách sạn cao cấp. Du khách đến Tân Thanh cũng có thể kết nối với các điểm du lịch tâm linh nổi tiếng khác của tỉnh như Đền Mẫu Đồng Đăng, Chùa Tam Thanh, Động Tam Thanh.

- **Dịch vụ:** Logistics chưa tối ưu (kho bãi, bãi xe quá tải, chi phí cao); dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư yếu; thiếu trung tâm thông tin du lịch, vận chuyển công cộng thô sơ.

#### **3.3. Về nguồn nhân lực**

- Lao động phổ thông chiếm 70%, thiếu kỹ năng logistics, du lịch, quản lý hiện đại.

- Thiếu nhân lực chất lượng cao.

- Tính mùa vụ và di cư lao động gây thiếu hụt; Ngắn hạn, quy mô nhỏ.

### ***3.4. Về nhân tố chủ quan và khách quan ảnh hưởng đến phát triển thương mại và du lịch tại khu vực Tân Thanh***

- **Chủ quan (thương mại):** Quản lý doanh nghiệp yếu, thiếu chiến lược marketing, lao động thấp kỹ năng, tư duy ngắn hạn, thiếu liên kết doanh nghiệp.

- **Chủ quan (du lịch):** Thiếu chiến lược du lịch bài bản, quản lý điểm đến yếu, thiếu hướng dẫn viên chuyên nghiệp, ý thức bảo vệ môi trường thấp.

- **Khách quan (thương mại):** Biến động chính sách từ nước ngoài, suy thoái kinh tế, giá nhiên liệu tăng.

- **Khách quan (du lịch):** Quy định visa, kiểm soát an ninh Trung Quốc, Nam Ninh, xu hướng du khách ưu tiên trải nghiệm.

# **PHẦN III: QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TẠI KHU VỰC TÂN THANH GIAI ĐOẠN 2025-2030, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN 2035**

## **1. Bối cảnh khu vực Tân Thanh**

### ***1.1. Bối cảnh quốc tế***

- Toàn cầu hóa thúc đẩy giao thương biên giới, biến các khu vực biên giới thành động lực phát triển kinh tế - xã hội liên quốc gia, đặc biệt tại Đông Á và GMS, với Việt Nam - Trung Quốc là điển hình. Sau COVID-19, chuỗi cung ứng toàn cầu tái cấu trúc theo hướng đa cực, gần thị trường, với xu hướng “friend-shoring” và “near-shoring” tăng cường hợp tác Việt - Trung, giảm chi phí logistics và rủi ro. Các hiệp định thương mại (CPTPP, EVFTA, ACFTA) tạo cơ hội cho khu vực Tân Thanh trở thành cửa ngõ vào Trung Quốc. Kinh tế ban đêm nổi lên như động lực mới, thúc đẩy thương mại, du lịch và việc làm.

### ***1.2. Bối cảnh giao thương giữa Việt Nam và Trung Quốc***

- Thương mại song phương đạt 51,25 tỷ USD quý 1/2025, tăng 17%, với xuất khẩu nông sản Việt Nam (vải, ớt, trái cây) mở rộng. “Shopping biên giới” và mô hình “cửa khẩu thông minh” thúc đẩy giao thương, rút ngắn thời gian thông quan. Du lịch biên giới mang ý nghĩa kinh tế và văn hóa, nhưng chưa phát huy hết tiềm năng. Thách thức bao gồm an ninh, buôn lậu, chênh lệch chính sách, và áp lực môi trường. Việt Nam triển khai “kinh tế cửa khẩu xanh” và cơ chế hợp tác song phương với Trung Quốc.

### ***1.3. Định hướng phát triển khu vực Tân Thanh***

- Cần xác định cửa khẩu Tân Thanh - Pò Chài không chỉ là cửa khẩu giao thương hàng hóa mà là trung tâm thương mại du lịch trải nghiệm xuyên biên giới có sức lan tỏa trong khu vực. Đề nghị bổ sung các định hướng:

+ Cho phép phát triển hệ thống trung tâm mua sắm miễn thuế hoặc cơ chế hoàn thuế nhanh nhằm gia tăng chi tiêu của du khách.

+ Thu hút các thương hiệu quốc tế, chuỗi bán lẻ quy mô lớn, trung tâm outlet để hình thành điểm đến mua sắm hấp dẫn.

+ Phát triển mô hình bán lẻ hiện đại gắn với dịch vụ trải nghiệm, hướng tới mục tiêu đưa Tân Thanh trở thành điểm đến tiêu dùng quy mô lớn, không chỉ là điểm tham quan.

+ Thực tiễn quốc tế cho thấy các khu mua sắm miễn thuế tại khu vực biên giới thường tạo doanh thu cao hơn nhiều lần so với hoạt động thương mại truyền thống.

## **2. Mục tiêu, tính chất chức năng**

### **2.1. Mục tiêu**

- Phát triển đồng bộ thương mại, du lịch tại cửa khẩu Tân Thanh, khai thác lợi thế so sánh, đạt mức phát triển tương xứng với Pò Chài (Trung Quốc).

- Xây dựng kiến trúc cảnh quan hiện đại, kết hợp truyền thống, đa dạng hóa sản phẩm, tăng cường quảng bá du lịch, phát huy vai trò doanh nghiệp nhỏ và hộ kinh doanh.

- Phát triển đô thị cửa khẩu hợp lý, hài hòa giữa thương mại, du lịch và sinh kế địa phương, tạo nhiều việc làm mới.

### **2.2. Tính chất**

- Khu thương mại, du lịch Tân Thanh là tổ hợp kinh tế đa chức năng, tập trung vào xuất nhập khẩu (XNK), bán buôn, xúc tiến thương mại, logistics và dịch vụ phụ trợ.

- Hình thành tổ hợp kinh tế thể hệ mới, tích hợp trung tâm logistics, hội chợ, triển lãm OCOP, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, và phát triển du lịch (về nguồn, sinh thái, cộng đồng, mua sắm, ẩm thực, kinh tế ban đêm).

### **2.3. Chức năng**

- Kinh doanh XNK, phân phối hàng hóa, kiểm soát chất lượng, xúc tiến thương mại (hội chợ, triển lãm OCOP), phát triển kinh tế ban đêm (phố ẩm thực, mua sắm), cung cấp dịch vụ hỗ trợ kinh doanh, du lịch, lưu trú, và giao lưu văn hóa - xã hội.

## **3. Định hướng phát triển các ngành nghề trọng điểm**

Trong khuôn khổ ranh giới khu vực nghiên cứu, tập trung chính vào các ngành sau:

### **3.1. Dịch vụ du lịch và các dịch vụ liên quan**

Khai thác du lịch lịch sử, nghỉ dưỡng, tâm linh, kết hợp tham quan, mua sắm; thu hút khách Việt Nam và Trung Quốc qua kinh tế ban đêm, du lịch về nguồn, sinh thái, ẩm thực; xây dựng Tân Thanh thành điểm trung chuyển tổ chức tour du lịch trong tỉnh và cả nước.

### **3.2. Dịch vụ vận tải hành khách và hàng hoá**

Phát triển tuyến xe khách ngoại tỉnh, xe buýt đến khu vực Tân Thanh, đáp ứng nhu cầu vận chuyển hành khách và hàng hóa.

### **3.3. Dịch vụ tài chính, tín dụng**

Hoàn thiện dịch vụ ngân hàng, tài chính, bảo hiểm; thúc đẩy thanh toán biên mậu để hỗ trợ doanh nghiệp.

## 4. Nhu cầu và dự báo thu hút nhà đầu tư

### 4.1. Nhu cầu đầu tư

- **Thương mại biên mậu:** Xây dựng kho trung chuyển hàng hóa, trung tâm logistics, khu phi thuế quan để hỗ trợ thông quan 1.500-2.000 xe/ngày (tăng 15% so với 2024). Nhu cầu cao do kim ngạch xuất nhập khẩu qua Tân Thanh đạt hàng tỷ USD, chủ yếu nông sản và hàng công nghiệp. Đã có hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) trị giá hơn 350 triệu USD giữa Công ty CP Đầu tư Thăng Long (Việt Nam) và Tập đoàn Lực Duệ (Trung Quốc) để phát triển tổ hợp thương mại - du lịch.

- **Du lịch biên giới:** Xây dựng khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm văn hóa để thu hút du khách Trung Quốc (chiếm 60% lượng khách). Doanh thu du lịch Lạng Sơn 6 tháng đầu 2025 đạt gần 3.000 tỷ VND, tăng 20% so với 2024, nhưng hạ tầng du lịch Tân Thanh còn thiếu (chỉ 20% công suất khai thác). Nhu cầu tập trung vào sản phẩm du lịch đặc thù như "du lịch mua sắm biên giới" và trải nghiệm văn hóa dân tộc Tày-Nùng.

- **Yếu tố thúc đẩy:** Chính sách ưu đãi thuế (miễn thuế đất 10-15 năm), hỗ trợ thủ tục hành chính nhanh (thông quan dưới 24h), và các sự kiện xúc tiến như Hội chợ Thương mại - Du lịch Việt-Trung 2024 (thu hút 500 doanh nghiệp). Tổng vốn đầu tư ngoài ngân sách vào du lịch Lạng Sơn lũy kế đạt 6.158 tỷ VND, với Tân Thanh chiếm 30%.

### 4.2. Dự báo thu hút đầu tư

- Dựa trên Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 339/QĐ-UBND) và Đề án phát triển du lịch đến 2030, dự báo thu hút đầu tư sẽ tăng trưởng 15-20%/năm, tập trung vào các dự án lớn. Lạng Sơn phấn đấu GRDP tăng 8-9%/năm, với du lịch đóng góp 10-15% (từ 5% hiện nay).

- **Tiềm năng thu hút:** Khu vực cửa khẩu Tân Thanh được ưu tiên trong danh mục 85 dự án thu hút đầu tư giai đoạn 2025-2030 (Quyết định 1575/QĐ-UBND), với trọng tâm hạ tầng thương mại - du lịch (ước vốn 10.000-15.000 tỷ VND). Hạ tầng giao thông hoàn thiện (cao tốc Đồng Đăng - Trà Lĩnh giai đoạn 1 hoàn thành trong năm 2026) sẽ tăng lưu lượng du lịch lên 10 triệu lượt/năm, tạo nhu cầu 5.000 phòng lưu trú mới.

- **Nguồn vốn dự kiến:**

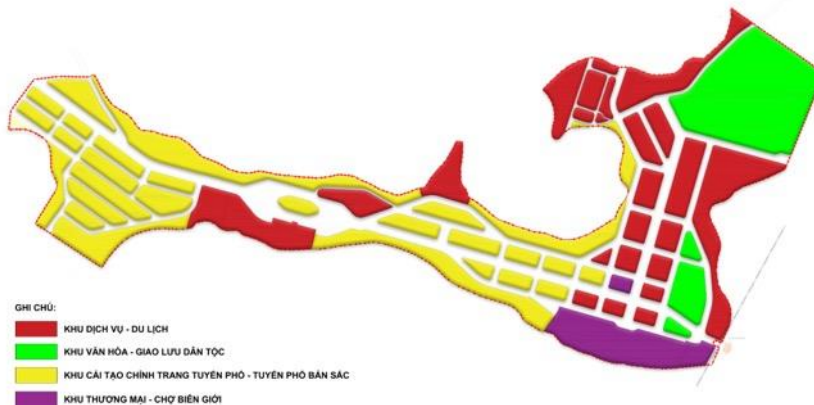
- Trong nước: 60% từ doanh nghiệp lớn (Sun Group, Vinpearl, Vingroup) cho dự án cáp treo Mẫu Sơn và khu du lịch Emer Hill (liên kết Tân Thanh).

- Nước ngoài: 40% từ Trung Quốc (hợp tác biên giới), FDI đạt 500-700 triệu USD/năm cho logistics và du lịch.

- **Rủi ro và giải pháp:** Ùn tắc biên giới và biến đổi khí hậu có thể ảnh hưởng 10-15% tiến độ; tỉnh sẽ triển khai "Cửa khẩu thông minh" và chương trình "Biên giới xanh" để giảm thiểu.

## 5. Định hướng thiết kế kiến trúc cảnh quan

### 5.1. Sơ đồ phân khu chức năng



Hình 2.1: Phân khu chức năng các khu vực

Khu vực quy hoạch được phân thành 4 khu chức năng chi tiết:

#### 5.1.1. Khu dịch vụ - du lịch

- **Tính chất:** Không gian sôi động với các hoạt động kinh doanh, ăn uống, vui chơi giải trí, kích thích du lịch và mua sắm.

#### - Các thành phần:

+ Khách sạn, nhà hàng, vui chơi giải trí: Khách sạn 3-4 sao kết hợp kiến trúc hiện đại và văn hóa Tày, Nùng (hoa văn thổ cẩm, tre, gỗ). Nhà hàng phục vụ đặc sản Lạng Sơn (vịt quay, phở chua) và món quốc tế, với không gian mở ngắm cảnh biên giới. Khu vui chơi có trò chơi dân gian, thực tế ảo, và sân khấu biểu diễn nghệ thuật dân tộc.

+ Khu ẩm thực, trưng bày sản phẩm: Làng ẩm thực với gian hàng tre, nứa, phục vụ đặc sản Lạng Sơn và nước láng giềng. Khu trưng bày thổ cẩm, mây tre đan, nông sản, tích hợp trải nghiệm dệt, làm gốm, và sự kiện chợ thủ công, ngày hội ẩm thực.

+ Trung tâm mua sắm - chợ đêm: Chợ đêm thiết kế dạng đường phố uốn lượn, đèn lồng, LED nghệ thuật, bán đặc sản, hàng nhập khẩu, đồ ăn vặt. Có sân khấu biểu diễn, khu check-in, và tiện ích như wifi miễn phí.

+ Làng văn hóa dân tộc kết hợp homestay: Nhà sàn Tày, Nùng làm homestay, nội thất thổ cẩm, mây tre đan. Du khách trải nghiệm nấu ăn, dệt thổ cẩm, hát then, đốt lửa trại, và tour khám phá văn hóa.

#### 5.1.2. Khu văn hóa - giao lưu dân tộc

- **Tính chất:** Không gian mở với đèn, vườn hoa, đường dạo, điểm check-in biểu tượng hữu nghị Việt - Trung.

#### - Các thành phần:

+ Đèn, vườn hoa, đường dạo: Miếu - đền tín ngưỡng dân gian Tày, Nùng; vườn hoa đào, mận; đường dạo lát đá, ghé đá, đèn lồng.

+ Quảng trường, công trình điểm nhấn, sân khấu: Quảng trường tổ chức lễ hội, tượng đài hữu nghị, sân khấu biểu diễn dân ca, múa dân tộc.

+ Không gian ngoài trời: Hồ nước, cầu đá, tiểu cảnh chợ phiên, nhà sàn, cây xanh bản địa, khu nghỉ chân với đặc sản.

+ Khu check-in, sơ đồ: Cổng chào, tranh 3D, cột mốc thu nhỏ, bản đồ số hóa, wifi, quầy lưu niệm.

### **5.1.3. Khu cải tạo chỉnh trang tuyến phố**

- **Tính chất:** Tuyến phố bản sắc cải tạo mặt đứng, tái hiện kiến trúc dân tộc Việt Nam (Tày, Nùng, nhà rường Huế, nhà sàn Tây Nguyên).

#### **- Các thành phần:**

+ Nhà ở kết hợp kinh doanh: Tầng trệt bán đặc sản, tầng trên làm homestay, sử dụng vật liệu tre, nứa, hỗ trợ mã QR, quảng bá sản phẩm.

+ Phố Ánh Sáng: Trục chính lát đá, cây xanh, tiểu cảnh, tổ chức chợ phiên, lễ hội ánh sáng, chiếu sáng LED thông minh.

### **5.1.4. Khu thương mại – chợ biên giới**

- **Tính chất:** Không gian đa chức năng phục vụ sinh hoạt, vui chơi, sự kiện, lễ hội hữu nghị.

#### **- Các thành phần:**

+ Hội chợ - triển lãm: Gian hàng nhà sàn, trưng bày thổ cẩm, nông sản, hàng nhập khẩu; tổ chức hội chợ biên giới, triển lãm, có mái che, màn hình số hóa.

+ Dịch vụ tài chính: Ngân hàng, đổi tiền, ATM, thanh toán không tiền mặt, quầy song ngữ, ưu đãi giao dịch, trang trí họa tiết dân tộc.

### **5.2. Sơ đồ cấu trúc không gian tổng thể**

- Không gian khu vực Tân Thanh được liên kết với nhau thông qua một trục cảnh quan - dịch vụ trung tâm, tạo nên một tổng thể hài hòa, năng động và có bản sắc riêng.

- Trục cảnh quan - dịch vụ trung tâm kết nối các khu, với Tuyến phố bản sắc cải tạo nhà ở, công trình thương mại, thể hiện văn hóa dân tộc.

- Quảng trường, hội chợ là hạt nhân sinh hoạt, lễ hội; công trình điểm nhấn (tượng đài, miếu - đền) kết nối với khu thương mại, dịch vụ.

- Vườn hoa, cây xanh, đường dạo là “lá phổi xanh”, tích hợp quảng trường, sân khấu, điểm check-in, tăng tính hấp dẫn và tiện ích.

### **5.3. Sơ đồ cấu trúc không gian các khu vực trọng tâm**

#### **5.3.1. Khu làng văn hoá du lịch**

- Diện tích khoảng: 3,39 ha

- Mô tả hiện trạng:

Hiện nay trong khu vực có khu dân cư thôn nà lâu phía tây ranh giới dưới chân núi. Trong khu còn bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, không gian mặt nước (ao) và ngôi miếu nhỏ. Giao thông trong khu vực là đường thôn làng nhỏ, đường đất dẫn ra các phần đất sản xuất nông nghiệp.

- Đánh giá chung:

Khu vực nằm vị trí sâu trong khu dân cư. Khu vực không có nhiều các hoạt động sôi động, chủ yếu là các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân địa phương, hoạt động giao thông.



Hình 2.2: Sơ đồ vị trí



Hình 2.3: phân tích cơ cấu

- Định hướng phát triển:
- Phát triển khu vực thành làng văn hóa du lịch, xây dựng một không gian làng phục vụ du khách trải nghiệm văn hóa đồng bào dân tộc trong khu vực.
- Đưa các mô hình nhà ở truyền thống của đồng bào dân tộc kết hợp cùng mô hình homestay để phục vụ đa dạng nhu cầu của du khách.
- Tạo lập không gian làng văn hóa du lịch cộng đồng các dân tộc trên địa bàn: Tày - Nùng, Dao - Mông, Hoa - Sán Chay...
- Trải nghiệm không gian kiến trúc của đồng bào dân tộc, văn hóa, phong tục tập quán, ở nhà sàn của người dân địa phương
- Đưa các mô hình nhà sàn kết hợp cùng homestay phục vụ đa dạng cho nhu cầu của du khách trong và ngoài nước.



Hình 2.4: Định hướng khu Làng văn hóa du lịch

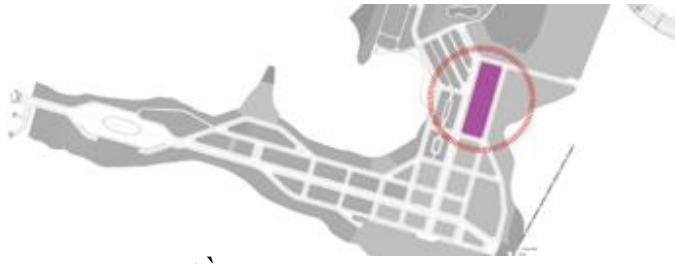
### 5.3.2. Khu trung tâm thương mại Sài Gòn – Tân Thanh

- Diện tích khoảng: 1,18 ha
- Mô tả hiện trạng:

Hiện trạng khu vực là công trình trung tâm thương mại Sài Gòn – Tân Thanh. Khoảng không gian trống phía bắc ranh giới là khoảng sân và những công trình bừa bộn, lụp xụp.

- Đánh giá chung:

Khu vực nằm các đường giao thông thuận tiện, dễ dàng kết nối với các khu vực xung quanh.



Hình 2.5: Sơ đồ vị trí Khu TTTM Sài Gòn – Tân Thanh

Định hướng phát triển:

Tầng 1 & 2: Bán lẻ & Dịch vụ.

Tầng 3 & 4: Trung tâm giao dịch & Bán buôn

Tầng thượng: Dịch vụ giải trí cao cấp

- Chợ đêm (Diễn ra hoạt động chính vào ban đêm):

Sử dụng các ki-ốt di động hoặc bán cố định (module), có thể dễ dàng lắp đặt vào buổi chiều và thu dọn vào sáng hôm sau.

Thiết kế các ki-ốt đồng bộ về phong cách nhưng có thể tùy biến để tạo sự đa dạng. Vật liệu gần gũi như gỗ, tre, mái bạt, kết hợp ánh sáng từ đèn lồng.

Phố Ẩm thực, phố Mua sắm, phố Văn hóa & Giải trí, ...



Hình 2.6: Định hướng triển lãm thương mại - chợ biên giới

### 5.3.3. Khu trung tâm ẩm thực, nhà hàng, khách sạn, giải trí

- Diện tích khoảng: 2,38 ha

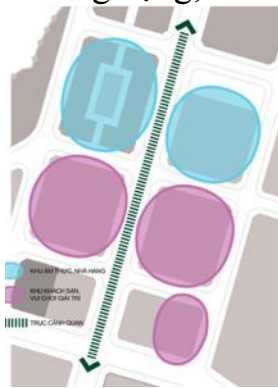
- Mô tả hiện trạng:

Khu vực gồm một phần dân cư hiện trạng thôn Nà Lầu, nhà ở truyền thống nằm ven chân núi, chủ yếu trong khu vực là nhà lô phố chủ yếu nằm trên tuyến đường lớn. Đặc biệt trong khu vực bao gồm các công trình thương mại, dịch vụ hình thái kiến trúc hiện đại như khách sạn Kim Lệ Hoa, khách sạn Thái Dương,...

- Đánh giá chung:

Khu vực nằm trên các tuyến giao thông lớn, dễ dàng tiếp cận với các khu vực xung quanh, nằm gần với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ,

vườn hoa có tiềm năng phát triển, kết nối mạnh mẽ giữa phát triển khu dân cư, khách sạn, nhà nghỉ với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ.



Hình 2.7: Sơ đồ vị trí

Hình 2.8: phân tích cơ cấu

Định hướng phát triển:

Tích hợp đa chức năng: Tạo một không gian tổng hợp, kết nối khu ẩm thực, nhà hàng, khách sạn, và khu vui chơi giải trí, phục vụ du khách nghỉ dưỡng, thương nhân qua cửa khẩu, và khách khám phá văn hóa.



Hình 2.9: Định hướng Khu trung tâm ẩm thực, nhà hàng, khách sạn, giải trí

- Khu khách sạn
- Diện tích khoảng: 0,8 ha
- Mô tả hiện trạng:

Khu vực hiện nay là 2 trường học (trường THCS Tân Thanh, trường TH Tân Thanh) lùi sâu vào trong chân núi.

- Đánh giá chung:

Khu vực nằm giữa các điểm dân cư, giáp với các dãy nhà và chỉ có một hướng tiếp cận, không chịu tác động ồn ào từ đường giao thông lớn và các khu vực giao thương buôn bán.



Hình 2.9: Sơ đồ vị trí

- Định hướng phát triển:

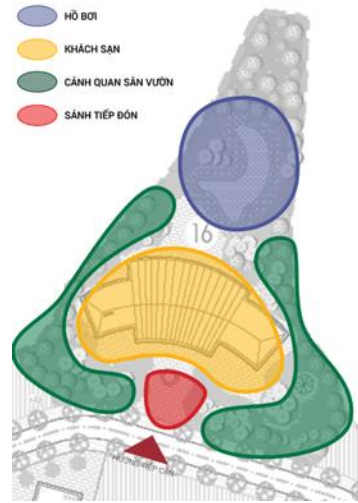
Đề xuất khu vực xây dựng một khách sạn khai thác yếu tố văn hóa địa phương, mang đặc trưng hình thái kiến trúc địa phương, sinh thái, bền vững, gắn liền với thiên nhiên, quảng bá được giá trị văn hóa của khu vực.

- Khu TTTM - Nhà hàng
- Diện tích khoảng: 0,8 ha
- Mô tả hiện trạng:

Khu đất hiện nay là bãi xe sang tải hàng hóa của khu vực, hoạt động tập nập

- Đánh giá chung:

Khu đất nằm trên cửa ngõ khu vực, nơi tập trung các hoạt động của khu vực. Với vị trí đặc biệt dễ dàng kết nối từ cửa khẩu với các khu vực lân cận. Có vị trí quan sát đặc biệt, hướng tầm nhìn ra cảnh quan xung quanh của khu vực.



Hình 2.10: phân tích cơ cấu



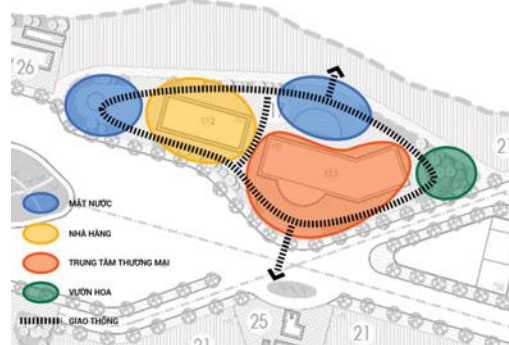
Hình 2.11: Sơ đồ vị trí

- Định hướng phát triển:

Đề xuất phát triển tổ hợp TTTM + nhà hàng gắn với đặc trưng của khu vực, gắn với hình ảnh văn hóa kiến trúc không gian đặc trưng khu vực.

- Khu ẩm thực + trưng bày thủ công địa phương, khách sạn
- Diện tích khoảng: 1,5 ha
- Mô tả hiện trạng:

Khu đất hiện tại một phần là diện tích đất dân cư xã và đất trạm kiểm dịch xuất nhập khẩu. Công trình nhà ở dân cư chủ yếu là công trình nhà ống BTCT cao tầng, mái tôn nằm trên các trục đường chính, khu đất trạm kiểm dịch



Hình 2.12: phân tích cơ cấu

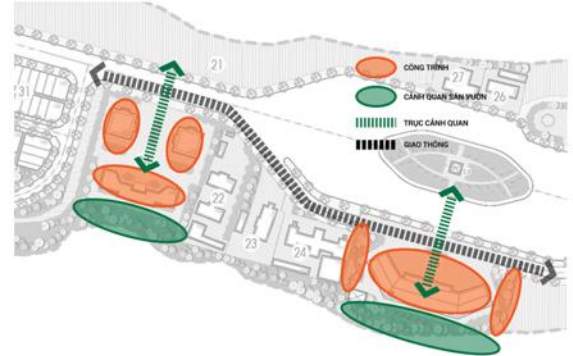
xuất khẩu hiện nay về kiến trúc cảnh quan còn đơn điệu chưa nổi bật, xứng đáng với vị trí đẹp trong điểm nhấn cửa ngõ khu vực.

- Đánh giá chung:

Khu đất nằm trên cửa ngõ khu vực nhưng cảnh quan chưa có điểm nhấn, còn đơn điệu, chưa có điểm nhấn với cửa ngõ khu vực



Hình 2.13: Sơ đồ vị trí



Hình 2.14: phân tích cơ cấu

- Định hướng phát triển:

Đề xuất tổ chức các công trình có tính chất thương mại dịch vụ có hình thái kiến trúc đặc biệt thể hiện được giá trị khu vực, bổ trợ cùng các không gian cảnh quan xung quanh làm điểm nhấn của khu vực. Định hướng các công trình thể hiện bản sắc khu vực, sinh thái, bền vững.



Hình 2.15: Định hướng triển Khu ẩm thực + trưng bày sản phẩm, khách sạn

### 5.3.4. Khu thương mại chợ đêm hiện hữu

a) khu ẩm thực

- Diện tích khoảng: 1,97 ha

- Mô tả hiện trạng:

Khu vực phần lớn là dân cư thôn Nà Lâu, nhà ở kiên cố, lợp mái tôn chủ yếu nằm sát mặt đường lớn, nhà truyền thống chủ yếu nằm gần dưới chân núi, bám theo địa hình khu vực.

- Đánh giá chung:

Khu vực nằm các đường giao thông thuận tiện, dễ dàng kết nối với các khu vực xung quanh.



*Hình 2.16: Sơ đồ vị trí*

- Định hướng phát triển:

+ Không gian: Bố trí gần khu du lịch – dịch vụ và quảng trường công cộng để thuận tiện cho du khách. Phân khu theo loại hình món ăn: đặc sản địa phương, món Trung Quốc, món quốc tế, khu ăn nhanh.

+ Kiến trúc: Thiết kế theo phong cách chợ ẩm thực truyền thống kết hợp hiện đại, sử dụng mái ngói, gỗ, đèn lồng và vật liệu thân thiện môi trường. Không gian mở, thoáng, có mái che linh hoạt để phục vụ cả ngày và đêm.



*Hình 2.17: Định hướng khu ẩm thực*

*b) Chợ đêm - Trung tâm thương mại*

- Diện tích khoảng: 0,8 ha

- Mô tả hiện trạng:

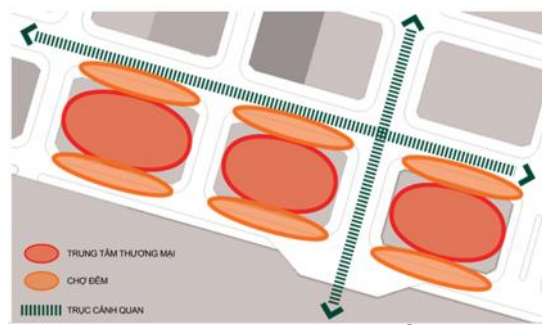
Trên khu vực là 3 công trình thương mại lớn của khu vực cửa khẩu Tân Thanh, bao gồm chợ Tân Thanh, TTTM Trung – Việt, TTTM Hồng Kông. Hiện nay 3 công trình đã xuống cấp, đáng về lụp xụp, sơn bong tróc, quầy hàng bày bán lộn xộn, chưa mang dáng vẻ khu vực cửa khẩu giao thương buôn bán phát triển của khu vực ...

- Đánh giá chung:

Khu vực nằm trên các tuyến giao thông lớn, dễ dàng tiếp cận với các khu vực xung quanh, nằm gần với khu vực cửa khẩu, vườn hoa, các công trình công cộng, khu vực tập trung các bãi đỗ xe lớn, các khu vực diễn ra lượng lớn các hoạt động trong khu vực. Khu vực thuận lợi phát triển các không gian thương mại dịch vụ trong và cả ngoài trời.



Hình 2.18: Sơ đồ vị trí



Hình 2.19: phân tích cơ cấu

- Định hướng phát triển:
- Xây dựng những công trình trung tâm thương mại mang tính nhận diện cao cho khu vực cửa khẩu. Thiết kế có khả năng thích ứng với sự thay đổi trong tương lai và sử dụng vật liệu, giải pháp thân thiện với môi trường.
- Tạo ra một không gian mua sắm, ẩm thực, giải trí hấp dẫn để giữ chân du khách và thúc đẩy giao thương. Đảm bảo TTTM và Chợ đêm có thể hoạt động độc lập hoặc bổ trợ cho nhau một cách hiệu quả.
- Tạo khu quảng trường

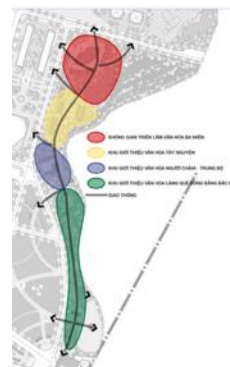
### 5.3.5. Khu làng văn hoá các dân tộc Lạng Sơn

- Diện tích khoảng: 3,28 ha
  - Mô tả hiện trạng:
- Hiện nay diện tích khu vực phần lớn là sân bãi, bãi để xe, công trình nằm rải rác ven theo chân núi. Khu vực còn bao gồm TTTM Đông Âu, các cửa hàng kinh doanh buôn bán miễn thuế.
- Đánh giá chung:

Khu vực nằm trải dài theo tuyến đường giao thông kết nối từ chùa Tân Thanh tới cửa khẩu. Dễ dàng tiếp cận tới các khu vực có hoạt động giao thương, buôn bán, các TTTM lớn trong khu vực. Khu vực có thể bổ trợ phát triển cùng khu vực TTTM, chợ đêm qua các hoạt động giới thiệu trưng bày sản vật truyền thống, văn hóa địa phương.



Hình 2.20: Sơ đồ vị trí



Hình 2.21: phân tích cơ cấu

- Định hướng phát triển:
- Không gian phải phản ánh sự đa dạng, phong phú của văn hóa Việt Nam, đồng thời tạo bản sắc đặc trưng gắn với hình ảnh cửa khẩu quốc tế – nơi giao thoa văn hóa, thương mại.

- Không chỉ là khu trưng bày tĩnh, mà còn tạo thành một không gian trải nghiệm sống động để du khách có thể tham gia vào hoạt động văn hóa, lễ hội, thủ công truyền thống.

- Không gian được tổ chức theo mô hình mở, liên hoàn, tạo sự kết nối giữa các khu vực văn hóa Lạng sơn nhưng vẫn giữ đặc trưng riêng biệt của các dân tộc bản địa. Ứng dụng vật liệu địa phương, thân thiện môi trường; kết hợp cây xanh, mặt nước, cảnh quan để tạo cảm giác gần gũi và tiết kiệm năng lượng.



Hình 2.22: Định hướng triển làng văn hóa dân tộc, giới thiệu văn hóa dân tộc bản địa

### 5.3.6. Phân nhóm khu làng văn hoá các dân tộc

\* dân tộc Tày - Nùng:

- Đặc trưng văn hoá:

- + cư trú thung lũng ven suối;
- + nhà sàn lớn mái ngói âm dương;
- + làng bản tập trung.

- Công trình biểu tượng

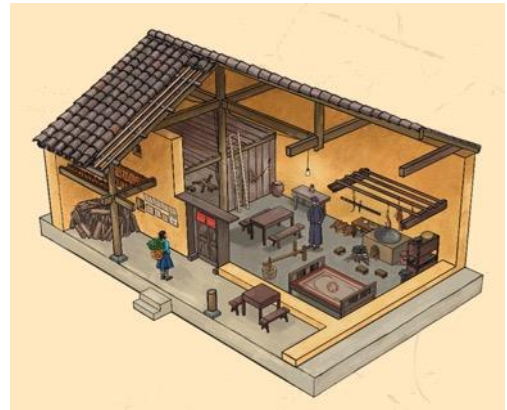
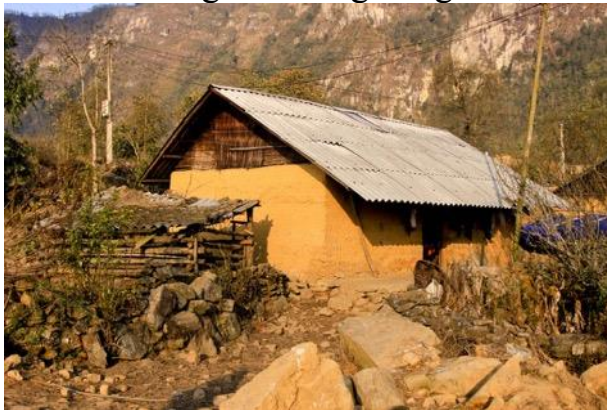
- + Nhà sàn truyền thống: Nhà sàn gỗ, mái ngói hoặc mái lá. Cao khoảng 1,5 – 2 m, dưới sàn để gia súc và nông cụ.



Hình 2.23: Nhà sàn truyền thống

- + Đình bản / nhà sinh hoạt cộng đồng: Nơi diễn ra hội làng, hát Then, lễ hội Lòong Tồng, trung tâm sinh hoạt văn hoá của bản.
- + Nhà sàn Tày – Nùng là hình ảnh chủ đạo.
- + Sân đình bản, không gian hát Then là điểm sinh hoạt văn hóa.

- + Đình bản;
- + bến nước;
- + ruộng lúa nước.
- Cảnh quan đặc trưng:
- + Địa hình: Bản làng thường nằm ở thung lũng hoặc ven suối, bao quanh là ruộng lúa nước và núi thấp;
- + Cấu trúc bản làng: Nhà sàn xếp thành cụm hoặc dọc theo sườn đồi thấp. Có sân chung, bến nước, đường làng nhỏ;
- + Yếu tố cảnh quan đặc trưng: Ruộng lúa nước, dòng suối và bến nước, rừng tre, cây cổ thụ;
- + Sân lễ hội và không gian sinh hoạt cộng đồng.
- \* dân tộc Mông - Dao:
- Đặc trưng văn hoá:
- + cư trú núi cao, sườn dốc;
- + làng phân tán;
- + nhà trình tường đất hoặc nhà gỗ thấp.
- Công trình biểu tượng
- + nhà trình tường Mông: Tường đất nện dày 40–60 cm, Mái ngói âm dương hoặc mái gỗ, sân đá phía trước, tường bao đá. Đây là hình ảnh kiến trúc tiêu biểu nhất của người Mông vùng cao;



*Hình 2.24: Nhà trình tường Mông*

- + nhà nửa sàn Dao: Nhà thường dựa lưng vào sườn núi, phía trước thấp hơn, phần sau đặt trực tiếp trên mặt đất, phần trước nâng cao bằng cột gỗ tạo thành nhà nửa sàn;



*Hình 2.25: Nhà nỉa sàn Dao*

- + Cổng bản / cổng đá: Cổng vào bản làm bằng đá hoặc gỗ, gắn với quan niệm bảo vệ bản làng;
- + Cây nêu lễ Gầu Tào (dân tộc Mông).
- + Nhà lễ / không gian làm lễ cấp sắc (dân tộc Dao).
- Cảnh quan đặc trưng:
  - + ruộng bậc thang;
  - + đồi núi đá;
  - + đường mòn bản.
- \* dân tộc Hoa - Sán Chay:
  - Đặc trưng văn hoá:
    - + cư trú trung du;
    - + nhà trệt mái ngói;
    - + ảnh hưởng văn hoá Hoa – Việt.
  - Công trình biểu tượng
    - + miếu / hội quán người Hoa;
    - + nhà ở Sán Chay;
    - + sân hát Sinh ca.
  - Cảnh quan đặc trưng:
    - + Địa hình núi cao: Sườn núi dốc, thung lũng hẹp. Bản làng bám theo địa hình tự nhiên, không quy hoạch dạng ô bàn cờ.
    - + Ruộng bậc thang và nương ngô: Ruộng bậc thang ở thung lũng, nương ngô trên sườn núi đá.
    - + Hàng rào đá: Người Mông đặc biệt nổi tiếng với tường rào đá xếp quanh nhà và nương rẫy.
    - + Cảnh quan rừng: Rừng đầu nguồn, rừng thiêng. Cây cổ thụ thường gắn với tín ngưỡng.
    - + Sân đá, đường đất: Sân nhà lát đá, đường bản nhỏ, quanh co theo địa hình.
- \* dân tộc Hoa - Sán Chay:
  - Đặc trưng văn hoá:
    - + cư trú trung du;
    - + nhà trệt mái ngói;
    - + ảnh hưởng văn hoá Hoa – Việt.
  - Công trình biểu tượng:
    - + Đối với dân tộc Hoa: Miếu / Hội quán người Hoa. Kiến trúc mái cong, ngói âm dương, đèn lồng đỏ. Thờ Quan Công, Thiên Hậu, Quan Âm. Miếu / hội quán người Hoa;
    - + Miếu Quan Công / hội quán Hoa: Mái ngói âm dương, mái cong vút. Trang trí rồng, phượng, lân, phù điêu gốm màu trên mái. Cổng tam quan hoặc cổng mái cong.



Hình 2.26: Hội quán Hoa

+ Đối với dân tộc Sán Chay: Nhà sàn thấp hoặc nhà nửa sàn nửa đất. Vật liệu gỗ, tre, mái lá hoặc ngói. Không gian sinh hoạt gắn với sân hát Soọng Cô;

+ Nhà sàn Sán Chay: Nhà sàn thấp, cao khoảng 1,5 – 2 m so với mặt đất. Kết cấu khung gỗ: cột, kèo, xà bằng gỗ rừng. Mái nhà lợp lá cọ, lá palm hoặc ngói âm dương. Sàn nhà làm bằng ván gỗ hoặc tre nứa.



Hình 2.27: Nhà sàn Sán Chay

- Cảnh quan đặc trưng:

+ Không gian làng: Nhà ở bố trí theo cụm nhỏ, gắn với sườn đồi hoặc thung lũng. Có sân sinh hoạt cộng đồng;

+ Cảnh quan sản xuất: Ruộng bậc thang, nương rẫy, vườn cây. Trồng lúa, ngô, chè, cây ăn quả;

+ Yếu tố trang trí: Đèn lồng đỏ, cổng tam quan nhỏ (ảnh hưởng văn hoá Hoa). Sân hát giao duyên của người Sán Chay. Cây cổ thụ, giếng làng, sân đình nhỏ.

### 5.3.7. Khu vực xung quanh chùa Tân Thanh

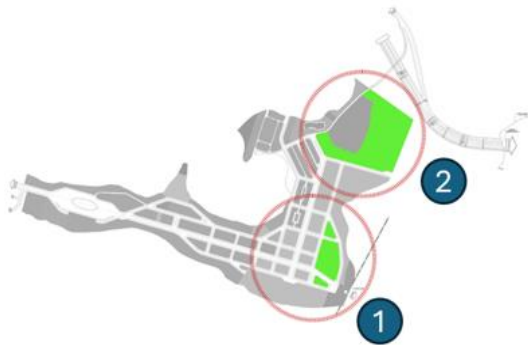
- Diện tích khoảng: 7,14 ha

- Mô tả hiện trạng:

Vị trí tiếp giáp đường chính dẫn ra cửa khẩu. Hiện trạng có công trình xen kẽ, một phần đất trống/đất xanh. Khu đất nằm ngay sát khu bến bãi container và kho hàng lớn phía Bắc. Có lợi thế giao thông kết nối trực tiếp với luồng hàng hóa xuất nhập khẩu.

- Đánh giá chung:

Các ô đất đều nằm trong lõi giao thương cửa khẩu, giá trị sử dụng đất rất cao.



Hình 2.28: Sơ đồ vị trí



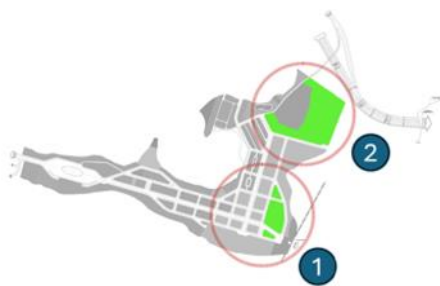
Hình 2.29: phân tích cơ cấu

- Định hướng phát triển: quảng trường

- Khu (1) – Quảng trường Check-in cửa khẩu

- Trung tâm quảng trường: bố trí biểu tượng cửa khẩu, cột mốc, hoặc kiến trúc mang đặc trưng vùng biên.

- Không gian check-in: thiết kế cảnh quan hiện đại kết hợp tiểu cảnh hoa, ánh sáng về đêm, phù hợp với khách du lịch và thương nhân.



**KHU I**  
1. TƯỢNG ĐÀI HOA HỘI DIÊM NHÂN  
2. NỀN LÁT ĐÁ HOA VÂN DIÊM NHÂN  
3. CÂY XANH CẢNH QUAN, TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ  
4. QUẢNG TRƯỜNG TỔ CHỨC SỰ KIỆN



Hình 2.30: Định hướng quảng trường

- Định hướng phát triển: cảnh quan chùa
- Khu (2) – Cảnh quan Chùa & Văn hóa tâm linh
- Khu chùa hiện hữu: bảo tồn, chỉnh trang, tôn tạo hạ tầng (đường, sân, hệ thống cây xanh).
- Không gian cảnh quan: phát triển công viên sinh thái, vườn thiền, hồ nước cảnh quan nhỏ để tạo sự yên tĩnh.
- Kết nối cộng đồng: là nơi người dân, thương nhân có thể tham quan, hành hương, nghỉ ngơi sau khi giao thương.
- Hoạt động du lịch tâm linh: có thể kết hợp tour tham quan cửa khẩu + chùa + chợ biên giới.



Hình 2.31: Định hướng cảnh quan chùa

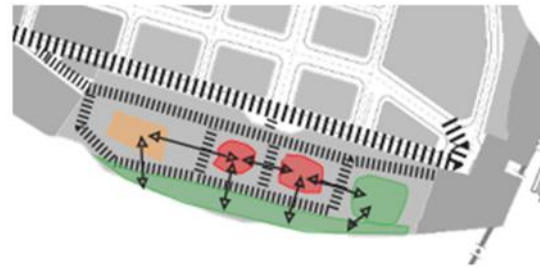
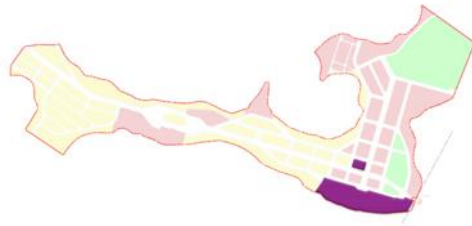
### 5.3.8. Khu triển lãm, thương mại – chợ Biên giới

- Diện tích khoảng: ,22 ha
- Mô tả hiện trạng:

Khu vực bãi xe, tập kết hàng hóa. Có diện tích khá lớn, tập trung nhiều xe container, xe tải đỗ thành hàng. Đây là bãi tập kết, trung chuyển hàng hóa trước khi làm thủ tục thông quan. Bao quanh là các dãy nhà, kho bãi, ki-ốt dịch vụ phục vụ hoạt động buôn bán và hậu cần.

- Đánh giá chung:

Khu vực là cửa khẩu phụ nhưng hoạt động nhộn nhịp, chủ yếu xuất nhập khẩu nông sản. Hạ tầng đã hình thành tương đối đầy đủ (bãi xe, kho, hải quan, chợ, dịch vụ hậu cần). Tuy nhiên, không gian còn chật chội, nhiều công trình dân sinh xen kẽ với kho bãi, dễ gây ách tắc giao thông và khó mở rộng.



Hình 2.32: Sơ đồ vị trí

Hình 2.33: phân tích cơ cấu

- Định hướng phát triển:  
 - Đa năng: Phân đa năng được tích hợp trong toàn bộ cấu trúc không gian, cho phép khu vực vừa là trung tâm thương mại biên giới sôi động, vừa là không gian linh hoạt phục vụ nhiều mục đích sử dụng khác nhau. Các khu vực này được thiết kế để có thể chuyển đổi linh hoạt, chẳng hạn từ khu vực giao dịch hàng hóa ban ngày thành không gian tổ chức lễ hội, triển lãm hoặc khu vực nghỉ ngơi vào ban đêm.

- Mở và linh hoạt: Khu vực được thiết kế với tính mở và linh hoạt cao, cho phép điều chỉnh và mở rộng theo nhu cầu phát triển của thị trường và các thay đổi trong điều kiện kinh tế - xã hội. Các công trình kiến trúc được xây dựng với vật liệu hiện đại kết hợp yếu tố truyền thống, đảm bảo sự bền vững và phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, đồng thời tạo điều kiện cho việc thích nghi với các xu hướng mới trong thương mại và dịch vụ.

- Bản sắc địa phương: Bản sắc địa phương được thể hiện rõ nét qua việc tích hợp các yếu tố văn hóa đặc trưng của cộng đồng Nùng - Tày, như âm nhạc dân tộc, trang phục truyền thống và các sản phẩm thủ công mỹ nghệ trong không gian thương mại và các khu vực giao dịch.



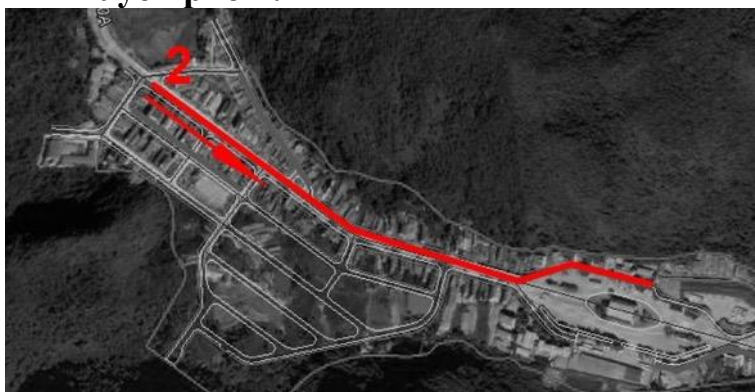
Hình 2.34: Định hướng triển lãm thương mại - chợ biên giới

## 6. Phương án thiết kế kiến trúc – cảnh quan

### 6.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

#### 6.1.1. Cải tạo mặt đứng các tuyến phố hiện hữu

##### - Tuyến phố 2:



Hình 3.1: Vị trí tuyến phố cải tạo 2

##### - **Đánh giá hiện trạng:**

- + Các công trình nhà trên tuyến phố chưa được quy hoạch đồng bộ.
- + Đường giao thông: Có một con đường nhựa/bê tông khá rộng rãi ở phía trước.
- + Hạ tầng điện/viễn thông: Có nhiều cột điện, dây điện chằng chịt, chưa được đồng bộ gây nguy cơ mất an toàn cho người dân.
- + Thiếu vỉa hè hoặc vỉa hè không được lát gạch đồng bộ.
- + Nền lề đường và cảnh quan phía trước còn lộn xộn, thiếu vệ sinh.
- + **Kết luận:** Khu phố có tiềm năng thương mại tốt nhờ vị trí và sự tập trung ngành hàng, nhưng yếu về mỹ quan đô thị và hạ tầng kỹ thuật cần được cải thiện để nâng cao chất lượng sống và thu hút khách du lịch (nếu có).



Hình 3.2: Hiện trạng khu phố

##### - **Phương án cải tạo khu phố:**

- + Cải tạo lại các công trình trên tuyến phố để đồng bộ về phong cách kiến trúc cho từng dãy phố.

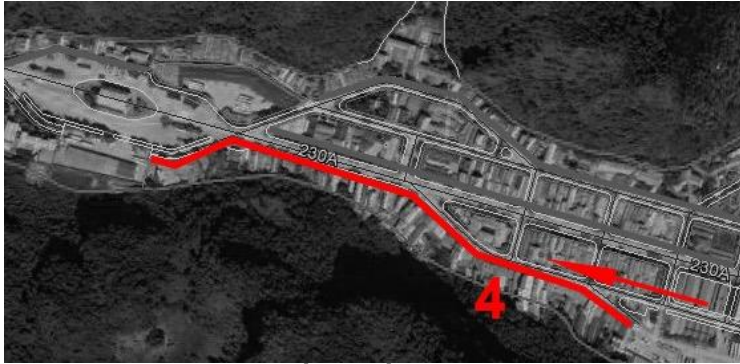
+ Đồng bộ hóa Vĩa hè: Xây dựng/lát gạch vỉa hè đồng bộ dọc tuyến phố. Đảm bảo có lối đi bộ an toàn, sạch sẽ, tách biệt với lòng đường. Phân cách khu vực vỉa hè để xe và cho người đi bộ đảm bảo không lấn chiếm sang phần vỉa hè của người đi bộ.

+ Ngầm hóa Dây cáp: Lên kế hoạch ngầm hóa toàn bộ hệ thống dây điện, cáp viễn thông hoặc ít nhất là bó gọn, di dời chúng khỏi tầm nhìn trực tiếp để cải thiện mỹ quan và an toàn.

+ Vệ sinh Môi trường: Bổ sung thêm thùng rác và triển khai lịch thu gom rác thường xuyên.



*Hình 3.3: Phương án cải tạo khu phố*  
- **Tuyến phố 4:**



Hình 3.4: Vị trí tuyến phố cải tạo 4

**- Đánh giá hiện trạng:**

+ Các công trình nhà trên tuyến phố chưa được quy hoạch đồng bộ trong kiến trúc và biển hiệu.

+ Đường giao thông: Có một con đường nhựa/bê tông khá rộng rãi ở phía trước

+ Hạ tầng điện/viễn thông: Có nhiều cột điện, dây điện chằng chịt, chưa được đồng bộ gây nguy cơ mất an toàn cho người dân.

+ Via hè khá rộng rãi nhưng bề mặt xuống cấp, không bằng phẳng.

+ Nền lề đường và cảnh quan phía trước còn lộn xộn, thiếu vệ sinh

+ **Kết luận:** tuyến phố cần được tái thiết về mặt kiến trúc cảnh quan và tăng cường quản lý không gian để nâng cao chất lượng sống và hình ảnh du lịch (nếu có).



Hình 3.5: Hiện trạng khu phố

**- Phương án cải tạo khu phố:**

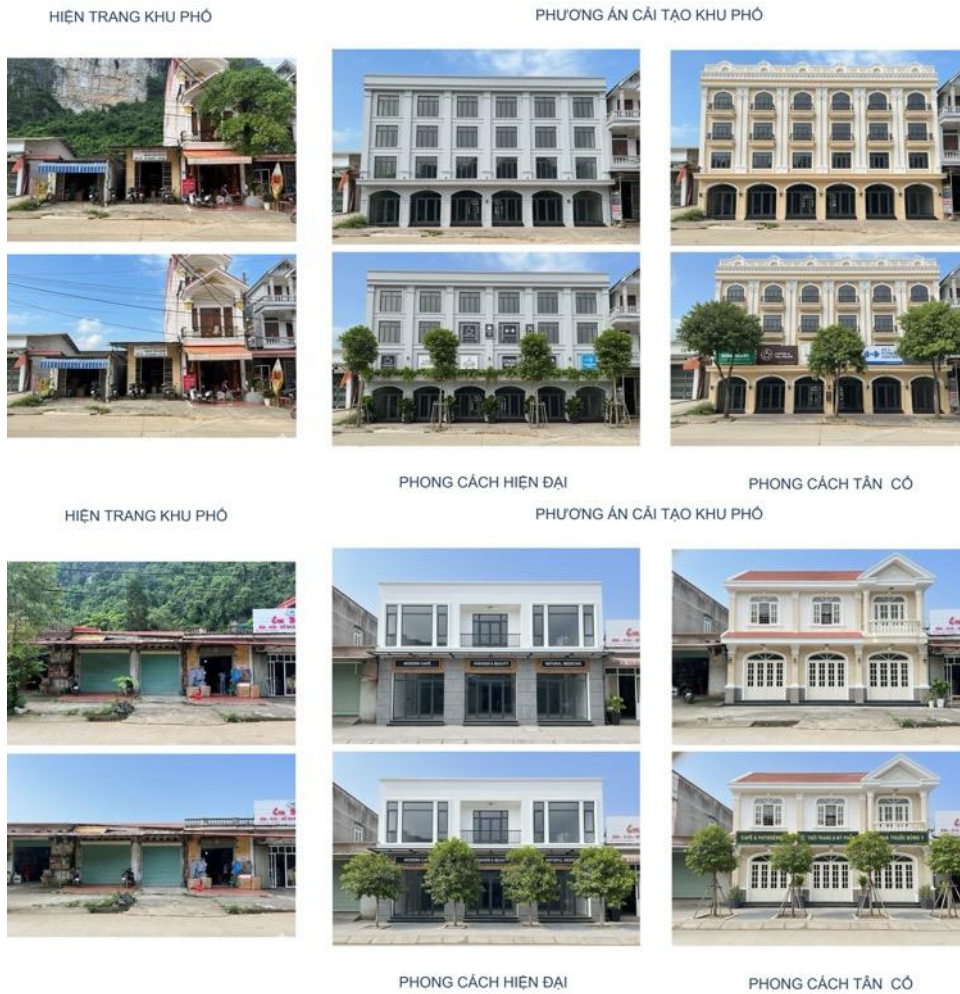
+ Cải tạo lại các công trình trên tuyến phố để đồng bộ về phong cách kiến trúc cho từng dãy phố.

+ Đồng bộ hóa Via hè: cải tạo, sửa chữa lát gạch vỉa hè đồng bộ dọc tuyến phố. Đảm bảo có lối đi bộ an toàn, sạch sẽ, tách biệt với lòng đường.

+ Ngâm hóa Dây cáp: Lên kế hoạch ngâm hóa toàn bộ hệ thống dây điện, cáp viễn thông hoặc ít nhất là bó gọn, di dời chúng khỏi tầm nhìn trực tiếp để cải thiện mỹ quan và an toàn.

+ Hệ thống thoát nước: Kiểm tra và cải tạo hệ thống thoát nước mặt đường và vỉa hè để tránh tình trạng đọng nước và rêu mốc

+ Chiếu sáng: Lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng công cộng mới, sử dụng đèn LED tiết kiệm điện.



Hình 3.6: Phương án cải tạo khu phố  
- Tuyến phố 5:



Hình 3.7: Vị trí tuyến phố cải tạo 5

**- Đánh giá hiện trạng:**

+ Các công trình nhà trên tuyến phố chưa được quy hoạch đồng bộ về kiến trúc

+ Đường giao thông: Có một con đường nhựa/bê tông khá rộng rãi ở phía trước

+ Hạ tầng điện/viễn thông: Có nhiều cột điện, dây điện chằng chịt, chưa được đồng bộ gây nguy cơ mất an toàn cho người dân.

+ Thiếu vỉa hè hoặc vỉa hè không được lát gạch đồng bộ.

+ Nền lề đường và cảnh quan phía trước còn lộn xộn, thiếu vệ sinh

+ **Kết luận:** Khu phố có tiềm năng thương mại tốt nhờ vị trí và sự tập trung ngành hàng, nhưng yếu về mỹ quan đô thị và hạ tầng kỹ thuật cần được cải thiện để nâng cao chất lượng sống và thu hút khách du lịch (nếu có)..



*Hình 3.8: Hiện trạng khu phố*

**- Phương án cải tạo khu phố:**

+ Cải tạo lại các công trình trên tuyến phố để đồng bộ về phong cách kiến trúc và đồng bộ biển hiệu cho dãy phố.

+ Đồng bộ hóa Vỉa hè: Xây dựng/lát gạch vỉa hè đồng bộ dọc tuyến phố. Đảm bảo có lối đi bộ an toàn, sạch sẽ, tách biệt với lòng đường. Phân cách khu vực vỉa hè để xe và cho người đi bộ đảm bảo không lấn chiếm sang phần vỉa hè của người đi bộ.

+ Ngầm hóa Dây cáp: Lên kế hoạch ngầm hóa toàn bộ hệ thống dây điện, cáp viễn thông hoặc ít nhất là bó gọn, di dời chúng khỏi tầm nhìn trực tiếp để cải thiện mỹ quan và an toàn.

+ Vệ sinh Môi trường: Bổ sung thêm thùng rác và triển khai lịch thu gom rác thường xuyên.

+ Cải tạo hệ thống chiếu sáng đường phố.

HIỆN TRẠNG KHU PHỐ



PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO KHU PHỐ



HIỆN TRẠNG KHU PHỐ



PHONG CÁCH HIỆN ĐẠI



PHONG CÁCH TÂN CỔ



PHONG CÁCH HIỆN ĐẠI

PHONG CÁCH TÂN CỔ

*Hình 3.9: Phương án cải tạo khu phố*  
**- Tuyến phố 6:**



*Hình 3.10: Vị trí tuyến phố cải tạo 6*

**- Đánh giá hiện trạng:**

- + Các công trình nhà trên tuyến phố chưa được quy hoạch đồng bộ về kiến trúc.
- + Đường giao thông: Có một con đường nhựa/bê tông khá rộng rãi ở phía trước.
- + Hạ tầng điện/viễn thông: Có nhiều cột điện, dây điện chằng chịt, chưa được đồng bộ gây nguy cơ mất an toàn cho người dân.

+ Thiếu vỉa hè hoặc vỉa hè không được lát gạch đồng bộ.

+ Nền lề đường và cảnh quan phía trước còn lộn xộn, thiếu vệ sinh.

+ **Kết luận:** Khu phố có tiềm năng thương mại tốt nhờ vị trí và sự tập trung ngành hàng, nhưng yếu về mỹ quan đô thị và hạ tầng kỹ thuật cần được cải thiện để nâng cao chất lượng sống và thu hút khách du lịch (nếu có).



Hình 3.11: Hiện trạng khu phố

### - Phương án cải tạo khu phố:

+ Cải tạo lại các công trình trên tuyến phố để đồng bộ về phong cách kiến trúc cho dãy phố.

+ Đồng bộ hóa Vỉa hè: Xây dựng/lát gạch vỉa hè đồng bộ dọc tuyến phố. Đảm bảo có lối đi bộ an toàn, sạch sẽ, tách biệt với lòng đường. Phân cách khu vực vỉa hè để xe và cho người đi bộ đảm bảo không lấn chiếm sang phần vỉa hè của người đi bộ.

+ Ngầm hóa Dây cáp: Lên kế hoạch ngầm hóa toàn bộ hệ thống dây điện, cáp viễn thông hoặc ít nhất là bó gọn, di dời chúng khỏi tầm nhìn trực tiếp để cải thiện mỹ quan và an toàn.

+ Vệ sinh Môi trường: Bổ sung thêm thùng rác và triển khai lịch thu gom rác thường xuyên.

HIỆN TRẠNG KHU PHỐ

PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO KHU PHỐ



PHONG CÁCH HIỆN ĐẠI

PHONG CÁCH TÂN CỔ

HIỆN TRẠNG KHU PHỐ

PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO KHU PHỐ



PHONG CÁCH HIỆN ĐẠI

PHONG CÁCH TÂN CỔ

*Hình 3.12: Phương án cải tạo khu phố*

*6.1.2. Phương án triển khai thực hiện, hình thức thực hiện Việc chỉnh trang các tuyến phố*

\* Quan điểm và mục tiêu: Cải tạo và chỉnh trang cảnh quan đô thị. Đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan kiến trúc, phục vụ phát triển du lịch, thương mại cửa khẩu và kinh tế đồng thời cải thiện chất lượng sống của người dân.

\* Giai đoạn chuẩn bị:

- Khảo sát hiện trạng các tuyến phố về hạ tầng (vía hè, thoát nước, chiếu sáng), mặt đứng kiến trúc, biển quảng cáo, dây điện, cây xanh.
- Lập đồ án thiết kế đô thị / chỉnh trang tuyến phố, xây dựng quy chế quản lý kiến trúc (màu sắc, vật liệu, biển hiệu).

\* Giai đoạn thí điểm:

- Chọn 1–2 tuyến phố trung tâm để làm mẫu.
- Nội dung thực hiện:
  - + Cải tạo vỉa hè (đá tự nhiên, đồng bộ cao độ).
  - + Hạ ngầm hệ thống điện – viễn thông.
  - + Lắp đặt chiếu sáng nghệ thuật.
  - + Chỉnh trang mặt đứng công trình, màu sắc thống nhất, biển hiệu đồng bộ.
  - + Bổ sung cây xanh, ghế nghỉ, thùng rác.

\* Giai đoạn triển khai:

- Mở rộng ra các tuyến phố còn lại, triển khai cải tạo chỉnh trang khu vực theo các định hướng và phương án được lập ra sau khi giai đoạn thí điểm hoàn thành.

- Áp dụng các mô hình được triển khai hiệu quả trong giai đoạn thí điểm để đồng bộ về không gian cảnh quan và hạ tầng.

\* Giai đoạn hoàn thiện và vận hành:

- Ban hành quy chế duy trì cảnh quan.

- Ứng dụng các hệ thống đô thị thông minh như chiếu sáng thông minh, Camera giám sát,...

- Tổ chức các hoạt động lễ hội đường phố, Không gian du lịch đêm.

\* Hình thức thực hiện:

- Nhà nước chủ trì: đầu tư hạ tầng chính về vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, hạ ngầm kỹ thuật. Ban hành quy định quản lý

- Xã hội hoá (đối tác công tư): Cho phép các doanh nghiệp tham gia đầu tư về trang trí tuyến phố, chiếu sáng nghệ thuật và phát triển các không gian thương mại để khai thác quảng cáo và kinh doanh dịch vụ cho các doanh nghiệp. Áp dụng cho các tuyến phố thương mại, phố đi bộ, chợ đêm.

\* Người dân & hộ kinh doanh tham gia: Tự cải tạo mặt tiền theo mẫu hướng dẫn. Thống nhất các quy chế, định hướng về biển hiệu, màu sơn và mái che. Có thể có các phương án hỗ trợ về một phần kinh phí, Thiết kế miễn phí. Huy động nghệ nhân địa phương, trang trí họa tiết dân tộc, điêu khắc, tranh tường.

### *6.1.3. Thiết kế kiến trúc khu dân cư mới*

- Vị trí:

### *Hình 3.13: Vị trí khu cải tạo chỉnh trang tuyến phố*

- Phương án cải tạo:

+ Phương án phong cách hiện đại: là một phong cách chú trọng vào chức năng và sự tối giản, với các đặc điểm như hình khối rõ ràng, không gian mở, vật liệu mới như kính, thép, bê tông, và loại bỏ các chi tiết trang trí cầu kỳ.

+ Phương án phong cách tân cổ điển: là sự kết hợp giữa nét cổ điển Hy Lạp-La Mã và yếu tố hiện đại, với đặc trưng là sự đối xứng, cân đối, nhấn mạnh

vào hình khối và đường nét tinh tế, lược bỏ những chi tiết rườm rà của kiến trúc cổ điển.



*Hình 3.14: Minh họa phương án phong cách hiện đại*



*Hình 3.15: Minh họa phương án phong cách tân cổ điển*

+ Phong cách cải tạo tuyến phố : Cải tạo các công trình theo phong cách kiến trúc hiện đại và phong cách kiến trúc tân cổ điển về mặt đường các công trình.



*Hình 3.16: Phối cảnh minh họa khu dân cư mới*

#### *6.1.4. Công trình thương mại dịch vụ, chợ*

##### **- Hiện trạng tổng thể công trình:**

+ Công trình là dãy nhà chợ một tầng, bố cục theo dạng khối dài tuyến tính, bám sát theo mặt đường chính. Kiến trúc theo hướng chợ biên giới truyền

thống kết hợp mái tôn công nghiệp, phục vụ hoạt động thương mại và giao thương.

+ Công trình nằm ở vị trí có địa hình núi đá bao quanh, phía sau là vách núi cao – tạo phong nền tự nhiên, đồng thời ảnh hưởng đến thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- **Kiến trúc & vật liệu**

+ **Kết cấu chính:** khung thép hoặc bê tông cốt thép nhẹ, mái tôn lợp trên hệ giàn thép tam giác.

+ **Vách & cửa:** phần mặt tiền sử dụng cửa cuốn tôn sơn tĩnh điện, hiện đang đóng kín, thể hiện tình trạng ít hoạt động hoặc tạm ngừng kinh doanh.

+ **Mái:** thiết kế dạng mái chóp tam giác xen kẽ mái dốc, vừa tạo điểm nhấn kiến trúc, vừa giúp thoát nước mưa nhanh. Tuy nhiên, hiện trạng mái có dấu hiệu xuống cấp nhẹ, bề mặt xỉn màu, có thể bị gỉ sét hoặc bụi bẩn lâu ngày.

+ **Vật liệu hoàn thiện:** lát gạch đỏ khu vực vỉa hè, phần nền đường bê tông nhựa. Các mảng tường và biển hiệu có màu bạc, sơn cũ và phai màu do tác động thời tiết.

- **Công năng sử dụng**

+ Mỗi khoang mặt bằng là một gian hàng nhỏ, bố trí theo mô-đun lặp lại, thuận tiện cho việc cho thuê buôn bán.

+ Công trình phù hợp với chợ truyền thống hoặc trung tâm giao thương biên giới, tuy nhiên có thể thiếu yếu tố linh hoạt, chưa thích ứng với mô hình thương mại hiện đại.

- **Hạ tầng và cảnh quan xung quanh**

+ Hệ thống đường nội bộ rộng, thuận tiện cho xe máy, xe tải nhỏ ra vào.

+ Hạ tầng chiếu sáng có sẵn (đèn cao áp ven đường).

+ Cây xanh bóng mát dọc vỉa hè đã phát triển, tạo bóng râm tốt.

+ Khu vực có địa hình đẹp, gần núi, phù hợp phát triển mô hình chợ kết hợp du lịch hoặc điểm dừng chân. Tuy nhiên, mặt đường và vỉa hè xuất hiện dấu hiệu xuống cấp, có vết vá, nứt và nước đọng.



Hình 3.17: Hiện trạng công trình

**- Đề xuất cải tạo:**

- + Bảo trì – sơn sửa lại toàn bộ mái, cửa cuốn, biển hiệu.
- + Cải thiện chiếu sáng và thoát nước khu vực trước chợ.
- + Tái tổ chức công năng theo hướng chợ biên giới kết hợp du lịch (âm thực, đặc sản địa phương, khu giới thiệu sản phẩm).
- + Bổ sung cảnh quan mềm (ghế ngồi, bồn hoa, bảng chỉ dẫn du lịch) để tạo sinh khí mới cho khu chợ.



Hình 3.18: Minh họa phương án cải tạo

**6.1.5. Khu triển lãm, thương mại – chợ Biên giới**

**- Hiện trạng tổng thể công trình:**

- + Công trình cao 4 tầng, có một khối trung tâm cao hơn (khoảng 5 tầng, dùng làm điểm nhấn).
- + Mặt đứng chia thành 3 phân đoạn chính: khối trung tâm nổi bật với logo và bảng hiệu lớn, hai khối bên có thiết kế cửa sổ đều đặn.

**- Vật liệu – màu sắc:**

- + Sử dụng sơn màu vàng kem chủ đạo, kết hợp cửa kính khung nhôm màu xanh ngọc.

+ Biển hiệu lớn bằng chữ nổi và đèn LED trang trí ở mặt đứng chính, tạo điểm nhận diện vào ban đêm.

+ Tầng trệt bố trí biển hiệu kinh doanh nhỏ (chợ, khách sạn), phần mái hiên lắp bạt che di động.

**- Tình trạng:**

+ Công trình còn tương đối mới, tuy nhiên có dấu hiệu xuống cấp nhẹ ở mảng tường và hệ thống che nắng.

+ Hệ thống điều hòa treo rời rạc ở mặt ngoài gây mất mỹ quan kiến trúc.

+ Đường dây điện chằng chịt trước mặt đứng, ảnh hưởng đến tổng thể cảnh quan đô thị.

+ Không gian phía trước bị chiếm dụng làm bãi đỗ xe và lối đi tạm, thiếu tổ chức rõ ràng.



*Hình 3.19: Hiện trạng công trình*

**- Đề xuất cải tạo:**

+ Loại bỏ các mái che chắn bên ngoài ta công trình.

+ Cải tạo lại phần cột đỡ, tường cho công trình.

+ Phân khu các khu vực bán hàng.

+ Phần mái công trình giữ nguyên đường nét của mái cải tạo và thiết kế thêm độc đáo hơn.



Hình 3.20: Minh họa phương án cải tạo

### 6.1.6. Khu làng văn hoá các dân tộc Lạng Sơn

#### - Đề xuất thiết kế:

+ Vật liệu: Kết hợp vật liệu truyền thống (gạch, gỗ, tre, nứa, đá) với vật liệu hiện đại (kính, thép, bê tông nhẹ) để vừa giữ tính bản sắc, vừa đảm bảo độ bền và tính tiện nghi.

+ Cây xanh & mặt nước: Mỗi khu vực gắn với hệ sinh thái cây xanh đặc trưng của bản địa; hồ nước, suối cảnh quan tạo sự điều hòa vi khí hậu.

+ Tạo lập không gian: Sử dụng mô hình “đường vòng tròn” hoặc “dải hành lang xanh” kết nối các khu vực với nhau; mỗi khu vực như một “bảo tàng sống” ngoài trời.

+ Công nghệ: Ứng dụng AR/VR để khách trải nghiệm lễ hội, trò chơi dân gian, không gian lịch sử..



Hình 3.21: Minh hoạ phương án thiết kế

**- Khu giới thiệu văn hoá người dân tộc Nùng-Tày:**



Hình 3.22: Minh hoạ phương án thiết kế

+ Nhà trình tường là một loại hình nhà truyền thống đặc trưng của đồng bào các dân tộc vùng cao Lạng Sơn, như người Tày, Nùng. Ngôi nhà được làm từ đất nện chặt (trình tường), có tường dày, vững chắc, giúp giữ ấm vào mùa đông và mát mẻ vào mùa hè.

+ Khung nhà thường bằng gỗ, mái lợp ngói âm dương hoặc cỏ gianh, tạo nên vẻ mộc mạc, gần gũi với thiên nhiên.

+ Nhà trình tường không chỉ thể hiện sự khéo léo, sáng tạo của người dân trong việc thích ứng với điều kiện khí hậu miền núi mà còn là biểu tượng văn hóa, lưu giữ nếp sống truyền thống của người Lạng Sơn qua nhiều thế hệ.



Hình 3.22: Phối cảnh minh họa công trình

- Khu giới thiệu văn hoá người dân tộc Dao-Hoa:



Hình 3.23: Minh họa phương án thiết kế

\* Đặc điểm kiến trúc nhà của người Dao:

+ Nhà của người Dao thường là nhà nửa sàn nửa đất hoặc nhà sàn thấp, thích nghi với địa hình đồi núi;

+ Kết cấu nhà chủ yếu bằng gỗ, tre, nứa, mái lợp lá cọ hoặc ngói máng;

+ Nhà thường dài theo chiều ngang, chia thành nhiều gian.

\* Tổ chức không gian:

+ Nhà thường nằm tựa lưng vào núi, hướng ra thung lũng. Xung quanh có ruộng bậc thang, nương rẫy, vườn cây và chuồng gia súc. Không gian bản làng phân tán theo sườn núi.



Hình 3.24: Phối cảnh minh họa nhà của người Dao

\* Đặc điểm kiến trúc nhà sàn đá gỗ người Hoa:

+ Kết cấu tường đá: Bốn mặt nhà xây bằng đá tự nhiên xếp chồng, dày khoảng 30–40 cm để tạo độ vững chắc. Đá được gắn bằng vôi hoặc hỗn hợp vôi, cát.

+ Kết cấu nhà chủ yếu bằng gỗ, tre, nứa, mái lợp lá cọ hoặc ngói máng. Nhà thường dài theo chiều ngang, chia thành nhiều gian.

\* Tổ chức không gian:

+ Nhà thường tựa lưng vào núi, hướng ra thung lũng hoặc ruộng. Sân, đường trong bản cũng xếp đá đồng bộ với nhà.

+ Vật liệu đá giúp nhà mát mùa hè, ấm mùa đông và bền.



Hình 3.25: Phối cảnh minh họa nhà sàn đá gỗ người Hoa

\* Minh họa cảnh quan khu vực:



*Hình 3.26: Phối cảnh minh hoạ công trình*



*Hình 3.27: Phối cảnh minh hoạ không gian cảnh quan*

**- Khu giới thiệu văn hoá người dân tộc Mông - Sán Chay:**



Hình 3.28: Minh họa phương án thiết kế

\* Đặc điểm kiến trúc nhà trình tường:

+ Tường nhà dày khoảng 40 – 60 cm màu vàng đất hoặc nâu đỏ. Khả năng giữ nhiệt tốt (ấm mùa đông, mát mùa hè);

+ Mái thường lợp ngói âm dương hoặc ngói đất nung, mái dốc để thoát nước mưa vùng núi;

+ Bố cục nhà 1 tầng, mặt bằng hình chữ nhật. Cửa chính thường không ở giữa nhà (theo quan niệm phong thủy của người Mông);

+ Bên trong có gian sinh hoạt chung, bếp lửa và phòng ngủ.

\* Tổ chức không gian:

+ Nhà trình tường thường có bố cục khép kín. Hàng rào đá bao quanh, cổng gỗ hoặc cổng đá, Sân đất trước nhà, chuồng gia súc phía sau tạo thành một tiểu khu cư trú độc lập trên sườn núi.



*Hình 3.29: Phối cảnh minh họa công trình nhà trình tường*

\* Đặc điểm kiến trúc nhà sàn của người Sán Chay:

+ Kết cấu nhà dựng trên cột gỗ hoặc tre. Sàn nhà cách mặt đất khoảng 1,5 – 2 m. Khung nhà gồm cột – kèo – xà ngang bằng gỗ.

+ Mái nhà hai dốc lớn, lợp lá cọ, lá giang hoặc ngói. Mái thường vươn dài che hiên.

+ Nhà thường có 1–2 cầu thang gỗ đặt ở đầu hồi hoặc trước hiên. Bên trong có gian sinh hoạt chung, bếp lửa và phòng ngủ.

\* Tổ chức không gian:

+ Không gian khuôn viên nhà sàn người Sán Chay thường gắn với địa hình đồi thấp và ruộng lúa nước, tạo thành một không gian sống gần gũi với thiên nhiên và sản xuất nông nghiệp.



*Hình 3.30: Phối cảnh minh họa công trình nhà sàn của người Sán Chay*

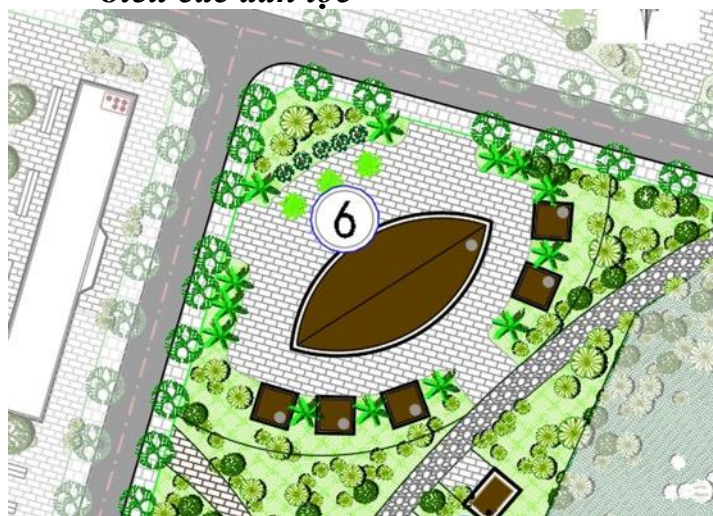
\* Nhà triển lãm Cảnh Diều:

+ Công trình biểu tượng đặt trong khu văn hoá Mông - Sán Chay, lấy cảm hứng từ hình ảnh cánh diều bay trên núi cao, gợi cảm giác tự do, gió núi và sinh hoạt lễ hội vùng cao.



Hình 3.31: Phối cảnh minh hoạ công trình

**3.1.7. không gian thực hành, trình diễn giới thiệu các loại hình nghệ thuật trình diễn dân gian, các loại hình di sản văn hóa phi vật thể tiêu biểu các dân tộc**





Hình 3.32: Vị trí không gian thực hành

- Không gian thực hành, trình diễn và giới thiệu nghệ thuật dân gian là khu chức năng quan trọng trong làng văn hoá các dân tộc, nơi diễn ra các hoạt động biểu diễn, trải nghiệm và truyền dạy di sản văn hoá phi vật thể của các cộng đồng dân tộc.

- Chức năng chính của không gian: Quảng trường phục vụ các hoạt động, trình diễn nghệ thuật dân gian, múa dân gian, hát giao duyên, nhạc cụ truyền thống và lễ hội dân gian.

- Các hoạt động bổ sung:

+ Tổ chức các hoạt động cho nghệ nhân hướng dẫn hát dân ca, chơi nhạc cụ, múa truyền thống;

+ Tổ chức lớp học trải nghiệm, workshop văn hoá dân tộc.

- Giới thiệu di sản văn hoá phi vật thể:

+ Không gian trưng bày và biểu diễn các loại hình dân ca, lễ hội truyền thống, nghề thủ công và tập quán sinh hoạt;

+ kết hợp trình chiếu tư liệu, hiện vật và biểu diễn trực tiếp.

- Cảnh quan đặc trưng:

+ Không gian nên gắn gũi với môi trường bản làng: sân đất hoặc lát đá. Cây tre, nứa, cây bản địa. Hàng rào gỗ hoặc đá và đường làng nhỏ.

+ Tạo không gian lễ hội truyền thống trong bản dân tộc.



*Hình 3.33: Phối cảnh minh họa không gian cảnh quan*

*6.1.8. Công trình điểm nhấn, cửa ngõ cảnh quan*

- Cần kiểm soát tầng cao, mật độ xây dựng, hành lang cảnh quan dọc trục chính và khu trung tâm để đảm bảo tầm nhìn, tránh tình trạng công trình cao tầng lấn át không gian biểu tượng cửa khẩu.

- **Công trình văn hoá biểu tượng:**



Hình 3.34: Minh họa phương án thiết kế

+ **Ý tưởng kiến trúc:** Tượng đài được lấy cảm hứng từ những nét văn hóa đặc trưng của vùng đất Lạng Sơn, nơi hoa hồi thơm nồng, tiếng đàn tính ngân vang và sắc thổ cẩm rực rỡ đã trở thành biểu tượng của bản sắc dân tộc. Hình khối của công trình gợi liên tưởng đến cánh hoa hồi đang nở, tượng trưng cho sự sinh sôi, phát triển và tinh thần đoàn kết. Các đường nét uốn lượn mềm mại như âm thanh đàn tính, hòa quyện cùng hoa văn thổ cẩm tinh tế, thể hiện sự khéo léo, sáng tạo và tâm hồn nghệ thuật của con người nơi đây.



Hình 3.35: Phối cảnh minh họa công trình

- **Công trình đảo cảnh quan:**



*Hình 3.36: Minh họa phương án thiết kế*

+ **Ý tưởng kiến trúc:** Tượng đài được tạo hình cách điệu từ hai bàn tay vươn ra và nắm chặt vào nhau, biểu trưng cho tình đoàn kết, tin cậy và gắn bó bền chặt giữa hai dân tộc Việt Nam – Trung Quốc. Hình khối được thiết kế đơn giản mà mạnh mẽ, chuyển từ các mảng khối cứng sang những đường cong mềm, thể hiện sự hòa hợp giữa sức mạnh và lòng nhân ái.

+ **Chất liệu:** chủ đạo là đá granit hoặc hợp kim sáng màu, phản chiếu ánh sáng tự nhiên, tạo cảm giác trang trọng và vững bền. Phần đế tượng được kết hợp với hoa văn truyền thống hai nước, cùng bồn hoa và quảng trường nhỏ bao quanh, tạo không gian giao lưu, chụp ảnh và tưởng niệm.

+ Tổng thể tượng đài vừa mang tính nghệ thuật biểu tượng, vừa là điểm nhấn cảnh quan quan trọng, khẳng định mối quan hệ hữu nghị, hợp tác và phát triển lâu dài giữa hai quốc gia láng giềng.



Hình 3.37: Phối cảnh minh họa công trình  
6.2. Tổ chức không gian công cộng



Hình 3.38: Vị trí khu vực

+ **Không gian:** Bố trí gần khu du lịch – dịch vụ và quảng trường công cộng để thuận tiện cho du khách. Phân khu theo loại hình món ăn: đặc sản địa phương, món Trung Quốc, món quốc tế, khu ăn nhanh.

+ **Kiến trúc:** Thiết kế theo phong cách chợ ẩm thực truyền thống kết hợp hiện đại, sử dụng mái ngói, gỗ, đèn lồng và vật liệu thân thiện môi trường.



Hình 3.39: Phối cảnh minh họa công trình



Hình 3.40: Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc  
6.2.3. Quảng trường trung tâm



Hình 3.41: Minh hoạ phương án thiết kế

- **Hình ảnh, chủ đề văn hoá biểu tượng:**

+ **Hoa hôi:** Hoa hôi là biểu tượng đặc trưng của văn hóa Lạng Sơn, tượng trưng cho sự no đủ, may mắn và ấm áp. Với hương thơm nồng nàn và hình dáng tỏa tròn hài hòa, hoa hôi không chỉ là đặc sản quý mà còn là niềm tự hào, gắn liền với đời sống và bản sắc của người dân xứ Lạng.



Hình 3.42: Minh hoạ hình ảnh biểu tượng

+ **Đàn Tính:** Đàn tính là nhạc cụ truyền thống đặc trưng của dân tộc Tày, Nùng ở Lạng Sơn, gắn liền với làn điệu then sâu lắng. Hình ảnh cây đàn tính tượng trưng cho tâm hồn nghệ sĩ, niềm vui và nỗi buồn của con người miền sơn cước. Âm thanh mộc mạc, vang vọng của đàn tính thể hiện tình yêu quê hương, cuộc sống và là biểu tượng văn hóa tinh tế, giàu bản sắc của vùng đất Lạng Sơn.

+ **Thổ cẩm:** Thổ cẩm là nét văn hóa đặc sắc của các dân tộc ở Lạng Sơn, thể hiện qua những hoa văn tinh xảo và màu sắc rực rỡ. Mỗi tấm vải thổ cẩm là một câu chuyện về cuộc sống, thiên nhiên và tâm hồn người miền núi. Những

họa tiết hình học, hoa lá, chim muông được dệt bằng tay tỉ mỉ, phản ánh sự khéo léo, sáng tạo và niềm tự hào về bản sắc văn hóa dân tộc.



Hình 3.43: Phối cảnh minh họa không gian cảnh quan

### 6.3. Bản sắc biên giới Việt – Trung

- Kết hợp yếu tố hiện đại và hình ảnh vùng cao xứ Lạng: Khái niệm “Lạng Sơn - Đá Rồng Mây” mang ý tưởng cốt lõi là nơi giao thoa văn hóa, kiến trúc là cây cầu vô hình nối Việt – Trung. Vùng cao xứ Lạng đặc trưng hình ảnh núi đá, mây, rừng dulong đá vôi tự nhiên làm “xương sống” công trình. Hiện đại nhưng không phá bản sắc, mà nâng tầm truyền thống bằng công nghệ và không gian mở.

- Đề xuất về vật liệu và công nghệ:

<b>Yếu tố truyền thống</b>	<b>Đề xuất hình thức hiện đại hóa</b>	<b>Ứng dụng cụ thể</b>
Vật liệu đá vôi bản địa	Đá khối thô + cắt CNC tinh xảo	Tường chịu lực, ốp mặt tiền, lối đi “đá nổi” giữa hồ nước
Ngói âm dương	Ngói đất nung thủ công + lớp chống thấm nano	Mái dốc 2 lớp: lớp trong kính lấy sáng, lớp ngoài ngói truyền thống
Nhà sàn	Kết cấu thép + sàn gỗ nâng cao	Không gian công cộng (sảnh đón, café) nâng 1.2–1.8m, gầm để gara xanh
Chi tiết gỗ	Gỗ lim/tái chế + gia công CNC hoa văn	Lan can, cửa sổ chớp, vách ngăn họa tiết Tày/Nùng
Họa văn dân tộc đặc trưng	Thổ cẩm 3D, đèn chiếu họa tiết	Tường kính in UV họa văn, sàn terrazzo khảm đồng

- Bản sắc Việt – Trung trong chi tiết:

<b>Việt Nam</b>	<b>Trung Quốc</b>	<b>Cách hoà hợp</b>
Ngói âm dương	Đấu củng mái cong	Mái chính ngói Việt

		Nam, hiên phụ dùng đầu củng nhỏ bằng gỗ
Hoa văn thổ cẩm Tày	Vân mây Trung Hoa	Kết hợp trên 1 tấm kính: thổ cẩm foreground, mây background
Chữ Nho Việt hóa	Chữ Hán giản thể	Khắc song song trên cột đá cổng chào

## 7. Phương án hạ tầng kỹ

### 7.1. Giao thông

#### 7.1.1. Nguyên tắc và cơ sở thiết kế

- Hệ thống giao thông trong khu vực được thiết kế trên cơ sở hệ thống giao thông của đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng sơn, tỷ lệ 1/500 và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng sơn, tỷ lệ 1/500, có điều chỉnh về chỉ giới và hướng một số tuyến cho phù hợp với hiện trạng đã đầu tư xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tận dụng tối đa hiện trạng hệ thống giao thông trong khu vực đã được đầu tư xây dựng.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### 7.1.2. Quy mô thiết kế

Mặt cắt 2 - 2 (Đường trục chính): Chỉ giới đường đỏ 27,00m, trong đó

+ Mặt đường rộng : 2x7,50m.

+ Vía hè một bên rộng : 2x6,00m.

- Mặt cắt 3'-3' (Đường trục chính): Chỉ giới đường đỏ 28,00m, trong đó

+ Mặt đường rộng : 2x8,00m.

+ Vía hè một bên rộng : 2x4,50m.

+ Phân cách rộng : 3,00m

- Mặt cắt 5 - 5 (Đường trục chính): Chỉ giới đường đỏ 26,10m, trong đó

+ Mặt đường rộng : 2x7,50m.

+ Vía hè một bên rộng : 4,5+3,60m.

+ Giải phân cách rộng : 3,00m.

- Mặt cắt 3 - 3 (đường khu vực): Chỉ giới đường đỏ 17,00m, trong đó

+ Mặt đường rộng : 2x4,00m.

+ Vía hè một bên rộng : 2x4,50m.

- Mặt cắt 4 - 4: (đường phân khu vực, khu ở), chỉ giới đường đỏ 13,5m, trong đó:

+ Mặt đường rộng : 7,50m.

+ Vía hè hai bên rộng : 2x3,00m.

- Mặt cắt 4' - 4': (đường phân khu vực, khu ở), chỉ giới đường đỏ 14,0m, trong đó:

+ Mặt đường rộng : 8,00m.

+ Vía hè hai bên rộng : 2x3,00m.

- Mặt cắt 6 - 6: (đường phân khu vực, khu ở), chỉ giới đường đỏ 12,0m, trong đó:

+ Mặt đường rộng : 6,00m.

+ Vía hè hai bên rộng : 2x3,00m.

- Mặt cắt 7 - 7: (đường khu ở làng xóm), chỉ giới đường đỏ 9,0m, trong đó:

+ Mặt đường rộng : 6,00m.

+ Lề đường hai bên rộng : 2x1,50m.

- Mặt cắt 8 - 8: (đường khu ở làng xóm), chỉ giới đường đỏ 6,0m, trong đó:

+ Mặt đường rộng : 4,00m.

+ Lề đường hai bên rộng : 2x1,00m.

- Bãi đỗ xe phục vụ công cộng: Bố trí các bãi đỗ xe tại các khu vực tập trung đông người như khu thể dục thể thao ngoài trời, khu trung tâm thương mại, trung tâm hội chợ quốc tế ...vv, tổng diện tích là 1.463m<sup>2</sup>.

+ BDX.4: 1.463m<sup>2</sup>.

- Bến xe phục vụ xe khách, xe du lịch: Bến xe khách khu vực đã được đầu tư xây dựng giáp khu trung tâm thương mại Hữu Nghị (BDX.1) với tổng diện tích 5.697 m<sup>2</sup>.

## **7.2. San nền**

### **7.2.1. Nguyên tắc thiết kế**

- Tuân thủ định hướng san nền trong đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lang, tỉnh Lạng sơn, tỷ lệ 1/500 và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lang, tỉnh Lạng sơn, tỷ lệ 1/500

- Tôn trọng nền các khu vực đã đầu tư xây dựng ổn định như khu I, khu tái định cư Tân Thanh.

- Cao độ xây dựng không làm ảnh hưởng đến dòng thoát lũ, độ dốc san nền đảm bảo thuận lợi cho giao thông và thoát nước trong khu vực.

### **7.2.2. Phương hướng san nền:**

- San nền cục bộ các lô đất đầu tư xây dựng mới, các khu vực hiện trạng đã đầu tư xây dựng ổn định, cao độ nền xây dựng đảm bảo việc thoát nước tốt và không bị ngập úng, giữ nguyên hiện trạng.

### **7.2.3. Giải pháp thiết kế:**

- Xác định cao độ khống chế: Cao độ được khống chế bởi đường phục vụ xuất nhập khẩu Tân Thanh - Khả Phong, Khu dân cư thôn Nà Ngườm và các tuyến giao thông đã đầu tư xây dựng.

- Hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch là theo hướng Đông Bắc - Tây Nam và một phần Tây Bắc - Đông Nam.

- Phương án san nền: San nền cục bộ từng lô đất, cao độ san nền bằng cao độ mép ngoài vỉa hè.

- Cao độ thiết kế lớn nhất:  $H_{Max} = 325,20m$  (khu vực giáp Bến xe hàng hóa xuất nhập khẩu Tân Thanh).

- Cao độ thiết kế thấp nhất:  $H_{Min} = 151,30m$  (khu vực giáp khu tái định cư Tân Thanh).

### **7.3. Thoát nước mưa**

#### **7.3.1. Hiện trạng hạ tầng thoát nước mưa**

- Hiện tại đã có 1 số tuyến cống bê tông, rãnh có nắp đan để thoát nước chung cho cả nước mưa và nước thải.

- Các tuyến cống thoát nước nằm dọc vỉa hè đều thoát ra suối.

- Nhìn chung toàn bộ lượng nước mưa trong phạm vi nghiên cứu, nước chủ yếu đều thoát theo đường giao thông về các máng trũng.

#### **7.3.2. Phương hướng thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được xây dựng trên cơ sở kết hợp các tuyến cống đã với các tuyến cống xây dựng mới.

- Trong quy hoạch chi tiết, nhằm mục đích thiết kế quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa đều khắp các khu vực một cách hợp lý, đảm bảo việc tiêu úng, thoát nhanh cho khu quy hoạch, phù hợp việc đầu tư lâu dài.

- Nước mưa theo hệ thống thoát nước thoát ra các trục tiêu thủy lợi chính (suối).

- Hệ thống:

+ Hệ thống thoát nước mưa cũ vẫn đang sử dụng, thoát cho cả nước mưa và nước thải

+ Còn khu vực xây dựng mới thì quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa riêng.

- Hướng thoát: Toàn bộ hệ thoát nước mưa khu vực thiết kế thoát vào suối Nà Ngò.

- Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán theo độ dốc đường giao thông để giảm kích thước cống, có dạng hình nhánh cây.

- + Bố trí các tuyến cống chính để thoát nước mưa trong khu vực:
- + Toàn bộ nước mặt được thu gom vào các hố thu bố trí hai bên đường sau đó dẫn qua đường bằng cống ngang D400 vào hệ thống cống dọc cống tròn B.T.C.T, D600, D800, D1000, D1250, D1500 và mương hở kết hợp tấm đan bằng gang rộng B450.

#### **7.4. Cấp nước**

##### **7.4.1. Cơ sở thiết kế**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 13606:2023 ban hành theo Quyết định số 773/QĐ-BKHCHN ngày 15/04/2023 của Bộ Khoa học và Công nghệ.

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về hệ thống Công trình Hạ tầng Kỹ thuật Đô thị Công trình QCVN 07-1:2023/BXD ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

##### **7.4.2. Nguyên tắc thiết kế.**

- Rà soát trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh.

- Trên các tuyến ống cấp nước bố trí trụ cứu hoả để lấy nước chữa cháy.

- Thiết kế mạng nhánh cắt đối với các tuyến phân phối và dịch vụ.

- Đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn cho mạng lưới đường ống cấp nước về lưu lượng cũng như áp lực nước đến điểm bất lợi nhất trên hệ thống cấp nước.

- Cấp nước trực tiếp đối với nhà thấp tầng và cấp nước gián tiếp đối với nhà cao tầng thông qua bể chứa và trạm bơm cục bộ.

##### **7.4.3. Giải pháp thiết kế:**

- Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực ngoài các giếng hiện trạng của khu vực (lưu lượng 45m<sup>3</sup>/h), nguồn nước còn thiếu lấy từ trạm cấp nước Hang Chui với công suất: 2.400 m<sup>3</sup>/ngđ

- Giải pháp kỹ thuật và hệ thống đường ống vận chuyển phân phối:

- Cùng với các tuyến ống hiện có, bổ sung thêm các tuyến ống thiết kế tạo thành mạng vòng để cấp nước an toàn và thuận tiện.

- Các tuyến ống thiết kế có đường kính D50 – D225 mm trong đó có bao gồm một số tuyến ống thiết kế theo quy hoạch chung và các tuyến ống thiết kế chi tiết.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định

#### **7.4.4. Cấp nước cứu hỏa:**

- Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa nằm chung với đường ống cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cứu hỏa.

- Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành 120-150m, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ.

- Trụ cấp nước chữa cháy  $\Phi$  100, trụ chữa cháy nổi.

### **7.5. Thoát nước thải**

#### **7.5.1. Cơ sở thiết kế:**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD

- TCVN 7957: 2023 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài;

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về hệ thống Công trình Hạ tầng Kỹ thuật Đô thị Công trình QCVN 07:2023/BXD ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023;

- QCVN:08/2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

- Các thông số quy hoạch phân khu - kiến trúc theo đồ án.

#### **7.5.2. Nguyên tắc thiết kế:**

- Rà soát trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh

- Trên các tuyến ống cấp nước bố trí trụ cứu hỏa để lấy nước chữa cháy.

- Thiết kế mạng nhánh cắt đối với các tuyến phân phối và dịch vụ.
- Đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn cho mạng lưới đường ống cấp nước về lưu lượng cũng như áp lực nước đến điểm bất lợi nhất trên hệ thống cấp nước.
- Cấp nước trực tiếp đối với nhà thấp tầng và cấp nước gián tiếp đối với nhà cao tầng thông qua bể chứa và trạm bơm cục bộ.

### 7.5.3. Giải pháp thoát nước thải:

- Dựa vào quy hoạch thoát nước chung của khu quy hoạch, để hệ thống thoát nước xây dựng được đồng bộ hợp lý với quy hoạch, đảm bảo vệ sinh môi trường trong sạch của các dòng suối. Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thoát như sau:

- Hệ thống nước thải thoát chung cũ, nước thải từ các hộ gia đình và các khu chức năng sau khi được xử lý sơ bộ qua các bể tự hoại, nước thải đã được xử lý khá trong sạch, sẽ thoát ra cống thoát nước thải được thu về 1 cống thoát nước chung ở các trục đường và tại các điểm miệng xả xây dựng các giếng tách nước thải. Từ đây nước thải thu vào hệ thống cống bao và chảy về trạm bơm nước thải, nước thải sẽ được bơm về trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Nước thải từ các hộ dân nhỏ lẻ phải qua bể tự hoại, nếu có dầu mỡ phải cho qua bể tách dầu trước khi thoát chung với hệ thống thoát nước thải.

- Giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường: Để đảm bảo nguồn nước mặt suối, được trong sạch, các hộ dân và các công trình công cộng không được xả các loại nước thải xuống suối, mà phải đầu tư hệ thống cống dẫn nước thải về hệ thống cống thoát nước chung hoặc cống thoát nước thải riêng, đối với những khu vực chưa có hệ thống cống thoát nước thì trước mắt cần xây dựng hố ga tự ngầm hoặc bể tự ngầm để xử lý nước thải, tránh để nước thải gây ô nhiễm môi trường nguồn nước mặt của sông, suối.

- Giữ nguyên hệ thống thoát nước chung cũ của khu quy hoạch để thoát nước. Những khu dân cư mới thiết kế hệ thống thoát nước chung mới hoàn toàn.

### 7.6. Quản lý chất thải rắn

- Rác được phân loại ngay tại nguồn thu: Rác vô cơ; Rác hữu cơ riêng.
- + CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni nông, giấy) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR vô cơ không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.
- + CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả và các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, căng tin, khu ký túc xá) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- CTR sẽ được phân loại tại nguồn. Thúc đẩy việc áp dụng phương pháp phân loại xử lý và 3R: Giảm lượng thải – Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.

- CTR vô cơ được thu gom định kỳ và tận dụng đem đi tái chế, chất thải rắn hữu cơ được công ty môi trường thu gom hàng ngày đem đi xử lý. Bố trí các thùng chứa rác có nắp đậy trong các khu đông dân cư, khu thương mại dịch vụ và trụ sở các cơ quan ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

## **7.7. Cấp điện**

### **7.7.1. Nguyên tắc thiết kế.**

- Quy hoạch cấp điện phải đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật, độ tin cậy, kinh tế trong công tác thiết kế, xây dựng, vận hành, bảo vệ, bảo dưỡng hệ thống.

- Cân đối đủ nguồn cấp điện có dự phòng cho khu vực trên cơ sở dùng điện hiệu quả và tiết kiệm, bảo đảm huy động thuận lợi nguồn cấp điện trong chế độ vận hành bình thường phụ tải max, các trường hợp sự cố và duy tu bảo dưỡng.

- Phát triển mạng lưới điện nhằm nâng cao độ tin cậy cung cấp điện và giảm tổn thất điện năng, gắn kết với lưới điện khu vực lân cận.

- Thiết kế lưới điện phải có độ dự trữ và tính linh hoạt cao cung cấp điện an toàn, ổn định, đảm bảo chất lượng điện năng cho sự phát triển xã hội của huyện, đặc biệt là các phụ tải quan trọng trên địa bàn.

- Thiết kế hệ thống chiếu sáng hợp lý, tiết kiệm.

### **7.7.1. Giải pháp cấp điện:**

Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến khoảng 10.1001Kva.

\* Lưới trung thế 35KV:

- Toàn bộ đường dây trung thế 35KV trong phạm vi quy hoạch được thiết kế di chuyển theo đúng quy hoạch, hoàn trả lại tuyến đường dây trên không 35KV cấp điện đến các trạm biến hiện trạng.

- Đường dây 35KV trong khu dân cư nhất thiết đường dây phải dùng dây bọc cách điện, đường dây ngoài khu dân cư có thể dùng dây trần. Đường dây 35KV đi trong khu trung tâm trong điều kiện kinh tế cho phép có thể dùng cáp ngầm có vỏ thép bảo vệ, chống thấm dục, kết cấu lưới mạch vòng, vận hành hở.

+ Đường trục chính Cu/XLPE/DSTA-(3X240)mm

+ Đường nhánh Cu/XLPE/DSTA-(3x95,3X70)mm

\* Trạm lưới 35/0,4 KV:

- Các trạm biến áp trong đồ án được bố trí theo quy hoạch, trạm biến áp hiện trạng không phù hợp với quy hoạch được cải tạo di dời đảm bảo cung cấp điện cho các hộ dân hiện trạng.

- Hình thức trạm: Để đảm bảo cung cấp điện và mỹ quan sử dụng các trạm biến áp xây dựng mới 35/0,4KV dùng kiểu trạm Kios hoặc trạm trụ. Máy biến áp dùng loại 3 pha. Bán kính phục vụ của các trạm đảm bảo  $\leq 250$  đến 300m .

- Xây dựng mới 13 trạm biến áp 35/0,4KV phục vụ cho nhu cầu sử dụng và phát triển phụ tải của khu quy hoạch.

\* Lưới hạ thế 0,4Kv :

- Các tuyến đường dây hạ thế không theo quy hoạch được dỡ bỏ và điều chỉnh, hoàn trả lại tuyến hạ thế 0,4kv đi nổi trên vỉa hè tuyến đường cấp điện cho các hộ dân cư hiện trạng.

- Đối với tuyến hạ thế xây dựng mới được đi ngầm đất trong mương cáp và trong hào tuynel kỹ thuật. Dây và cáp điện sử dụng cáp đồng có vỏ thép bảo vệ tiết diện trục chính (95-120)mm, tiết diện nhánh rẽ (50-75)mm.

- Bán kính kính phục vụ của mạng lưới hạ thế đảm bảo nhỏ hơn 500m

- Đối với những phụ tải loại I cần bố trí 2 đường dây 0,4KV từ 2 nguồn của 2 trạm 35/0,4KV.

- Đối với các khu đô thị mới, công viên cây xanh hệ thống chiếu sáng được đi ngầm trong phạm vi hè đường.

- Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt  $\geq 3,5$  m đều được chiếu sáng. Đường có mặt cắt  $>11$  m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt cắt  $<11$  m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường .

- Dây dẫn: từ cột xuất tuyến đi đến tất cả các cột chiếu sáng dùng cáp đồng có vỏ thép bảo vệ đi ngầm đất trong hào cáp và rãnh cáp kỹ thuật . Dây từ trục chiếu sáng đến các bóng đèn dùng dây Cu/PVC/PVC-(2x2,5)mm.

- Bóng đèn: dùng bóng đèn loại Led công suất 150w /bộ

- Cột đèn: Sử dụng cột thép liền cần và chao đèn.

- Hệ thống điện chiếu sáng đường phố được điều khiển tự động bằng tủ điện điều khiển hệ thống chiếu sáng (ĐKHTCS ) đặt ở cạnh trạm biến áp.

## PHẦN IV: ĐỀ XUẤT CÁC NỘI DUNG CẦN TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

### A. CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG VÀ DANH MỤC DỰ ÁN THÀNH PHẦN

#### 1. Nhóm hạ tầng thương mại – logistics (chợ, kho, trung tâm hội chợ).

##### 1.1. Chợ

###### a) Nghiên cứu và quy hoạch:

- Khảo sát nhu cầu của người dân và tiểu thương tại địa phương.
- Lựa chọn vị trí thuận lợi, gần khu dân cư, khu vực giao thông thuận tiện.
- Quy hoạch không gian chợ: khu vực quầy hàng, lối đi, bãi đỗ xe, khu xử lý rác thải, nhà vệ sinh.

###### b) Xây dựng cơ sở hạ tầng:

- Xây dựng, cải tạo các gian hàng kiên cố, đảm bảo an toàn thực phẩm.
- Lắp đặt hệ thống điện, nước, phòng cháy chữa cháy và thoát nước.
- Thiết kế khu vực phân loại: thực phẩm, hàng khô, đồ gia dụng, v.v.

###### c) Quản lý và vận hành:

- Thành lập ban quản lý chợ giám sát hoạt động, thu phí đảm bảo an ninh.
- Xây dựng quy định về vệ sinh, an toàn thực phẩm và trật tự trong chợ.
- Ứng dụng công nghệ: tích hợp thanh toán điện tử, quản lý gian hàng qua phần mềm.

###### d) Hỗ trợ tiểu thương:

- Cung cấp chương trình đào tạo bán hàng, vệ sinh an toàn thực phẩm.
- Hỗ trợ vốn vay hoặc miễn giảm phí thuê gian hàng trong giai đoạn đầu.

###### e) Quảng bá và thu hút khách hàng:

- Tổ chức các sự kiện văn hóa, khuyến mãi định kỳ để thu hút người mua.
- Kết nối với các kênh thương mại điện tử để quảng bá sản phẩm của chợ.

###### f) Bảo vệ môi trường:

- Triển khai hệ thống thu gom, phân loại và xử lý rác thải.
- Khuyến khích sử dụng túi thân thiện với môi trường.

##### 1.2. Kho

###### a) Nghiên cứu và quy hoạch:

- Xác định nhu cầu lưu trữ hàng hóa của khu vực (nông sản, thực phẩm, hàng công nghiệp, v.v.).
- Chọn vị trí gần tuyến giao thông chính (cảng, đường cao tốc, sân bay).
- Quy hoạch kho: kho lạnh, kho khô, kho chứa hàng nguy hiểm, v.v.

b) Xây dựng cơ sở hạ tầng:

- Thiết kế kho theo tiêu chuẩn hiện đại: hệ thống kệ chứa, máy móc bốc dỡ, cảm biến nhiệt độ/độ ẩm.
- Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera giám sát, bảo vệ 24/7.
- Đảm bảo hệ thống thông gió, chống thấm và cách nhiệt tốt.

c) Công nghệ và quản lý:

- Ứng dụng hệ thống quản lý kho (WMS - Warehouse Management System) để theo dõi hàng hóa.
- Tích hợp IoT để giám sát điều kiện bảo quản (nhiệt độ, độ ẩm).
- Sử dụng mã QR hoặc RFID để quản lý hàng hóa hiệu quả.

d) Vận hành và kết nối:

- Hợp tác với các công ty logistics để tối ưu hóa vận chuyển hàng hóa.
- Cung cấp dịch vụ cho thuê kho linh hoạt (ngắn hạn, dài hạn).
- Đào tạo nhân viên về quản lý kho và vận hành thiết bị.

e) Bảo vệ môi trường:

- Sử dụng năng lượng tái tạo (điện mặt trời) để vận hành kho.
- Triển khai hệ thống xử lý nước thải và rác thải công nghiệp.

**1.3. Trung tâm hội trợ**

a) Nghiên cứu và quy hoạch:

- Khảo sát nhu cầu tổ chức hội chợ, triển lãm tại khu vực.
- Chọn vị trí trung tâm, dễ tiếp cận, có không gian rộng và bãi đỗ xe lớn.
- Quy hoạch không gian: khu triển lãm trong nhà, ngoài trời, hội trường, khu dịch vụ ăn uống.

b) Xây dựng cơ sở hạ tầng:

- Xây dựng trung tâm thiết kế hiện đại, linh hoạt cho nhiều loại sự kiện.
- Lắp đặt hệ thống âm thanh, ánh sáng, điều hòa, internet tốc độ cao.
- Đảm bảo các tiện ích: nhà vệ sinh, khu vực nghỉ ngơi, phòng họp.

c) Quản lý và vận hành:

- Thành lập đội ngũ quản lý sự kiện chuyên nghiệp.
- Xây dựng lịch tổ chức sự kiện định kỳ: hội chợ nông sản, triển lãm công nghệ, văn hóa.
- Hợp tác với các doanh nghiệp, hiệp hội để tổ chức các sự kiện lớn.

d) Quảng bá và thu hút:

- Xây dựng website và ứng dụng để quảng bá lịch sự kiện, đặt vé.
- Kết hợp các kênh truyền thông và mạng xã hội thu hút khách tham quan.

- Tổ chức các chương trình khuyến mãi, vé ưu đãi cho các sự kiện lớn.
- e) Hỗ trợ doanh nghiệp và đối tác:
  - Cung cấp gói dịch vụ cho thuê gian hàng, hỗ trợ thiết kế booth triển lãm.
  - Hỗ trợ kết nối doanh nghiệp với khách hàng tiềm năng qua các sự kiện.

f) Bảo vệ môi trường:

- Sử dụng vật liệu tái chế cho các gian hàng triển lãm.
- Triển khai hệ thống quản lý rác thải và tiết kiệm năng lượng.

## **2. Nhóm du lịch – dịch vụ (khu nghỉ dưỡng, phố đêm, công viên văn hóa).**

### **2.1. Khu nghỉ dưỡng**

#### **a) Nghiên cứu và quy hoạch:**

- Chọn vị trí có cảnh quan đẹp gần các điểm du lịch nổi bật.
- Phân khúc khách hàng (cao cấp, trung cấp, gia đình, quốc tế).
- Khu khách sạn/resort, nhà hàng, spa, bể bơi, vui chơi, không gian xanh.

#### **b) Xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- Thiết kế kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.
- Xây dựng các loại hình lưu trú đa dạng: villa, bungalow, phòng khách sạn, homestay.
- Lắp đặt hệ thống tiện ích: điện, nước, internet tốc độ cao, hệ thống xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy.

#### **c) Dịch vụ và trải nghiệm:**

- Phát triển các dịch vụ cao cấp: spa, yoga, tour khám phá thiên nhiên, hoạt động thể thao dưới nước.
- Tổ chức các trải nghiệm văn hóa địa phương: ẩm thực, biểu diễn nghệ thuật, làng nghề.
- Cung cấp dịch vụ cá nhân hóa: đặt tour riêng, dịch vụ quản gia, đưa đón cao cấp.

#### **d) Quản lý và vận hành:**

- Thành lập đội ngũ quản lý chuyên nghiệp, đào tạo nhân viên về kỹ năng phục vụ và ngoại ngữ.
- Áp dụng công nghệ: hệ thống đặt phòng online, quản lý khách sạn qua phần mềm, thanh toán không tiền mặt.
- Hợp tác với các công ty lữ hành để quảng bá và thu hút khách du lịch.

#### **e) Quảng bá và tiếp thị:**

- Xây dựng thương hiệu khu nghỉ dưỡng qua website, mạng xã hội, và các nền tảng du lịch (Booking, Agoda, TripAdvisor).
- Tổ chức các sự kiện khai trương, ưu đãi đặc biệt để thu hút khách hàng.
- Hợp tác với KOLs, influencers để quảng bá hình ảnh khu nghỉ dưỡng.

#### **f) Bảo vệ môi trường:**

- Sử dụng năng lượng tái tạo (điện mặt trời, gió) để giảm tác động môi trường.
- Triển khai hệ thống quản lý rác thải, tái chế và xử lý nước thải.
- Cam kết bảo tồn hệ sinh thái địa phương, hạn chế xây dựng phá vỡ cảnh quan.

### **2.2. Phố đêm**

#### **a) Nghiên cứu và quy hoạch:**

- Chọn vị trí trung tâm, gần khu dân cư hoặc các điểm du lịch, dễ tiếp cận bằng giao thông công cộng.
- Khảo sát sở thích của du khách và người dân địa phương: ẩm thực, mua sắm, biểu diễn văn hóa.
- Quy hoạch không gian: khu vực ẩm thực, mua sắm, biểu diễn nghệ thuật, khu vui chơi.

#### **b) Xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- Thiết kế phố đêm với ánh sáng, trang trí mang đậm bản sắc văn hóa địa phương.
- Lắp đặt hệ thống chiếu sáng, âm thanh, và các tiện ích như nhà vệ sinh, bãi đỗ xe.
- Đảm bảo lối đi rộng rãi, an toàn, có khu vực nghỉ chân và chụp ảnh.

#### **c) Dịch vụ và hoạt động:**

- Tổ chức các quầy hàng ẩm thực với đặc sản địa phương và quốc tế.
- Cung cấp các gian hàng bán sản phẩm thủ công, quà lưu niệm, thời trang.
- Tạo các khu vực biểu diễn: nhạc sống, múa truyền thống, xiếc đường phố.
- Tổ chức các sự kiện định kỳ: lễ hội ẩm thực, chợ phiên, đêm nhạc.

#### **d) Quản lý và vận hành:**

- Thành lập ban quản lý phố đêm để giám sát hoạt động, đảm bảo an ninh và vệ sinh.

- Xây dựng quy định về giá cả, chất lượng hàng hóa, và vệ sinh an toàn thực phẩm.

- Hỗ trợ tiểu thương: cung cấp gian hàng giá ưu đãi, đào tạo kỹ năng bán hàng.

**e) Quảng bá và thu hút:**

- Xây dựng hình ảnh phố đêm qua mạng xã hội, video quảng bá, và các kênh truyền thông.

- Tích hợp các nền tảng thanh toán không tiền mặt, mã QR để thuận tiện cho du khách.

- Hợp tác với các công ty du lịch để đưa phố đêm vào các tour du lịch.

**f) Bảo vệ môi trường:**

- Triển khai hệ thống thu gom và phân loại rác thải.

- Khuyến khích sử dụng túi và đồ dùng thân thiện với môi trường.

- Đảm bảo vệ sinh khu vực sau mỗi buổi hoạt động.

### **2.3. Công viên văn hóa**

**a) Nghiên cứu và quy hoạch:**

- Khảo sát các giá trị văn hóa, lịch sử đặc trưng của địa phương để đưa vào thiết kế.

- Chọn vị trí rộng rãi, gần khu dân cư hoặc khu du lịch, có không gian xanh.

- Quy hoạch không gian: khu triển lãm văn hóa, khu vui chơi, không gian xanh, khu biểu diễn ngoài trời.

**b) Xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- Thiết kế công viên với các khu vực tái hiện làng nghề, kiến trúc truyền thống, bảo tàng mini.

- Lắp đặt các tiện ích: ghế nghỉ, nhà vệ sinh, khu vực ăn uống, sân khấu ngoài trời.

- Xây dựng không gian xanh: hồ nước, cây xanh, vườn hoa để tạo cảnh quan đẹp.

**c) Dịch vụ và hoạt động:**

- Tổ chức các triển lãm văn hóa, lịch sử, và nghệ thuật định kỳ.

- Cung cấp các hoạt động trải nghiệm: làm gốm, dệt vải, nấu ăn truyền thống.

- Tạo khu vực vui chơi cho trẻ em và các hoạt động gia đình: trò chơi dân gian, đồ vui.

- Tổ chức các sự kiện lớn: lễ hội văn hóa, ngày hội dân tộc, tái hiện lịch sử.

#### **d) Quản lý và vận hành:**

- Thành lập đội ngũ quản lý công viên, đào tạo hướng dẫn viên về văn hóa và lịch sử.

- Áp dụng công nghệ: vé điện tử, bản đồ số, hướng dẫn bằng thực tế ảo (AR).

- Hợp tác với trường học, tổ chức văn hóa để tổ chức các chương trình giáo dục.

#### **e) Quảng bá và thu hút:**

- Xây dựng website và ứng dụng để giới thiệu công viên, lịch sự kiện, và đặt vé.

- Quảng bá qua mạng xã hội, truyền thông, và các kênh du lịch.

- Tạo các chương trình ưu đãi cho học sinh, gia đình, và khách đoàn.

#### **f) Bảo vệ môi trường:**

- Sử dụng vật liệu tái chế và thân thiện với môi trường trong xây dựng.

- Triển khai hệ thống quản lý rác thải, khuyến khích tái chế.

- Bảo tồn không gian xanh, hạn chế tác động đến hệ sinh thái.

### **3. Nhóm hạ tầng kỹ thuật – môi trường**

#### **3.1. Hạ tầng kỹ thuật**

- Nhóm cần ưu tiên đầu tư từ nguồn vốn công, thu hút đầu tư xã hội hóa, và tích hợp công nghệ số để xây dựng "cửa khẩu thông minh" tại Tân Thanh, giúp nâng cao hiệu suất xuất nhập khẩu và logistics. Các nội dung triển khai cụ thể:

##### **a) Giao thông:**

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường theo quy hoạch.

- Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường hiện trạng đã xuống cấp.

##### **b) Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mặt:**

- Khảo sát cao độ nền xây dựng, khoanh vùng khu vực cấm/hạn chế xây dựng (ven sông suối, vùng núi cao) để phòng chống lũ lụt và biến đổi khí hậu.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được phê duyệt.

c) Cấp nước và cấp điện:

- Đánh giá nguồn nước hiện tại, xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước sạch và nước chữa cháy, với công suất đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất.

- Phát triển lưới điện thông minh, tích hợp năng lượng tái tạo (mặt trời, gió) để cung cấp điện ổn định cho chiếu sáng và hoạt động cửa khẩu, giảm phụ thuộc vào nguồn điện truyền thống.

d) Bưu chính viễn thông:

- Xây dựng mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ, mở rộng hệ thống viễn thông 5G/6G để hỗ trợ giám sát thông minh (camera AI, hệ thống kiểm soát biên giới), phục vụ mô hình đô thị cửa khẩu.

### **3.2. Môi trường**

- Tập trung vào phát triển kinh tế xanh, tuần hoàn, với các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm từ hoạt động thương mại biên giới (ùn tắc xe, chất thải). Nhóm cần phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế để giám sát và thực hiện:

a) Xử lý chất thải và nước thải:

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt/công nghiệp và chất thải rắn, với quy mô phù hợp khối lượng dự báo.

b) Bảo vệ môi trường tự nhiên:

- Giám sát và kiểm soát ô nhiễm không khí, nước từ giao thông và công nghiệp biên giới; ứng phó biến đổi khí hậu bằng cách trồng rừng bảo vệ, bảo tồn đa dạng sinh học tại vùng biên.

- Thực hiện các chương trình giám sát môi trường định kỳ, sử dụng công nghệ số để theo dõi tác động tiêu cực và khắc phục kịp thời.

## **4. Nhóm quản lý vận hành, đào tạo nhân lực, xúc tiến đầu tư.**

### **4.1. Quản lý vận hành**

#### **4.1.1. Quản lý vận tải và thông quan**

- Triển khai hệ thống quản lý vận tải đường bộ quốc tế tại cửa khẩu Tân Thanh, bao gồm kiểm soát lưu lượng xe, hàng hóa và hành khách, với thời gian làm việc từ 8h00 đến 17h00, đảm bảo tuân thủ quy trình phòng chống dịch và an ninh biên giới.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn để giám sát hoạt động, trao đổi thông tin với phía Trung Quốc (Quảng Tây), và áp dụng công nghệ số như camera giám sát, hệ thống tự động hóa để nâng cao hiệu suất.

#### *4.1.2. Quản lý hạ tầng và dịch vụ*

- Xây dựng hệ thống thông tin quản lý, cập nhật dữ liệu thời gian thực về lưu lượng hàng hóa, hỗ trợ doanh nghiệp giải quyết vướng mắc trong vận hành.

### **4.2. Đào tạo nhân lực**

#### *4.2.1. Chương trình đào tạo chuyên ngành*

- Tổ chức các khóa đào tạo về logistics, quản lý biên giới, công nghệ thông tin và ngoại ngữ (tiếng Trung, tiếng Anh) cho cán bộ, nhân viên tại Tân Thanh, nhằm nâng cao kỹ năng thông quan, an ninh và dịch vụ khách hàng.

- Hợp tác với doanh nghiệp để đào tạo nghề cho lao động địa phương, bao gồm kỹ năng chuyển đổi số, quản trị tài chính và phòng ngừa rủi ro, với mục tiêu tuyển sinh hàng nghìn học viên.

- Xây dựng chương trình tập huấn định kỳ về pháp luật đầu tư, môi trường kinh doanh và an toàn lao động cho doanh nghiệp hoạt động tại khu vực cửa khẩu.

#### *4.2.2. Hợp tác và phát triển*

- Liên kết với các tỉnh lân cận và quốc tế để trao đổi kinh nghiệm đào tạo, đặc biệt trong lĩnh vực cửa khẩu thông minh, nhằm thu hút lao động trẻ và nâng cao năng lực cạnh tranh.

### **4.3. Xúc tiến đầu tư**

#### *4.3.1. Hoạt động quảng bá và hợp tác*

- Xây dựng tài liệu quảng bá (sách, video, ấn phẩm số) về tiềm năng đầu tư tại Tân Thanh, nhấn mạnh chính sách ưu đãi, cơ hội logistics và kết nối với Trung Quốc.

- Tổ chức hội nghị, đoàn công tác quốc tế để xúc tiến đầu tư, kết hợp thương mại và du lịch, nhằm thu hút dự án vào khu kinh tế cửa.

- Nghiên cứu thị trường và đối tác, rà soát đất đai, quy hoạch để hỗ trợ nhà đầu tư từ khâu lập dự án đến vận hành.

#### *4.3.2. Hỗ trợ và theo dõi*

- Cập nhật hệ thống thông tin điện tử (trang web Ban Quản lý Khu kinh tế) để cung cấp dữ liệu dự án ưu tiên, giải quyết thắc mắc và tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp.

## **B. LỘ TRÌNH TRIỂN KHAI**

### **1. Giai đoạn 2026–2028: Hoàn thiện quy hoạch, đầu tư hạ tầng khung.**

- Quy hoạch chi tiết: Lập và phê duyệt quy hoạch tổng thể, bao gồm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông, và quy hoạch môi trường. Thực hiện các nghiên cứu khả thi để đảm bảo tính khả thi của dự án.

- Đầu tư hạ tầng khung: Xây dựng các công trình hạ tầng thiết yếu như đường giao thông liên kết, hệ thống cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, và viễn thông.

- Khảo sát và chuẩn bị: Tiến hành khảo sát địa hình, địa chất, và đánh giá tác động môi trường. Thu hút các nhà đầu tư chiến lược thông qua các chương trình xúc tiến đầu tư.

- Pháp lý và chính sách: Hoàn thiện khung pháp lý, bao gồm các chính sách ưu đãi thuế, đất đai, và hỗ trợ đầu tư để tạo điều kiện thuận lợi cho các giai đoạn sau.

## **2. Giai đoạn 2029–2031: Xây dựng các khu chức năng thương mại, du lịch.**

- Phát triển khu thương mại: Xây dựng các trung tâm thương mại, khu chợ biên giới, và các cơ sở logistics để thúc đẩy giao thương. Triển khai các dự án siêu thị, cửa hàng miễn thuế, và trung tâm dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp.

- Phát triển khu du lịch: Xây dựng các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, khu vui chơi giải trí, và các điểm tham quan văn hóa, lịch sử. Tận dụng các giá trị văn hóa địa phương và cảnh quan thiên nhiên để phát triển du lịch sinh thái và trải nghiệm.

- Hạ tầng hỗ trợ: Xây dựng các tiện ích công cộng như bãi đỗ xe, nhà hàng, trung tâm thông tin du lịch, và các dịch vụ hỗ trợ du khách.

- Quảng bá và thu hút: Tổ chức các chiến dịch quảng bá du lịch, kết hợp với các sự kiện văn hóa và thương mại để thu hút du khách trong và ngoài nước.

## **3. Giai đoạn 2032–2035: Hoàn thiện mô hình hợp tác song phương, mở rộng kết nối du lịch vùng biên.**

- Hợp tác song phương: Thiết lập các hiệp định hợp tác với các quốc gia láng giềng về thương mại, du lịch, và giao thông. Xây dựng các cơ chế phối hợp như miễn visa du lịch vùng biên hoặc chính sách thông quan ưu tiên.

- Mở rộng kết nối du lịch: Phát triển các tuyến du lịch liên vùng, kết nối các điểm đến biên giới với các khu vực lân cận. Xây dựng các tour du lịch xuyên biên giới, tận dụng các di sản văn hóa và thiên nhiên chung.

- Nâng cấp hạ tầng: Tiếp tục nâng cấp các cửa khẩu, cảng biên giới, và các tuyến giao thông liên kết quốc tế để tạo điều kiện thuận lợi cho du lịch và thương mại.

- Phát triển bền vững: Triển khai các chương trình bảo tồn văn hóa và môi trường, đảm bảo phát triển du lịch vùng biên bền vững, gắn kết cộng đồng địa phương.

## **C. KHÁI TOÁN KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN**

### **1. Ước tính tổng mức đầu tư cho từng nhóm dự án.**

#### ***1.1. Nhóm hạ tầng thương mại - Logistics***

- Giả sử phân bổ diện tích cân bằng cho ba hạng mục Chợ, kho bãi và Trung tâm hội chợ (tổng diện tích khoảng 12ha, theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất), chi phí được ước tính dựa trên các dự án thực tế. Chi phí bao gồm xây

dựng, hạ tầng phụ trợ (điện, nước, đường nội bộ) và logistics biên giới, điều chỉnh cho khu vực Tân Thanh (chi phí thấp hơn do vị trí biên giới).

Hạng mục	Mô tả dự án	Chi phí ước tính per ha	Ước tính cho phần diện tích (4ha)	Nguồn vốn và lưu ý
Chợ (cụm thương mại biên giới)	Xây dựng chợ biên mậu, sàn giao dịch nông sản, kiot thương mại, dịch vụ biên giới.	Khoảng 50 tỷ VND/ha (dựa trên khu thương mại tự do biên giới 48 tỷ/ha và chợ đầu mối 61 tỷ/ha).	Khoảng 220 tỷ VND.	Vốn tư nhân và FDI (hợp tác Việt-Trung), chiếm tỷ lệ cao trong phức hợp thương mại. Có thể tích hợp với quy hoạch Tân Thanh.
Kho bãi	Phát triển kho lạnh, kho khô, bãi đỗ xe	Khoảng 25 tỷ VND/ha (dựa trên khu trung chuyên 23 tỷ/ha và logistics Hậu Giang 26 tỷ/ha).	Khoảng 70 tỷ VND.	Vốn tư nhân (Công ty Bảo nguyên, Cảng cạn) và ODA. Liên kết với cửa khẩu thông minh, chi phí xây dựng per m <sup>2</sup> khoảng 1,2-1,5 triệu VND/m <sup>2</sup> .
Trung tâm hội chợ (trung tâm triển lãm thương mại)	Xây dựng khu triển lãm, hội nghị, hỗ trợ xúc tiến thương mại biên giới.	Khoảng 78 tỷ VND/ha (dựa trên Trung tâm Hội chợ Quốc gia 7.000 tỷ/90ha).	Khoảng 320 tỷ VND.	Vốn FDI và đầu tư công. Chi phí cao hơn do yêu cầu kiến trúc hiện đại, có thể kết hợp du lịch.

- Tổng ước tính cho Nhóm hạ tầng thương mại – Logistics: **Khoảng 610 tỷ VND** (tương đương hơn 24 triệu USD, tỷ giá tham chiếu 26.000 VND/USD).

### 1.2. Nhóm du lịch – dịch vụ

- Theo bảng cơ cấu sử dụng đất: Khu nghỉ dưỡng 2ha (cần không gian rộng cho sinh thái biên giới), phố đêm 5ha (tập trung thương mại đêm), công viên văn hóa 10ha (không gian văn hóa - giải trí). Chi phí được ước tính dựa trên dữ liệu per ha từ các dự án thực tế, bao gồm xây dựng, hạ tầng phụ trợ và một phần quản lý dự án, điều chỉnh cho vị trí biên giới (chi phí thấp hơn 10-20% so với đô thị lớn do đất rẻ nhưng hạ tầng cao hơn).

Hạng mục	Mô tả dự án	Chi phí ước tính per ha	Ước tính cho phần diện tích	Nguồn vốn và lưu ý
Khu nghỉ dưỡng (2ha)	Xây dựng resort sinh thái biên giới với bungalow, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng xanh, tích hợp du lịch Việt-Trung.	Khoảng 50 tỷ VND/ha (dựa trên chi phí xây dựng 7 triệu/m <sup>2</sup> với mật độ 20-30%, từ dự án nghỉ dưỡng sinh thái 20 tỷ/10ha, điều chỉnh lên do quy mô nhỏ).	Khoảng 120 tỷ VND (cho 2ha).	Vốn FDI và tư nhân (hợp tác Việt-Trung). Chi phí có thể tăng nếu cao cấp (như resort Sông Giá 580 triệu USD, quy mô lớn hơn).
Phố đêm	Phát triển khu phố đêm thương mại - ẩm	Khoảng 9 tỷ VND/ha (dựa trên phố đêm Trung	Khoảng 70 tỷ	Vốn xã hội hóa, ngân sách địa phương. Bao

Hạng mục	Mô tả dự án	Chi phí ước tính per ha	Ước tính cho phần diện tích	Nguồn vốn và lưu ý
(5ha)	thực, vui chơi giải trí, với gian hàng, quảng trường, chiếu sáng LED.	Sơn 23 tỷ/2,6ha ≈ 8,85 tỷ/ha, điều chỉnh cho Tân Thanh).	VND (cho 5ha).	gồm 80-100 gian hàng, khu vui chơi, phù hợp kinh tế ban đêm biên giới.
Công viên văn hóa (10ha)	Xây dựng công viên văn hóa biên giới với quảng trường, khu triển lãm văn hóa Việt-Trung, cây xanh, không gian sự kiện.	Khoảng 25,5 tỷ VND/ha (dựa trên công viên Hà Đông 1.250 tỷ/95ha ≈ 13 tỷ/ha và công viên xứ Thanh 2.000 tỷ/50ha ≈ 40 tỷ/ha, trung bình điều chỉnh cho biên giới).	Khoảng 280 tỷ VND (cho 10ha).	Vốn đầu tư công và tư nhân. Bao gồm giải phóng mặt bằng (6,8 tỷ/ha ở Hà Nội, điều chỉnh lên do triển lãm văn hóa).

- Tổng ước tính cho nhóm Du lịch – dịch vụ: **Khoảng 470 tỷ VND** (tương đương 18 triệu USD). Con số này được tính dựa trên trung bình chi phí per ha từ các dự án tương tự (23,5 tỷ VND/ha), điều chỉnh cho vị trí biên giới và đặc thù du lịch.

### 1.3. Nhóm hạ tầng kỹ thuật – môi trường

- Diện tích 20ha cho đường giao thông được ước tính tương đương khoảng 10km đường (giả sử trung bình 20m cho đường biên giới chuyên dụng). Chi phí cải tạo thấp hơn xây mới, dựa trên dữ liệu quốc lộ và biên giới. Hạng mục hạ tầng khác (1ha) bao gồm điện, nước, viễn thông và môi trường (xử lý thải, trồng cây).

Hạng mục	Mô tả dự án	Chi phí ước tính per đơn vị	Ước tính cho phần diện tích	Nguồn vốn và lưu ý
Đường giao thông cải tạo	Cải tạo đường nội bộ, mở rộng làn xe, sửa chữa mặt đường, tích hợp với cửa khẩu thông minh.	Khoảng 15 tỷ VND/km (dựa trên đường quốc lộ/tỉnh lộ 10-30 tỷ/km, điều chỉnh cho cải tạo).	Khoảng 140 tỷ VND (cho 10km).	Vốn đầu tư công trung hạn và PPP. Có thể tăng nếu mở rộng như dự án Hữu Nghị (94,6 tỷ VND cho mở rộng làn).
Công trình hạ tầng kỹ thuật khác (1ha)	Xây dựng hệ thống điện nước, viễn thông, xử lý nước thải và rác thải biên giới, trồng cây phòng hộ.	Khoảng 50 tỷ VND/ha (dựa trên suất vốn hạ tầng khu công nghiệp/đô thị, bao gồm môi trường).	Khoảng 70 tỷ VND (cho 1ha).	Vốn ODA và tư nhân. Liên kết với dự án môi trường biên giới, chi phí xử lý thải khoảng 10-20 tỷ cho nhà máy nhỏ.
Môi trường tích hợp	Giám sát ô nhiễm, chống xói mòn, xử lý chất thải chung cho toàn nhóm.	Khoảng 10-20% tổng chi phí (dựa trên đánh giá môi trường dự án).	Khoảng 50 tỷ VND (tích hợp).	Ngân sách từ Quỹ Bảo vệ Môi trường, hợp tác Việt-Trung.

- Tổng ước tính cho cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông: **Khoảng 260 tỷ VND** và chi phí xây dựng chung, điều chỉnh cho cải tạo.

#### **1.4. Nhóm quản lý vận hành, đào tạo nhân lực, xúc tiến đầu tư**

- Ước tính dựa trên dữ liệu từ kế hoạch đầu tư công trung hạn Lạng Sơn (trên 2.000 tỷ VND cho hạ tầng cửa khẩu giai đoạn 2021-2025) và các chương trình đào tạo, xúc tiến tại biên giới, điều chỉnh cho quy mô Tân Thanh. Chi phí bao gồm xây dựng hệ thống quản lý, chương trình đào tạo và hoạt động xúc tiến.

<b>Hạng mục</b>	<b>Mô tả dự án</b>	<b>Chi phí ước tính</b>	<b>Nguồn vốn và lưu ý</b>
Quản lý vận hành	Xây dựng trung tâm quản lý vận hành biên giới, hệ thống phần mềm giám sát thông quan, đào tạo cán bộ quản lý, tích hợp với cửa khẩu thông minh.	Khoảng 80 tỷ VND (dựa trên chi phí quản lý khu kinh tế, bao gồm 10% phí thu để lại cho hoạt động theo quy định).	Vốn đầu tư công trung hạn. Liên kết với Ban Quản lý Khu kinh tế, chi phí vận hành hàng năm khoảng 10-20 tỷ VND.
Đào tạo nhân lực	Chương trình đào tạo nghề logistics, hải quan, tiếng Trung cho 1.000-2.000 lao động biên giới, hợp tác với trường nghề và doanh nghiệp.	Khoảng 10 tỷ VND (dựa trên chi phí đào tạo 5 triệu VND/học viên cho 2.000 người, bao gồm miễn phí một phần từ doanh nghiệp).	Vốn ODA, ngân sách tỉnh và tư nhân. Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 60%, có thể giảm chi phí nếu hợp tác miễn phí.
Xúc tiến đầu tư	Tổ chức hội nghị xúc tiến đầu tư Việt-Trung, xây dựng nền tảng quảng bá số, hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào logistics Tân Thanh.	Khoảng 70 tỷ VND (dựa trên chi phí hội nghị và quảng bá, từ các dự án thu hút vốn 3.000 tỷ VND tại Lạng Sơn).	Vốn ngân sách địa phương và FDI. Bao gồm chi phí tổ chức sự kiện (10-20 tỷ/sự kiện), liên kết với kim ngạch xuất nhập khẩu.

- Tổng ước tính: Khoảng 160 tỷ VND (tương đương khoảng 6 triệu USD). Con số này được tính dựa trên trung bình chi phí từ kế hoạch đầu tư công trung hạn và dự án biên giới, điều chỉnh cho nhóm "mềm" (quản lý, đào tạo, xúc tiến).

## **2. Cơ cấu nguồn vốn (ngân sách, PPP, xã hội hóa, hợp tác doanh nghiệp Việt – Trung)**

### **2.1. Ngân sách Nhà nước (~350 tỷ VND)**

- Nguồn vốn: Ngân sách trung ương khoảng 270 tỷ và ngân sách tỉnh Lạng Sơn khoảng 80 tỷ .

<b>Nguồn</b>	<b>Số tiền (tỷ VND)</b>	<b>Ghi chú</b>
Ngân sách trung ương	<b>270</b>	Đề xuất sử dụng nguồn vốn từ Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030 theo quy định Luật Đầu tư công.
Ngân sách tỉnh Lạng Sơn	<b>80</b>	Từ phí hạ tầng cửa khẩu Tân Thanh – Pò Chài (10% ngân sách theo Điều 4 Nghị quyết 09/2025/NQ-HĐND ngày 28/4/2025)
<b>Tổng</b>	<b>350</b>	

## **2.2. Xã hội hóa (~850 tỷ VND)**

- Nguồn gốc: Đóng góp từ cộng đồng, tổ chức phi chính phủ (WWF, IUCN), tài trợ quốc tế (ADB, UNDP).

- Cải tạo cơ sở kinh doanh, phối hợp cải tạo chỉnh trang mặt tiền tòa nhà trên các tuyến phố, các khu Homestay...

- Xây dựng các trung tâm thương mại, chợ.

## **2.4. Hợp tác Doanh nghiệp Việt – Trung (300 tỷ VND)**

- Nguồn gốc: Vốn FDI từ doanh nghiệp Quảng Tây (Bằng Tường), hợp tác song phương qua ACFTA và “Năm Giao lưu Nhân văn Việt – Trung 2025”.

- Thương mại biên giới: Mở rộng Chợ Tân Thanh với 50 gian hàng Việt – Trung (80 tỷ VND).

- Du lịch xuyên biên giới: Tour 2 ngày 1 đêm Tân Thanh – Pò Chài (40 tỷ VND), hợp tác với China Travel Service.

- Hội chợ thương mại: Hội chợ Việt – Trung mùa thu 2026 (80 tỷ VND), triển lãm nông sản, hàng tiêu dùng.

- Sự kiện văn hóa: Tài trợ biểu diễn nghệ thuật song phương (50 tỷ VND).

- Khu vực thông quan (50 tỷ VND).

- Vai trò Ban Quản lý: Đàm phán FDI với Quảng Tây, hỗ trợ visa, thông quan nhanh (15 giây/xe), kết nối doanh nghiệp qua hội nghị song phương.

- Ưu đãi liên quan: Miễn thuế nhập khẩu hàng hội chợ; ưu tiên thủ tục thông quan cho doanh nghiệp Trung Quốc.

## PHẦN V: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP, TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### A. CÁC CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ

#### 1. Về xuất nhập cảnh và lưu trú của người nước ngoài

- Đề án cơ bản đã định hướng chuyển đổi công năng sử dụng đất đối với một số thành phần đất trong khu vực nghiên cứu nhằm chuyển đổi bến bãi thành đất thương mại, dịch vụ, tài chính, quảng trường... Đây là tiền đề để đề xuất giải pháp phù hợp với nhu cầu phát triển khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

- Mục tiêu của đề xuất: Giới hạn khu vực cửa khẩu cũ để **đề xuất thí điểm** cho phép khách du lịch Trung Quốc có đủ giấy tờ hợp lệ được phép nhập cảnh và có thể lưu trú qua đêm vào khu vực hạn chế tại cửa khẩu Tân Thanh. Đồng thời, làm việc, hội đàm và thống nhất với phía Trung Quốc cho phép khách Việt Nam có đủ giấy tờ hợp lệ được phép nhập cảnh và có thể lưu trú qua đêm vào khu vực hạn chế tại khu Pò Chài.

- **Căn cứ của đề xuất:** Quyết định số 138/2008/QĐ-TTg ngày 14/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và ban hành Quy chế hoạt động của khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và Thông tư liên tịch số 03/2016/TTLT-BCA-BQP ngày 24/6/2016 của Bộ Công an - Bộ Quốc phòng hướng dẫn việc nhập cảnh, xuất cảnh, cư trú của người nước ngoài và kiểm tra, kiểm soát, giám sát phương tiện vận tải hàng hóa nước ngoài vào, ra khu kinh tế cửa khẩu và cảng biển thuộc khu kinh tế, trong đó:

+ Điều 8 Quyết định số 138/2008/QĐ-TTg: xuất nhập cảnh và cư trú tại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn quy định:

*“1. Công dân Trung Quốc cư trú tại các huyện, thị có chung đường biên giới với tỉnh Lạng Sơn được qua lại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn bằng chứng minh thư biên giới hoặc giấy thông hành biên giới do cơ quan có thẩm quyền của Trung Quốc cấp và được phép tạm trú tại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn không quá 15 ngày. Nếu muốn vào các địa điểm khác trong tỉnh Lạng Sơn ngoài Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn thì cơ quan quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh cấp giấy phép đi lại có giá trị một lần không quá 7 ngày và không gia hạn.*

*2. Người mang hộ chiếu nước ngoài không thuộc diện miễn thị thực (là công dân Trung Quốc hay nước thứ ba), được miễn thị thực nhập cảnh và được lưu trú tại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, thời hạn lưu trú không quá 15 ngày. Trường hợp muốn vào các địa điểm khác của Việt Nam ngoài Khu*

*Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn phải được cơ quan quản lý xuất nhập cảnh xem xét cấp thị thực tại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.*

*3. Người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài làm việc, hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các thành viên gia đình của họ được cấp thị thực nhập cảnh, xuất cảnh có giá trị nhiều lần và có thời hạn phù hợp với thời hạn làm việc tại Khu kinh tế; được cư trú, tạm trú có thời hạn trong Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và ở Việt Nam.*

*4. Công dân Việt Nam làm việc, sinh sống trên địa bàn thành phố, thị trấn, xã quy định tại khoản 2 Điều 2 Quy chế này được phép sang Trung Quốc bằng giấy thông hành biên giới do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp.*

*5. Công dân Việt Nam được tự do ra, vào Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn. Trường hợp qua Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn để xuất cảnh ra nước ngoài thì thực hiện theo quy định hiện hành về xuất cảnh, nhập cảnh.*

*Bộ Công an, Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng hướng dẫn Công an tỉnh Lạng Sơn, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Lạng Sơn thực hiện việc quản lý nhập cảnh, xuất cảnh, lưu trú, tạm trú tại Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.”*

*- Điều 4 Thông tư liên tịch số 03/2016/TTLT-BCA-BQP: Nguyên tắc nhập cảnh, xuất cảnh, cư trú tại khu kinh tế cửa khẩu quy định:*

*1. Người nước ngoài nhập cảnh vào khu kinh tế cửa khẩu được tạm trú không quá 15 ngày.*

*2. Người nước ngoài được tạm trú ở cơ sở lưu trú tại khu kinh tế cửa khẩu trừ khu vực cấm, khu vực tạm dừng các hoạt động trong khu vực biên giới đất liền hoặc vùng cấm, khu vực hạn chế hoạt động trong khu vực biên giới biển.*

*3. Đối với công dân Trung Quốc sử dụng hộ chiếu phổ thông điện tử thực hiện theo hướng dẫn riêng của Bộ Công an.*

*4. Người nước ngoài nhập cảnh khu kinh tế cửa khẩu nào được đóng dấu khu kinh tế cửa khẩu đó (thực hiện theo mẫu số 01/KC ban hành kèm theo Thông tư này).*

*5. Người nước ngoài sử dụng hộ chiếu hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế thuộc diện đối tượng nêu tại Thông tư này, đang tạm trú tại khu kinh tế cửa khẩu nếu có nhu cầu đi du lịch ra khu vực khác của Việt Nam phải được doanh nghiệp lữ hành quốc tế của Việt Nam bảo lãnh làm thủ tục với cơ quan quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an xét cấp thị thực.*

6. Người nước ngoài sử dụng giấy thông hành biên giới hoặc giấy tờ khác nêu tại Khoản 1 Điều 3 nhập cảnh nếu có nhu cầu đi đến các địa điểm khác trong tỉnh có khu kinh tế cửa khẩu phải được doanh nghiệp lữ hành quốc tế của Việt Nam bảo lãnh làm thủ tục với cơ quan quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an xét cấp giấy phép tham quan (thực hiện theo mẫu số 03/GP ban hành kèm theo Thông tư này). Không giải quyết cho tham quan du lịch các địa phương khác trong nội địa Việt Nam.

## 2. Chính sách và giải pháp hỗ trợ đầu tư, ưu đãi đầu tư

- Thực hiện tốt Luật Đầu tư, các Quyết định của UBND tỉnh về ưu đãi đầu tư nhằm thu hút mạnh và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước vào phát triển thương mại, du lịch tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

- Đối với việc phát triển hạ tầng thương mại, đặc biệt là các cơ sở thương mại hiện đại, có quy mô lớn, đòi hỏi đầu tư nhiều như: trung tâm thương mại, trung tâm logistics, kho, bãi, trung tâm hội chợ triển lãm - giới thiệu sản phẩm: xây dựng chính sách hỗ trợ, ưu đãi đầu tư cụ thể, chính sách có thể áp dụng gồm:

- **Đối với các trung tâm thương mại, trung tâm logistics:** đây là những loại hình kinh doanh hiện đại có khả năng cung cấp những dịch vụ phân phối cao cấp, chất lượng cao, đòi hỏi vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài, nên cần có Quy chế khuyến khích và ưu đãi đầu tư; vốn để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình này sẽ do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng, Nhà nước có thể hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

- **Đối với công trình như trung tâm hội chợ triển lãm và giới thiệu sản phẩm:** đây là công trình mang tính xã hội, ngoài hỗ trợ giải phóng mặt bằng, Nhà nước có thể hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở vật chất còn lại.

## 3. Chính sách và giải pháp hỗ trợ lĩnh vực thương mại và du lịch

### 3.1. Chính sách đất đai

- Nếu nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất (*trường hợp đất do Nhà nước quản lý và không thuộc diện đấu giá đất*) để đầu tư xây dựng, kinh doanh, khai thác hạ tầng thương mại phù hợp với quy hoạch được duyệt thì giảm tiền sử dụng đất (*mức độ giảm tùy theo loại hình, cấp độ*).

- Đối với các nhà đầu tư chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, khách sạn chọn hình thức thuê đất thì thời hạn cho thuê đủ độ dài cần thiết để nhà đầu tư có thể hoàn vốn đầu tư và được xem xét gia hạn sử dụng đất nếu chủ đầu tư có

nhu cầu tiếp tục sử dụng đất và chấp hành đúng pháp luật về đất đai; trong trường hợp có dự án phát triển hạ tầng thương mại, dịch vụ du lịch đã được quy hoạch và công bố công khai nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký xin giao đất hoặc xin thuê đất để thực hiện dự án thì tùy theo từng dự án cụ thể, Hội đồng thẩm định sẽ trình UBND tỉnh quyết định giá đất giao hoặc cho thuê trên cơ sở khung giá đất được UBND tỉnh công bố hằng năm.

- Nhà đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thương mại, dịch vụ du lịch có thể được xem xét miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và một vài năm kế tiếp tùy từng điều kiện cụ thể.

### **3.2. Các chính sách khác**

- Các nhà đầu tư được cung cấp kịp thời và đầy đủ thông tin về các loại quy hoạch có liên quan trong quá trình lập dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư được ưu tiên áp dụng rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến quy hoạch và kiến trúc của dự án đầu tư xây dựng tại cơ quan chức năng.

### **4. Chính sách và giải pháp về tiếp cận vốn tín dụng và huy động các nguồn lực hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp**

- Các chi nhánh tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh tiếp tục cải cách quy trình và thủ tục cho vay vốn, tạo điều kiện thuận lợi hơn trong tiếp cận nguồn vốn, thời hạn cho vay đủ dài, phù hợp với chu kỳ sản xuất, kinh doanh của từng loại mặt hàng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thương mại của các thành phần kinh tế hoạt động tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh, các chi nhánh tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh tổ chức, phát triển thị trường vốn dài hạn, ngắn hạn, hoàn thiện cơ chế tín dụng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế đều có thể tham gia vào vòng luân chuyển vốn của xã hội. Huy động mọi tiềm năng về vốn trên thị trường theo quy định của pháp luật và áp dụng các biện pháp khuyến khích các doanh nghiệp kinh doanh xuất khẩu thông qua biện pháp bảo hiểm tín dụng xuất khẩu.

### **5. Chính sách và giải pháp hỗ trợ ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ**

- Thực thi tốt các chính sách có liên quan của trung ương, của tỉnh về hỗ trợ các doanh nghiệp đổi mới khoa học, công nghệ.

- Vận dụng tối đa các biện pháp tài chính nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp thương mại tiến hành điều chỉnh cơ cấu và mở rộng các phương thức phân phối hiện đại. UBND tỉnh có chính sách hỗ trợ phát triển các doanh nghiệp kinh

doanh theo dạng chuỗi, đặc biệt là xây dựng mạng lưới từ Lạng Sơn và các xã đến cửa khẩu Tân Thanh; khuyến khích các doanh nghiệp từng bước áp dụng công nghệ thông tin, phát triển thương mại điện tử thay thế các phương thức nghiệp vụ truyền thống.

- Giải pháp về phát triển thương mại: tích cực thúc đẩy áp dụng kỹ thuật quản lý kinh doanh hiện đại, nâng cao khả năng áp dụng tiến bộ khoa học và công nghệ hiện đại của các doanh nghiệp thương mại vừa và nhỏ đang hoạt động tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh; hỗ trợ các doanh nghiệp thương mại vừa và nhỏ phát triển, đổi mới khoa học - công nghệ, tích cực ứng dụng phương thức quản lý bằng công nghệ thông tin; vận dụng tối đa các biện pháp tài chính nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp thương mại tiến hành điều chỉnh cơ cấu, hỗ trợ có trọng điểm việc áp dụng và mở rộng các phương thức phân phối hiện đại; nghiên cứu hỗ trợ, khuyến khích phát triển kinh doanh theo dạng chuỗi và phát triển thương mại điện tử.

- Giải pháp về phát triển du lịch: các doanh nghiệp du lịch trên địa bàn cần từng bước ứng dụng các biện pháp tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước; sử dụng năng lượng sạch, tái tạo; công nghệ xử lý rác thải,... nhằm góp phần bảo vệ môi trường và phát triển du lịch bền vững; từng bước tiếp cận và ứng dụng các công nghệ phục vụ khách du lịch đạt tiêu chuẩn quốc tế; từng bước ứng dụng công nghệ xanh, công nghệ sạch trong các khách sạn, khu du lịch nhằm góp phần bảo vệ môi trường và phát triển du lịch bền vững; từng bước ứng dụng công nghệ thông tin trong kinh doanh du lịch (tham gia hội nghị trực tuyến, bán sản phẩm du lịch qua mạng, E.Marketing, nối mạng toàn hệ thống khách sạn trên địa bàn và thống kê khách du lịch một cách hiệu quả, ...).

## **6. Chính sách và giải pháp hỗ trợ pháp lý**

- Để có đủ cơ sở hỗ trợ về pháp lý cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại và du lịch (ngoài hỗ trợ về thủ tục đăng ký thành lập doanh nghiệp), với mục tiêu cửa khẩu Tân Thanh sẽ là một bộ phận của cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, việc chuyển dần hoạt động thương mại biên giới với Trung Quốc tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh từ hình thức tiểu ngạch sang chính ngạch là yêu cầu và xu hướng tất yếu, do vậy, cần có phương án hỗ trợ cho doanh nghiệp trên địa bàn cửa khẩu Tân Thanh, thông qua các khóa tập huấn - đào tạo, thực hiện với phương thức mua bán qua hợp đồng, chỉ khi phương thức này được thực hiện đại trà thì các cơ quan nhà nước mới có điều kiện để hỗ trợ pháp lý khi có tranh chấp, tránh các rủi ro cho doanh nghiệp.

- Hỗ trợ các doanh nghiệp có dự án kinh doanh bến bãi xe hàng hóa xuất nhập khẩu tại cửa khẩu Tân Thanh - qua khu vực mốc 1090-1091 (hiện tại có 04 bãi xe, không bao gồm Bến xe hàng hóa xuất nhập khẩu cửa khẩu Tân Thanh của Công ty cổ phần vận tải thương mại Bảo Nguyên tại khu vực Đường chuyên dụng mốc 1088/2-1089) thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển đổi hình thức, mục tiêu kinh doanh cho phù hợp theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 25/TB-UBND ngày 14/01/2020.

## **7. Giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp**

- Tổ chức các cuộc hội thảo, hội nghị, tọa đàm với doanh nghiệp để tuyên truyền, phổ biến thông tin cho doanh nghiệp về các hiệp định tự do, văn bản pháp luật, chính sách mới của Nhà nước; nắm bắt thông tin, kịp thời hỗ trợ xử lý các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp; chủ động liên hệ với cơ quan chức năng phía Trung Quốc để giảm thiểu ứn tắc nông sản vào mùa vụ,...

- Đẩy mạnh đào tạo phát triển nguồn nhân lực, nâng cao sức cạnh tranh cho doanh nghiệp và nhà sản xuất tại địa phương bằng việc tổ chức các khóa đào tạo nguồn nhân lực cho doanh nghiệp, tập huấn chính sách mới về các nội dung của XNK, cung cấp thông tin thị trường, xây dựng thương hiệu, hội nhập kinh tế quốc tế,...

- Tiếp tục phát huy hiệu quả của công tác hỗ trợ doanh nghiệp trong việc hoàn thiện các thủ tục hồ sơ pháp lý và thực hiện đầu tư dự án kinh doanh bến, bãi xe tại các khu vực cửa khẩu trên địa bàn Tỉnh.

- Hỗ trợ cung cấp thông tin: bao gồm thông tin về cơ chế chính sách, thông tin thị trường, thông tin về giá cả,...

- Mặc dù nhân lực tham gia trong lĩnh vực thương mại đang chiếm tỷ trọng lớn so với các ngành khác, tuy nhiên, so với yêu cầu của tiến trình hội nhập quốc tế và xu hướng phát triển thương mại của nước ta nói chung, đặc biệt tại các tỉnh miền núi nói riêng, thì đội ngũ nhân lực tham gia hoạt động thương mại còn nhiều hạn chế và bất cập cả về trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm, năng suất lao động... Do vậy, trong thời gian tới, để xây dựng thành công Khu thương mại, du lịch Tân Thanh theo các mục tiêu đã đặt ra, yêu cầu về phát triển nguồn nhân lực của doanh nghiệp là một trong những ưu tiên cần đặc biệt quan tâm, một số chính sách cần được thực hiện như:

- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao trình độ về nghiệp vụ xuất nhập khẩu, ngoại ngữ, tin học, am hiểu luật pháp quốc tế, tập quán của các nước (*đặc biệt là tập quán kinh doanh của Trung Quốc*), nâng cao kỹ năng đàm phán, khai thác thông tin về thị trường, hiểu rõ về cơ chế điều hành và quản lý hoạt động

xuất nhập khẩu,... cho các đối tượng tham gia hoạt động thương mại và du lịch tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của quá trình hội nhập.

- Thực hiện các chương trình hỗ trợ đào tạo nâng cao năng lực quản trị kinh doanh cho các đối tượng là cán bộ quản lý chợ, cán bộ hợp tác xã thương mại, các hộ kinh doanh tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

## **B. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU VỰC CỬA KHẨU TÂN THANH**

### **1. Ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý cửa khẩu**

#### ***1.1. Các chính sách và định hướng chuyển đổi số đang áp dụng tại cửa khẩu Tân Thanh***

- Triển khai Nền tảng Cửa khẩu số tỉnh Lạng Sơn

Lạng Sơn là địa phương đầu tiên của Việt Nam thí điểm và vận hành Nền tảng Cửa khẩu số tại cửa khẩu Hữu Nghị và Tân Thanh vào năm 2022. Các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, lái xe, doanh nghiệp kho bãi và các lực lượng chức năng đều thực hiện nghiệp vụ trên một nền tảng điện tử thống nhất. Nền tảng này cho phép:

+ Đăng ký phương tiện trực tuyến.

+ Khai báo hàng hóa từ xa.

+ Theo dõi thứ tự xe chờ thông quan.

+ Quản lý bến bãi, kho hàng.

+ Tra cứu tình trạng xử lý hồ sơ theo thời gian thực.

+ Chia sẻ dữ liệu giữa Hải quan, Biên phòng, Kiểm dịch, Công an và Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu.

+ Chính sách Khai báo một lần trên hệ thống, giảm hồ sơ giấy và giảm thời gian làm thủ tục.

#### ***1.2. Các công nghệ đang được áp dụng tại cửa khẩu Tân Thanh***

- Hệ thống nhận diện phương tiện bằng AI: Tại khu vực cửa khẩu và đường chuyên dụng vận tải hàng hóa đã lắp đặt Camera AI nhận diện biển số xe, giúp tự động kiểm tra thông tin phương tiện đã đăng ký, điều phối xe vào khu vực làm thủ tục, giúp giảm tiếp xúc trực tiếp giữa doanh nghiệp và cán bộ quản lý.

- Hệ thống cân điện tử.

- Giám sát trực tuyến

Các lực lượng Hải quan, biên phòng, công an, kiểm dịch cùng khai thác dữ liệu trên hệ thống số hóa, giúp kiểm soát hàng hóa, phòng chống buôn lậu, phát hiện gian lận thương mại.

### ***1.3. Chính sách quản lý bằng dữ liệu số***

Năm 2025, UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định về sử dụng Nền tảng Cửa khẩu số theo Quyết định 27/2025/QĐ-UBND. Quy định này yêu cầu các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xuất nhập khẩu tại các cửa khẩu trên địa bàn tỉnh thực hiện các quy trình nghiệp vụ trên nền tảng số. Các nội dung quản lý gồm quy trình xuất khẩu, nhập khẩu, quản lý phương tiện Việt Nam, quản lý phương tiện Trung Quốc.

### ***1.4. Định hướng tương lai: Cửa khẩu thông minh Tân Thanh***

Trong giai đoạn 2025–2030 và tầm nhìn đến năm 2050, cửa khẩu Tân Thanh được định hướng phát triển theo mô hình cửa khẩu thông minh trên cơ sở đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số, tự động hóa và kết nối dữ liệu xuyên biên giới. Trọng tâm là xây dựng hệ thống quản lý, điều hành cửa khẩu dựa trên nền tảng số thống nhất, cho phép liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan quản lý nhà nước như Hải quan, Biên phòng, Công an, Kiểm dịch và Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu. Đồng thời, từng bước ứng dụng các công nghệ hiện đại như trí tuệ nhân tạo (AI), Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn (Big Data) và điện toán đám mây trong quản lý phương tiện, hàng hóa, bến bãi và hoạt động xuất nhập khẩu.

Bên cạnh đó, hệ thống nhận diện phương tiện tự động, kiểm soát ra vào bằng công nghệ số, điều phối luồng phương tiện thông minh và giám sát trực tuyến sẽ được triển khai đồng bộ nhằm nâng cao năng lực thông quan, giảm thời gian chờ đợi và hạn chế ùn tắc tại khu vực cửa khẩu. Việc kết nối, trao đổi dữ liệu với phía Trung Quốc cũng được thúc đẩy nhằm hình thành chuỗi logistics xuyên biên giới hiện đại, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và tạo thuận lợi cho hoạt động thương mại, du lịch và dịch vụ.

Trong dài hạn, cửa khẩu Tân Thanh hướng tới xây dựng hệ sinh thái cửa khẩu số toàn diện, bao gồm hải quan số, logistics thông minh, kho bãi thông minh, thanh toán điện tử, truy xuất nguồn gốc hàng hóa và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp trên môi trường số. Qua đó, từng bước hình thành mô hình cửa khẩu xanh, hiện đại, minh bạch và hiệu quả, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế, nâng cao năng lực cạnh tranh của khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội khu vực biên giới.

## **2. Ứng dụng phát triển kết cấu hạ tầng**

### **2.1. Hạ tầng giao thông**

Tiếp tục xây dựng phương án, quy hoạch xây dựng, cải tạo mạng lưới giao thông nội khu, đảm bảo sự thuận tiện của khách du lịch, phương tiện và lưu thông hàng hóa XNK.

### **2.2. Hạ tầng cửa khẩu**

Tăng cường huy động các nguồn lực cho đầu tư phát triển hạ tầng cửa khẩu bằng nhiều hình thức; áp dụng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư của tỉnh để tạo bước đột phá về thu hút đầu tư cho hạ tầng cửa khẩu Tân Thanh.

Đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư, theo dõi sát các dự án đầu tư của doanh nghiệp vào hạ tầng cửa khẩu; triển khai có hiệu quả các dự án quan trọng tại khu vực cửa khẩu theo hình thức đối tác công tư (PPP) như trung tâm hội chợ triển lãm và xúc tiến thương mại, trung tâm logistics.

Tăng cường công tác quản lý bến, bãi đỗ xe tại khu vực cửa khẩu để tạo sự lưu thông hàng hóa, phục vụ tốt cho hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa qua cửa khẩu. Hướng dẫn các doanh nghiệp kinh doanh bến bãi cũ tại khu vực cửa khẩu qua mốc 1090-1091 hoàn thiện việc chuyển đổi mục tiêu đầu tư, kinh doanh để đáp ứng nhu cầu về thương mại và du lịch phục vụ cho định hướng phát triển tại khu vực.

### **2.3. Hạ tầng thương mại, du lịch**

Khẩn trương quy hoạch mạng lưới kết cấu hạ tầng phục vụ thương mại, du lịch và dịch vụ trên địa bàn khu vực cửa khẩu Tân Thanh, bao gồm thương mại bán buôn, bán lẻ, trung tâm hội chợ triển lãm và giới thiệu sản phẩm OCOP, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, hệ thống khách sạn, nhà hàng,... làm nền tảng phát triển mạng thương mại và du lịch tại địa bàn.

Chú trọng tập trung mở rộng và nâng cấp những kho bãi hàng hóa hoạt động hiệu quả tạo sự lưu thông hàng hóa, phục vụ tốt cho hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa qua cửa khẩu.

- Bố trí quỹ đất phù hợp dành cho phát triển các loại hình kết cấu hạ tầng trong kinh doanh logistics.

## **C. GIẢI PHÁP XÚC TIẾN VÀ TRUYỀN THÔNG**

### **1. Quảng bá du lịch biên giới Việt Nam – Trung Quốc**

Trong bối cảnh nhu cầu du lịch trải nghiệm, du lịch xuyên biên giới và du lịch sinh thái ngày càng gia tăng, khu vực cửa khẩu Tân Thanh cần được định hướng trở thành một điểm đến du lịch biên giới đặc sắc của vùng Đông Bắc. Trên cơ sở khai thác lợi thế vị trí tiếp giáp với khu vực Pò Chài (Quảng Tây,

Trung Quốc), cần xây dựng và phát triển các sản phẩm du lịch liên kết như tour du lịch xuyên biên giới Việt Nam – Trung Quốc, tour tự lái xe qua cửa khẩu, các tuyến du lịch sinh thái gắn với cảnh quan tự nhiên, văn hóa bản địa và hoạt động thương mại biên giới. Đồng thời, đẩy mạnh ứng dụng các công nghệ số như thực tế ảo (VR), thực tế tăng cường (AR), bản đồ số du lịch và hệ thống hướng dẫn thông minh nhằm nâng cao trải nghiệm cho du khách và quảng bá hiệu quả các giá trị văn hóa, lịch sử của khu vực.

Bên cạnh đó, cần nghiên cứu áp dụng các cơ chế tạo thuận lợi cho khách du lịch như mở rộng phạm vi miễn thị thực ngắn hạn đối với khách du lịch theo đoàn, triển khai các quy trình kiểm soát xuất nhập cảnh nhanh dựa trên nền tảng cửa khẩu số và cửa khẩu thông minh, từng bước rút ngắn thời gian làm thủ tục. Công tác quảng bá cần tận dụng mạnh mẽ các nền tảng truyền thông số phổ biến của cả Việt Nam và Trung Quốc như TikTok, Douyin, WeChat, Xiaohongshu và các sàn thương mại du lịch trực tuyến nhằm tiếp cận hiệu quả thị trường khách du lịch trẻ và khách du lịch tự túc. Dự kiến ngân sách xúc tiến, quảng bá du lịch biên giới trong giai đoạn đầu khoảng 50–100 tỷ đồng, đồng thời áp dụng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp ở mức 10% đối với các doanh nghiệp đầu tư phát triển du lịch tại khu vực cửa khẩu.

## **2. Tổ chức Hội chợ Thương mại Việt Nam – Trung Quốc**

Hội chợ Thương mại Việt Nam – Trung Quốc tại Tân Thanh cần được xây dựng thành sự kiện thường niên có quy mô cấp vùng, đóng vai trò là cầu nối giao thương giữa doanh nghiệp hai nước. Nội dung hội chợ tập trung vào triển lãm các sản phẩm nông nghiệp, nông sản chế biến, sản phẩm OCOP, hàng thủ công mỹ nghệ, sản phẩm đặc trưng của các địa phương biên giới Việt Nam và khu vực Quảng Tây (Trung Quốc). Song song với hoạt động trưng bày, giới thiệu sản phẩm, cần tổ chức các chương trình kết nối doanh nghiệp (B2B), xúc tiến đầu tư, hội thảo chuyên đề về logistics, thương mại điện tử xuyên biên giới và chuỗi cung ứng nông sản.

Để khuyến khích doanh nghiệp tham gia, địa phương có thể áp dụng chính sách hỗ trợ miễn hoặc giảm chi phí thuê gian hàng, hỗ trợ tiếp cận nguồn vốn tín dụng ưu đãi, đồng thời triển khai nền tảng số phục vụ đăng ký tham gia hội chợ, quản lý giao dịch và kết nối đối tác. Việc áp dụng mô hình "cửa khẩu thông minh" trong tổ chức hội chợ sẽ giúp tăng tính minh bạch, nâng cao hiệu quả quản lý và tạo môi trường giao thương hiện đại, phù hợp với xu thế chuyển đổi số hiện nay.

### **3. Tổ chức các sự kiện văn hóa thường niên**

Các sự kiện văn hóa thường niên tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh cần được xây dựng trở thành sản phẩm văn hóa – du lịch đặc sắc của tỉnh Lạng Sơn, góp phần quảng bá hình ảnh vùng biên giới hữu nghị và tăng cường giao lưu nhân dân hai nước Việt Nam – Trung Quốc. Nội dung các sự kiện cần tập trung bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống của đồng bào dân tộc Tày, Nùng thông qua các hoạt động biểu diễn hát Then, đàn Tính, múa sạp, trình diễn trang phục truyền thống, giới thiệu ẩm thực địa phương và các nghề thủ công truyền thống. Đồng thời, tăng cường các hoạt động giao lưu văn hóa với cộng đồng dân tộc Tráng, Hán của khu vực Pò Chài và Quảng Tây nhằm thúc đẩy hiểu biết và hợp tác giữa nhân dân hai bên biên giới.

Các sự kiện nên được tổ chức định kỳ hai lần mỗi năm vào dịp mùa xuân và mùa thu, gắn với các lễ hội truyền thống hoặc các ngày lễ lớn của hai quốc gia. Địa điểm tổ chức có thể bố trí tại khu vực trung tâm cửa khẩu Tân Thanh, khu vực Chợ Tân Thanh, Chùa Tân Thanh hoặc công viên văn hóa biên giới dự kiến được quy hoạch trong tương lai. Trong quá trình tổ chức, cần ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, hạn chế rác thải nhựa, kết hợp quảng bá du lịch sinh thái nhằm hướng tới mô hình phát triển kinh tế xanh và du lịch bền vững. Các hoạt động này không chỉ tạo sức hút đối với khách du lịch mà còn góp phần tạo việc làm, nâng cao thu nhập và cải thiện sinh kế cho cộng đồng dân cư địa phương, đặc biệt là đồng bào dân tộc Tày, Nùng.

### **4. Cơ chế và chính sách hỗ trợ phát triển**

Để thu hút các nguồn lực đầu tư vào khu vực cửa khẩu Tân Thanh, cần nghiên cứu áp dụng đồng bộ các cơ chế ưu đãi về thuế, đất đai và tín dụng theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Theo đó, các dự án thuộc lĩnh vực ưu tiên đầu tư có thể được áp dụng mức thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm, miễn thuế trong 4 năm đầu và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Đối với các dự án phát triển logistics, kho bãi và hạ tầng thương mại biên giới, xem xét áp dụng chính sách miễn tiền thuê đất trong 15 năm đầu và giảm 50% trong các năm tiếp theo theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, cần tăng cường hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn tín dụng ưu đãi từ Quỹ Đầu tư phát triển địa phương, Quỹ Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa hoặc các chương trình hỗ trợ của Chính phủ. Đối với các dự án hạ tầng quy mô lớn như trung tâm logistics, trung tâm hội chợ triển lãm, công viên văn hóa biên giới và các khu dịch vụ cửa khẩu, cần đẩy mạnh áp dụng mô

hình đối tác công tư (PPP) với các hình thức BOT, BOO hoặc O&M nhằm huy động hiệu quả nguồn lực từ khu vực tư nhân.

## 5. Lộ trình thực hiện

Giai đoạn 2026–2028 tiếp tục thực hiện các chính sách hiện hành, tập trung hoàn thiện công tác quy hoạch, xây dựng cơ sở dữ liệu số, đầu tư hệ thống hạ tầng khung, bao gồm giao thông kết nối, hạ tầng cửa khẩu số, các công trình kỹ thuật đầu môi và chuẩn bị quỹ đất phát triển các khu chức năng. Đồng thời triển khai các chương trình xúc tiến đầu tư và thiết lập cơ chế hợp tác bước đầu với phía Trung Quốc.

Giai đoạn 2029–2031 tập trung đầu tư xây dựng và đưa vào vận hành các khu chức năng trọng điểm như trung tâm logistics, khu thương mại dịch vụ, trung tâm hội chợ triển lãm, công viên văn hóa biên giới và các sản phẩm du lịch đặc thù. Đây là giai đoạn đẩy mạnh thu hút doanh nghiệp, hình thành hệ sinh thái thương mại – du lịch cửa khẩu hiện đại và tăng cường kết nối với khu vực Pò Chài.

Giai đoạn 2032–2035 tập trung hoàn thiện mô hình cửa khẩu thông minh, phát triển đồng bộ các dịch vụ logistics, thương mại, du lịch và văn hóa biên giới; tăng cường kết nối dữ liệu và phối hợp quản lý với phía Trung Quốc; từng bước hình thành không gian hợp tác kinh tế, thương mại và du lịch xuyên biên giới hiện đại, góp phần đưa Tân Thanh trở thành trung tâm thương mại – dịch vụ – du lịch quan trọng của hành lang kinh tế Việt Nam – Trung Quốc.

## D. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN BỐ TRÍ, SẮP XẾP LẠI DÂN CƯ KHU VỰC CỬA KHẨU TÂN THANH

### 1. Cơ sở pháp lý và hiện trạng

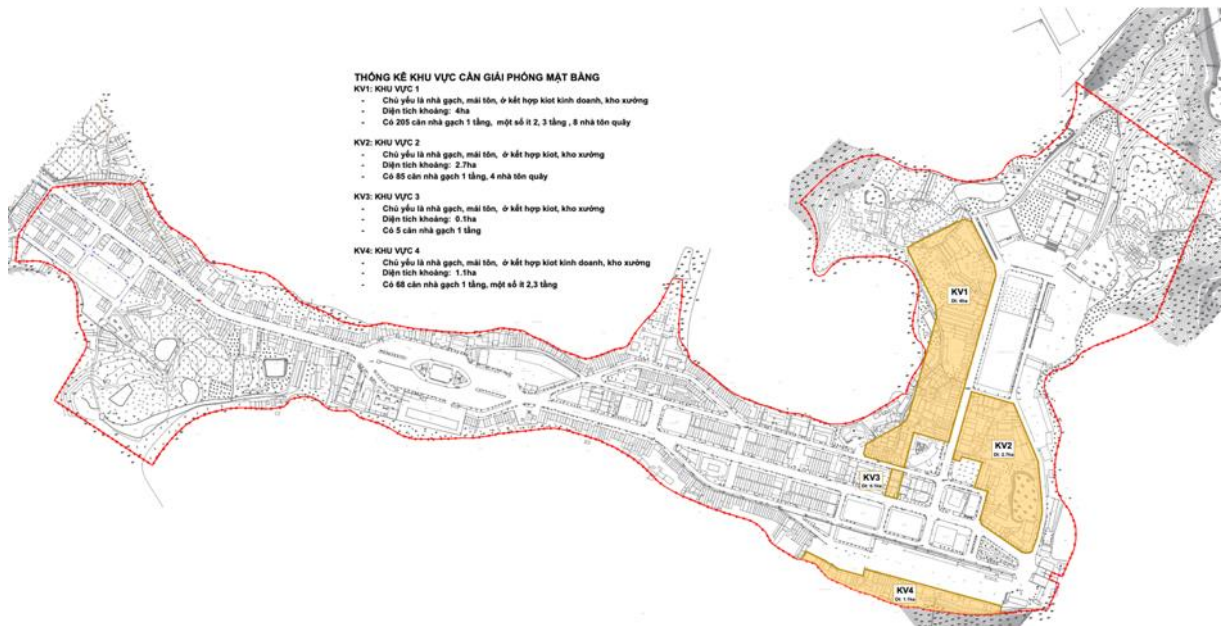
- **Căn cứ quy hoạch hiện hành:** Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 xác định tổng diện tích 185 ha, dân số quy hoạch khoảng 8.400 người, trong đó đất ở là 15,7 ha. Khu 2 (khu hành chính dân cư) có diện tích 157.837 m<sup>2</sup>, khả năng dung nạp khoảng 5.000 người, là vùng đất dành cho phát triển dân cư lâu dài, hướng tới đô thị loại V.

- **Thực trạng dân cư và giải phóng mặt bằng:** Theo tài liệu thống kê GPMB, có 4 khu vực cần giải phóng mặt bằng với tổng diện tích khoảng 7,9 ha và khoảng 363 căn nhà gạch (chủ yếu 1 tầng, một số 2–3 tầng), cụ thể:

Khu vực	Diện tích	Số căn	Tính chất
KV1	~4,0 ha	205 căn + 8 nhà tôn	Nhà ở kết hợp kiot kinh doanh, kho xưởng

KV2	~2,7 ha	85 căn + 4 nhà tôn	Nhà ở kết hợp kiot, kho xưởng
KV3	~0,1 ha	5 căn	Nhà ở kết hợp kiot, kho xưởng
KV4	~1,1 ha	68 căn (một số 2–3 tầng)	Nhà ở kết hợp kiot, kho xưởng

- Dân cư hiện hữu trong khu vực cửa khẩu (Khu 1, Khu 2) khoảng 1.500 người, phân bố rải rác tại các thôn Bản Thầu, Nà Lầu, Nà Ngườm, Nà Tông, Nà Han.



## THÔNG KÊ KHU VỰC CẢN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

### KV1: KHU VỰC 1

- Chủ yếu là nhà gạch, mái tôn, ở kết hợp kiot kinh doanh, kho xưởng
- Diện tích khoảng: 4ha
- Có 205 căn nhà gạch 1 tầng, một số ít 2, 3 tầng, 8 nhà tôn quây

### KV2: KHU VỰC 2

- Chủ yếu là nhà gạch, mái tôn, ở kết hợp kiot, kho xưởng
- Diện tích khoảng: 2.7ha
- Có 85 căn nhà gạch 1 tầng, 4 nhà tôn quây

### KV3: KHU VỰC 3

- Chủ yếu là nhà gạch, mái tôn, ở kết hợp kiot, kho xưởng
- Diện tích khoảng: 0.1ha
- Có 5 căn nhà gạch 1 tầng

### KV4: KHU VỰC 4

- Chủ yếu là nhà gạch, mái tôn, ở kết hợp kiot kinh doanh, kho xưởng
- Diện tích khoảng: 1.1ha
- Có 68 căn nhà gạch 1 tầng, một số ít 2,3 tầng

## 2. Phương án bố trí, sắp xếp lại dân cư

### 2.1. Nguyên tắc chỉ đạo

- Việc di dời cần tuân thủ đồng thời 4 nguyên tắc: (1) không cưỡng bức, ưu tiên vận động và đồng thuận; (2) đảm bảo điều kiện sống tại nơi ở mới tốt

hơn hoặc bằng nơi cũ; (3) hỗ trợ sinh kế song song với di dời vật lý; (4) phân kỳ linh hoạt theo khả năng đầu tư hạ tầng nơi tiếp nhận.

## **2.2 Định hướng phân vùng di dời**

- **Khu tiếp nhận chính — Phân khu 2 (Khu hành chính dân cư):** Đây là lựa chọn duy nhất có cơ sở pháp lý rõ ràng từ Quyết định 2234/2021, với đầy đủ quy hoạch chức năng: hành chính, văn hóa thể thao, y tế, giáo dục. Năng lực tiếp nhận lý thuyết ~5.000 người, đủ để tái bố trí toàn bộ khoảng 1.500 người đang ở Khu 1, đồng thời có dự phòng cho nhu cầu tăng trưởng dân số.

*Phân loại đối tượng di dời:*

+ Nhóm 1 — Hộ thuần cư trú (không gắn với hoạt động thương mại): ưu tiên di dời sớm, hỗ trợ cao.

+ Nhóm 2 — Hộ vừa ở vừa kinh doanh: cần song song tái bố trí kinh doanh tại khu thương mại mới.

+ Nhóm 3 — Doanh nghiệp, kho xưởng: bố trí vào Khu 3 (cảng cạn ICD-logistics) theo cơ chế thuê đất có thời hạn.

## **3. Lộ trình và phân kỳ đầu tư**

Lộ trình đề xuất chia làm 3 giai đoạn, thiết kế theo nguyên tắc "hạ tầng đi trước, di dân theo sau" — không di dời dân khi khu tiếp nhận chưa đủ điều kiện sống tối thiểu.

### **3.1. Giai đoạn 1 (2025–2027): Chuẩn bị nền tảng**

- **Mục tiêu:** Hoàn thiện hạ tầng cơ bản Khu 2, tạo điều kiện tiếp nhận trước 500 hộ đầu tiên (nhóm hộ thuần cư trú, hộ tự nguyện).

#### **- Các nhiệm vụ trọng tâm:**

+ Hoàn thiện pháp lý: phê duyệt Đề án Tân Thanh–Pò Chài, điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 nếu cần thiết theo quy trình Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn, TT số 16/2024/TT-BXD.

+ Đầu tư hạ tầng Khu 2: san nền, đường nội khu, cấp thoát nước, điện chiếu sáng cho khu tái định cư đầu tiên (diện tích ưu tiên 21.002 m<sup>2</sup> giáp UBND xã).

+ Xây dựng nhà ở tái định cư: lô đất ở liền kề có đầy đủ hạ tầng, đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định, ưu tiên cho hộ thuộc Nhóm 1.

+ Kiểm kê, lập phương án bồi thường: tiến hành đo đạc, kiểm kê toàn bộ 363 căn thuộc 4 khu vực GPMB; phân loại theo nhóm đối tượng.

+ Chinh trang cảnh quan tuyến phố chính tại Khu 1: thực hiện theo phương án concept kiến trúc Tân Thanh–Pò Chài (đã có thiết kế sơ bộ) để tạo hình ảnh khu vực thương mại sạch đẹp, tăng tính hấp dẫn của khu tái định cư.

**- Chỉ tiêu giai đoạn:**

+ Di dời khoảng 30–40% số hộ, ưu tiên KV3 (0,1 ha, 5 căn — quy mô nhỏ, dễ thực hiện trước) và phần lớn KV2.

**3.2. Giai đoạn 2 (2028–2030): Đẩy nhanh di dời, đa dạng hóa dịch vụ**

**- Mục tiêu:** Di dời 50–60% số hộ còn lại, đặc biệt các hộ Nhóm 2 (ở kết hợp kinh doanh), đồng thời đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng xã hội.

**- Các nhiệm vụ trọng tâm:**

+ Hoàn thiện Khu 2 (toàn bộ 136.835 m<sup>2</sup>): trường mầm non, trạm y tế, khu thể thao ngoài trời, nhà văn hóa — đây là điều kiện tiên quyết để vận động hộ có trẻ em và người cao tuổi di dời.

+ Bố trí ki-ốt, sạp kinh doanh trong khu thương mại mới tại Khu 1 (được cải tạo) cho các hộ Nhóm 2 — đảm bảo sinh kế không bị gián đoạn.

Triển khai GPMB KV1 (khu lớn nhất, 205 căn): đây là giai đoạn phức tạp nhất, cần lực lượng vận động cộng đồng chuyên trách và cơ chế giải quyết tranh chấp rõ ràng.

+ Xây dựng khu trung tâm dịch vụ–văn hóa (quảng trường, chợ đêm, tuyến đi bộ) theo concept Tân Thanh–Pò Chài, thu hút người dân tham gia vào khu mới.

**Chỉ tiêu giai đoạn:** Đưa tổng tỷ lệ di dời lên 80–85%.

**3.3. Giai đoạn 3 (2031–2035): Hoàn thiện và phát triển**

**- Mục tiêu:** Di dời 100% các hộ còn lại trong khu vực cửa khẩu, hoàn chỉnh không gian kinh tế–thương mại–du lịch; Tân Thanh đạt các tiêu chí đô thị loại V.

**- Các nhiệm vụ trọng tâm:**

+ GPMB KV4 (68 căn, một số 2–3 tầng): đây là nhóm hộ phức tạp nhất do có công trình kiên cố và giá trị tài sản cao, cần phương án bồi thường đặc thù.

+ Hoàn thiện Khu 3 (cảng cạn ICD-logistics) để tiếp nhận toàn bộ hoạt động kho bãi, vận chuyển hàng hóa, giải phóng hoàn toàn không gian Khu 1 cho thương mại–du lịch.

+ Kết nối tour tuyến Hà Nội–Lạng Sơn–Tân Thanh–Nam Ninh; phát triển dịch vụ khách sạn 3–4 sao, trung tâm mua sắm.

## PHẦN VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Trên cơ sở nội dung Đề án được phê duyệt, các sở, ban, ngành, UBND xã Hoàng Văn Thụ và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động xây dựng kế hoạch triển khai; bảo đảm đồng bộ giữa công tác quy hoạch, đầu tư hạ tầng, giải phóng mặt bằng, thu hút đầu tư, phát triển thương mại, du lịch, quản lý cửa khẩu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội và ổn định đời sống Nhân dân trong khu vực thực hiện Đề án.

### 1. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn

a) Là cơ quan đầu mối chủ trì tổ chức triển khai thực hiện Đề án; chịu trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực hiện; định kỳ báo cáo UBND tỉnh kết quả triển khai, kịp thời tham mưu xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh, nhất là các nội dung liên quan đến quy hoạch, đầu tư hạ tầng, thu hút đầu tư, quản lý cửa khẩu và phối hợp hợp tác với phía Trung Quốc; nghiên cứu, đề xuất xây dựng các chính sách phù hợp trong quá trình thực hiện Đề án; huy động các nguồn lực trong và ngoài tỉnh để triển khai thực hiện Đề án; tổ chức sơ kết, tổng kết quá trình thực hiện; tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết các nội dung vượt thẩm quyền.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, UBND xã Hoàng Văn Thụ và các cơ quan liên quan rà soát, cụ thể hóa các nhóm dự án ưu tiên theo từng giai đoạn; trong đó tập trung trước vào hạ tầng khung, chỉnh trang không gian cửa khẩu, khu thương mại - dịch vụ, chợ, tuyến phố đi bộ, bãi đỗ xe, hạ tầng logistics, hạ tầng số ... và các công trình phục vụ quản lý nhà nước tại cửa khẩu.

c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện hiệu quả các chương trình, đề án, chính sách hỗ trợ doanh nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tập trung hỗ trợ doanh nghiệp, hợp tác xã và hộ kinh doanh trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ nâng cao năng lực cạnh tranh, đẩy mạnh ứng dụng thương mại điện tử, chuyển đổi số, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, xây dựng hệ thống thông tin thị trường, phát triển thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, xúc tiến thương mại và mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm,...

d) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và cơ quan liên quan nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách thu hút đầu tư phát triển các loại hình thương mại, dịch vụ, du lịch và logistics hiện đại tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh; tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư, kêu gọi các nhà đầu tư có năng lực tham gia đầu tư, khai thác các dự án theo quy hoạch được duyệt.

đ) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương và cộng đồng doanh nghiệp tăng cường kết nối, hợp tác phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch khu vực cửa khẩu; đẩy mạnh công tác quảng bá, xúc tiến thương mại, du lịch và hợp tác với phía Trung Quốc nhằm thu hút doanh nghiệp, du khách và các nguồn lực đầu tư vào khu vực Tân Thanh - Pò Chài.

## **2. Sở Công Thương**

a) Chủ trì tham mưu các nhiệm vụ phát triển thương mại biên giới, thương mại điện tử, xúc tiến thương mại, kết nối tiêu thụ hàng hóa, phát triển hệ thống chợ, trung tâm thương mại, hội chợ, triển lãm và các mô hình kinh doanh hiện đại tại khu vực Tân Thanh.

b) Phối hợp với Chi cục Hải quan khu vực VI, Ban chỉ huy Bộ đội Biên phòng và các cơ quan liên quan hỗ trợ, hướng dẫn doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh, thương nhân hoạt động tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh tiếp cận thông tin về cơ chế, chính sách, quy trình xuất nhập khẩu, xuất nhập cảnh và tình hình thông quan hàng hóa; góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động thương mại biên giới, xây dựng môi trường kinh doanh văn minh, thuận lợi và đúng quy định pháp luật.

c) Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Ngoại vụ và các cơ quan liên quan tham mưu tổ chức Hội chợ Thương mại, Du lịch Tân Thanh - Pò Chài và các hoạt động xúc tiến thương mại, giao lưu hợp tác kinh tế, du lịch với phía Bằng Tường (Quảng Tây, Trung Quốc) theo quy định.

d) Chủ trì theo dõi, tổng hợp, cung cấp kịp thời thông tin về thị trường, chính sách thương mại biên giới, tình hình xuất nhập khẩu và thông quan hàng hóa qua cửa khẩu Tân Thanh cho các địa phương, hiệp hội ngành hàng, doanh nghiệp và thương nhân có hoạt động xuất nhập khẩu; hỗ trợ doanh nghiệp chủ động xây dựng phương án sản xuất, kinh doanh và tiêu thụ hàng hóa.

đ) Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan tăng cường vai trò quản lý nhà nước trong công tác chống buôn lậu, gian lận thương mại, kinh doanh trái phép và bảo vệ người tiêu dùng, thực hiện văn minh thương mại tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

## **3. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch**

a) Chủ trì tham mưu phát triển các sản phẩm du lịch đặc thù tại Tân Thanh, trong đó chú trọng du lịch mua sắm biên giới, du lịch văn hóa, ẩm thực, chợ đêm, tuyến phố đi bộ, lễ hội giao lưu biên giới, du lịch cộng đồng và các chương trình kết nối tour tuyến Lạng Sơn - Tân Thanh - Pò Chài - Nam Ninh.

b) Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và UBND xã Hoàng Văn Thụ đẩy mạnh hoạt động truyền thông, quảng bá điểm đến Tân Thanh; hướng dẫn phát triển sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ lưu trú, nhà hàng, hướng dẫn viên, điểm mua sắm, điểm check-in, không gian văn hóa, bảo đảm hình thành hình ảnh điểm đến văn minh, thân thiện, an toàn.

b) Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, các cơ quan liên quan nghiên cứu triển khai việc hợp tác với thị Bằng Tường (Quảng Tây - Trung Quốc) tổ chức lễ hội Văn hóa - Du lịch Tân Thanh (Việt Nam) - Pò Chài (Trung Quốc) theo hình thức luân phiên hằng năm.

#### **4. Sở Tài chính**

a) Chủ trì tham mưu cân đối, bố trí nguồn vốn đầu tư công cho các công trình hạ tầng thiết yếu thuộc trách nhiệm ngân sách nhà nước, nhất là hạ tầng giao thông kết nối, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng môi trường, hạ tầng phục vụ quản lý nhà nước tại cửa khẩu và công tác chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm;

Căn cứ khả năng cân đối ngân sách, tham mưu UBND tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện duy tu, cải tạo, nâng cấp, duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực cửa khẩu từ nguồn thu phí theo quy định.

b) Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn tham mưu danh mục dự án ưu tiên thu hút đầu tư; nghiên cứu cơ chế huy động nguồn lực xã hội hóa, PPP, vốn doanh nghiệp, vốn FDI và các nguồn vốn hợp pháp khác; bảo đảm ngân sách nhà nước đóng vai trò dẫn dắt, tập trung cho hạ tầng khung, không dàn trải.

c) Tham mưu theo dõi, đánh giá hiệu quả đầu tư, tiến độ triển khai các dự án; kịp thời rà soát, đề xuất xử lý đối với các dự án chậm tiến độ, sử dụng đất kém hiệu quả, không phù hợp định hướng phát triển của Đề án.

#### **5. Sở Ngoại vụ**

Chủ trì tham mưu, triển khai các hoạt động đối ngoại phục vụ thực hiện Đề án; phối hợp với các cơ quan liên quan thúc đẩy hợp tác, trao đổi với chính quyền và các cơ quan chức năng phía Quảng Tây (Trung Quốc) trong các lĩnh vực thương mại, du lịch, đầu tư và giao lưu nhân dân; tham mưu xử lý các vấn đề phát sinh có yếu tố nước ngoài thuộc phạm vi Đề án theo quy định.

#### **6. Sở Nông nghiệp và Môi trường**

a) Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh quản lý, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tài nguyên và bảo vệ môi trường tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh; hướng dẫn, thực hiện các thủ tục về đất đai, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt

bằng, giao đất, cho thuê đất theo quy định, tạo điều kiện thuận lợi triển khai các dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tiếp tục triển khai hiệu quả Đề án cơ cấu lại ngành nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới; phát triển các sản phẩm nông nghiệp đặc sản, sản phẩm OCOP và sản phẩm chủ lực của tỉnh, nâng cao chất lượng, giá trị hàng hóa phục vụ tiêu dùng, du lịch và xuất khẩu; góp phần nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống Nhân dân, nhất là đồng bào các dân tộc khu vực biên giới.

## **7. Sở Khoa học và Công nghệ**

a) Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các cơ quan liên quan tham mưu triển khai các giải pháp ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số phục vụ phát triển thương mại, du lịch và hoạt động xuất nhập khẩu tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

b) Hỗ trợ doanh nghiệp ứng dụng công nghệ trong sản xuất, kinh doanh, truy xuất nguồn gốc, quản lý chất lượng sản phẩm, thương mại điện tử và thanh toán số; góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của hàng hóa và dịch vụ trên địa bàn;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thúc đẩy ứng dụng công nghệ số, nền tảng số và các giải pháp cửa khẩu thông minh trong quản lý, điều hành hoạt động xuất nhập cảnh, xuất nhập khẩu hàng hóa và cung cấp dịch vụ tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

## **8. Sở Xây dựng**

Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu điều chỉnh, bổ sung các quy hoạch xây dựng có liên quan, bảo đảm đồng bộ với định hướng phát triển thương mại, du lịch, dịch vụ và hạ tầng khu vực cửa khẩu Tân Thanh; hướng dẫn, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## **9. Ban Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh**

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội khu vực biên giới, cửa khẩu Tân Thanh; tăng cường quản lý, kiểm soát xuất nhập cảnh, phòng chống tội phạm và các hành vi vi phạm pháp luật theo quy định. Đồng thời, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xuất nhập khẩu, xuất nhập cảnh, giao lưu thương mại, du lịch và hợp tác biên giới, góp phần xây dựng khu vực biên giới hòa bình, hữu nghị, ổn định và phát triển

## **10. Chi cục Hải quan khu vực VI**

Tiếp tục hiện đại hóa công tác hải quan, đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số nhằm nâng cao năng lực thông quan hàng hóa qua cửa khẩu Tân Thanh; tạo thuận lợi cho hoạt động xuất nhập khẩu theo quy định. Chủ trì, phối hợp với các lực lượng chức năng tăng cường kiểm tra, giám sát, phòng chống buôn lậu, gian lận thương mại và các hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực hải quan.

### **11. Công an tỉnh**

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan bảo đảm an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh; tăng cường đấu tranh phòng, chống tội phạm, xuất nhập cảnh trái phép và các hành vi vi phạm pháp luật. Thực hiện tốt công tác quản lý cư trú, quản lý người nước ngoài và các nhiệm vụ quản lý nhà nước về an ninh, trật tự; góp phần tạo môi trường an toàn, ổn định phục vụ phát triển thương mại, du lịch và kinh tế cửa khẩu.

### **12. UBND xã Hoàng Văn Thụ**

a) Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các cơ quan liên quan quản lý địa bàn; rà soát, đề xuất nhu cầu đầu tư các công trình hạ tầng thiết yếu phục vụ phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch khu vực cửa khẩu Tân Thanh; ưu tiên các dự án có trọng tâm, trọng điểm, phù hợp khả năng cân đối nguồn lực và quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng; tuyên truyền, vận động Nhân dân chấp hành chủ trương, chính sách của Nhà nước, tạo sự đồng thuận trong quá trình triển khai các dự án đầu tư tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

c) Tăng cường công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng, bảo vệ môi trường, an ninh trật tự trên địa bàn; kịp thời phát hiện, xử lý hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định; phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng trong quản lý, phát triển khu vực cửa khẩu Tân Thanh theo quy hoạch và định hướng phát triển của Đề án.

### **13. Các sở, ngành khác**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, các sở, ban, ngành chủ động phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các cơ quan liên quan triển khai thực hiện Đề án; tham mưu giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc phát sinh, góp phần bảo đảm môi trường thuận lợi, an toàn và ổn định cho phát triển thương mại, du lịch khu vực cửa khẩu Tân Thanh

### **14. Các doanh nghiệp kinh doanh bên bãi trong khu vực cửa khẩu**

Các doanh nghiệp có dự án bến bãi nằm trong khu vực từ mốc 1090 đến mốc 1091 có trách nhiệm thực hiện việc chuyển đổi mục tiêu đầu tư, kinh doanh sang lĩnh vực thương mại, dịch vụ theo định hướng phát triển khu thương mại, du lịch Tân Thanh và chủ trương của UBND tỉnh; phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thiện các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng và các thủ tục có liên quan theo quy định.

**15. Các doanh nghiệp có dự án thương mại, dịch vụ trong khu vực cửa khẩu**

Chủ động hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tập trung nguồn lực triển khai dự án theo đúng quy hoạch, mục tiêu, quy mô và tiến độ được phê duyệt; bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với định hướng phát triển khu thương mại, du lịch Tân Thanh. Kịp thời phản ánh, đề xuất các khó khăn, vướng mắc với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn, hỗ trợ giải quyết theo quy định.

## PHẦN VII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Trong những năm qua, hoạt động thương mại biên giới Việt Nam - Trung Quốc tiếp tục phát triển mạnh mẽ, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng kinh tế, mở rộng giao lưu hợp tác và nâng cao đời sống Nhân dân khu vực biên giới. Với vị trí là một trong những cửa khẩu quan trọng của tỉnh Lạng Sơn, khu vực cửa khẩu Tân Thanh có nhiều tiềm năng, lợi thế để phát triển thành trung tâm thương mại, dịch vụ và du lịch biên giới, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế cửa khẩu, kinh tế biên mậu và tăng cường hợp tác với phía Trung Quốc.

Trên cơ sở đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, hoạt động thương mại, xuất nhập khẩu, du lịch và hệ thống hạ tầng khu vực cửa khẩu Tân Thanh, Đề án đã xác định rõ những tiềm năng, lợi thế, các tồn tại, hạn chế và đề xuất định hướng phát triển phù hợp với các quy hoạch, chiến lược và mục tiêu phát triển của tỉnh trong giai đoạn mới.

Mục tiêu của Đề án là xây dựng khu thương mại, du lịch Tân Thanh trở thành trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch biên giới hiện đại, văn minh, xanh và phát triển bền vững; khai thác hiệu quả lợi thế cửa khẩu, phát triển đồng bộ hạ tầng thương mại, logistics, du lịch và dịch vụ hỗ trợ; nâng cao năng lực cạnh tranh, chất lượng môi trường đầu tư kinh doanh và từng bước hình thành khu thương mại, du lịch kiểu mẫu tại khu vực biên giới Việt Nam - Trung Quốc.

Đề án đã đề xuất hệ thống nhiệm vụ, giải pháp và cơ chế thực hiện đồng bộ, gắn với trách nhiệm cụ thể của các cơ quan, đơn vị liên quan; bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện, huy động hiệu quả các nguồn lực đầu tư, thúc đẩy phát triển thương mại, du lịch, dịch vụ cửa khẩu, góp phần thực hiện thắng lợi các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn trong giai đoạn 2026 - 2030 và những năm tiếp theo.

### 2. Kiến nghị

Để triển khai hiệu quả Đề án cần tập trung thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

**Thứ nhất**, chỉ đạo rà soát, điều chỉnh, bổ sung các quy hoạch có liên quan đến khu vực cửa khẩu Tân Thanh theo quy định của pháp luật, bảo đảm đồng bộ với định hướng phát triển khu thương mại, du lịch Tân Thanh và các quy hoạch cấp trên; tạo cơ sở pháp lý thuận lợi cho công tác quản lý, thu hút đầu tư và triển khai các dự án trên địa bàn.

**Thứ hai**, ưu tiên bố trí nguồn lực và tập trung thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, tạo quỹ đất sạch phục vụ triển khai các dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

**Thứ ba**, đẩy mạnh huy động các nguồn lực xã hội hóa, hình thức đối tác công tư (PPP) và các nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư phát triển hạ tầng thương mại, logistics, du lịch và dịch vụ; trong đó ngân sách nhà nước ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng khung, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu và các công trình phục vụ quản lý nhà nước tại khu vực cửa khẩu.

**Thứ tư**, tiếp tục đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động quản lý cửa khẩu, thương mại và du lịch; nâng cao hiệu quả vận hành Nền tảng cửa khẩu số, từng bước xây dựng mô hình cửa khẩu thông minh, tạo thuận lợi cho hoạt động xuất nhập khẩu, xuất nhập cảnh, giảm thời gian thông quan và nâng cao năng lực cạnh tranh của khu vực cửa khẩu Tân Thanh.

**Thứ năm**, tăng cường các hoạt động xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại, du lịch; đẩy mạnh hợp tác với các địa phương và cơ quan chức năng phía Quảng Tây (Trung Quốc) nhằm khai thác hiệu quả lợi thế cửa khẩu, mở rộng thị trường, thu hút đầu tư và phát triển các sản phẩm thương mại, dịch vụ, du lịch đặc trưng của khu vực.

**Thứ sáu**, giao Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn làm đầu mối chủ trì theo dõi, đôn đốc, phối hợp triển khai Đề án; định kỳ tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện, kịp thời tham mưu UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện.

Việc triển khai hiệu quả Đề án sẽ góp phần xây dựng khu thương mại, du lịch Tân Thanh trở thành trung tâm thương mại, dịch vụ và du lịch biên giới hiện đại, từng bước hình thành không gian hợp tác kinh tế, thương mại và du lịch giữa Tân Thanh (Việt Nam) và Pò Chài (Trung Quốc), tạo động lực thúc đẩy phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn tới.