

Bảo tồn di sản kiến trúc và đô thị trong phát triển khu trung tâm đô thị Hải Phòng, coi di sản là tài sản để xác lập chiến lược bảo tồn

Conservation of architectural and urban heritage in the development of Hai Phong urban center: consider heritage as an asset to establish a conservation strategy

> TS.KTS NGUYỄN QUỐC TUÂN

Chủ nhiệm Khoa Kiến trúc - Công trình, Trường Đại học Phương Đông
Email: tuan@phuongdong.edu.vn

TÓM TẮT:

Đô thị Hải Phòng - mà hạt nhân trung tâm là "khu phố Pháp" là thành phố lớn thứ hai của miền Bắc, kết hợp đồng thời hai chức năng kinh tế cảng biển và quốc phòng. Những thành tố giá trị của khu trung tâm đô thị Hải Phòng đã tích hợp thành giá trị tổng thể, do đó, việc bảo tồn đô thị và kiến trúc phải được nhìn nhận và đánh giá một cách tổng hợp theo tiêu chí tích hợp giá trị di sản đô thị và di sản kiến trúc.

Bài viết đề xuất xem xét chiến lược bảo tồn và phát huy giá trị di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc ở Hải Phòng dưới góc độ kinh tế di sản, coi di sản là tài sản, làm rõ các giá trị cấu thành giá trị kinh tế của di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc.

Với tầm nhìn về một trung tâm đô thị mới xứng tầm của đô thị Hải Phòng trong thế kỷ 21 - một thành phố cảng biển, công nghiệp, thương mại vươn tầm khu vực và quốc tế trong thế kỷ XXI, bài viết đề xuất 5 nhóm giải pháp bảo tồn và phát huy giá trị khu phố trung tâm đô thị Hải Phòng.

Từ khóa: Hải Phòng; khu đô thị trung tâm; di sản đô thị; thời Pháp thuộc; giá trị kinh tế di sản.

ABSTRACT:

Hai Phong urban area - whose central core is the "French Quarter" has become the second largest city of the North of Vietnam with the combination of two economic functions: a seaport and the national defense. The valuable elements of the Hai Phong urban center have been integrated into the overall value, therefore, urban and architectural conservation must be recognized and evaluated in an integrated manner according to the integration of economic values of urban and architectural heritage.

The article proposes to consider the strategy of preserving and promoting the value of architectural and urban heritage during the French colonial period in Hai Phong from the perspective of heritage economy, considering heritage as an asset, clarifying the constitutive values. economic value of architectural and urban heritage of the French colonial period.

With a vision of a new urban center worthy of Hai Phong in the 21st century - a seaport, an industrial and commercial hub reaching regional and international standards in the 21st century, the article proposes 5 sets of solutions to conserve and promote values of Hai Phong central urban area.

Keywords: Hai Phong; central urban area; urban heritage; French colonial period; economic value of heritage.

1. ĐẶC ĐIỂM KHU TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HẢI PHÒNG

Hải Phòng có vị trí địa chính trị trọng yếu nơi cửa sông lớn đổ ra biển. Đô thị Hải Phòng được hình thành từ ý chí cực đoan của người Pháp khi muốn xây dựng một thành phố cảng biển - vừa là đầu mối giao thương hàng hải quốc tế, vừa để phục vụ công cuộc khai thác thuộc địa. Đô thị Hải Phòng - mà hạt nhân trung tâm là "khu phố Pháp" đã nhanh chóng phát triển thành thành phố lớn thứ hai của miền Bắc với sự kết hợp đồng thời hai chức năng kinh tế cảng biển và quốc phòng. Lịch sử phát triển đô thị Hải Phòng đã thể hiện rõ nét hai đặc điểm chính như sau:

+ Sự hình thành và phát triển cấu trúc tổng thể khu trung tâm đô thị Hải Phòng gắn liền với yếu tố sông nước

Hải Phòng được chia thành 5 vùng đất nằm giữa 6 con sông: giữa sông Bạch Đằng và sông Cấm là huyện Thủy Nguyên; giữa sông Cấm và sông Lạch Tray là 4 quận nội thành và huyện An Dương; giữa sông Lạch Tray và sông Văn Úc là 3 quận, các huyện An Lão, Kiến Thụy; giữa sông Văn Úc và sông Thái Bình là huyện Tiên Lãng; giữa sông Thái Bình và sông Hoá là huyện Vĩnh Bảo. Ngay từ việc xác lập ranh giới tự nhiên và nhân tạo độc đáo của mình, cùng những đặc điểm kiến trúc cảnh quan riêng gắn với yếu tố sông nước đã tạo cho

đô thị Hải Phòng có bản sắc riêng.

Với sông Cấm đóng vai trò quan trọng, người Pháp đã sớm xây dựng cảng biển lớn ngay trong giai đoạn đầu phát triển (năm 1876), từ đó, vùng đất này có lợi thế trao đổi hàng hóa bằng đường thủy thuận lợi, là căn nguyên tạo ra sức sống và sự lớn mạnh nhanh chóng của đô thị Hải Phòng.

Hải Phòng những năm 70 của thế kỷ XIX được cấu thành bởi hai bộ phận chính: 1/ phía Tây Nam giáp sông Tam Bạc là khu người Việt và Hoa kiều mà người Pháp thường gọi là "khu bản xứ", gồm một số cơ quan quân sự, kinh tế của chính quyền phong kiến nhà Nguyễn cùng với một số phố xá và nhà dân; 2/ phía Bắc giáp sông Cấm là khu tô giới (thường gọi là khu nhượng địa) do Pháp cai quản mà hạt nhân là Sở Thuế đọan, Toà lãnh sự và đồn binh, tại đây cũng dần dần xây lên những kiến trúc đô thị hiện đại đầu tiên của Hải Phòng.



Hình 1. Khu phố Pháp Hải Phòng (nguồn: tác giả)

Nét độc đáo của khu trung tâm đô thị Hải Phòng là sự hòa quyện của những dòng sông với một đô thị chuyển tải những mạch nguồn kết nối từ quá khứ tới hiện tại. Cùng với các công trình kiến trúc Pháp được xây dựng từ hơn 100 năm trước, cảnh "trên bến dưới thuyền" xôn xao tấp nập những cánh buồm nâu trên sông Tam Bạc vốn đã đi vào thơ, ca, nhạc, họa..., hệ thống sông - hồ đã tạo nên những cảnh quan đô thị đậm bản sắc Hải Phòng.

+ Sự hòa trộn Làng cổ - Phố Việt - Khu phố Pháp trong khu trung tâm đô thị Hải Phòng

Khác với phần lớn các đô thị thời cận đại ở Việt Nam, đô thị Hải Phòng được hình thành theo cách riêng: không gắn liền với thành lũy phòng ngự, không dựa trên cơ sở một điểm tụ cư truyền thống, không phát triển từ Làng lên Phố, cũng không nằm trên tuyến giao thương lâu đời, Hải Phòng là đô thị hoàn toàn mới được hình thành vào thời kỳ cận đại, được quy hoạch và xây dựng từ đầu trên vùng đất trống. Chỉ có một số đô thị nghỉ mát như Sapa, Tam Đảo, Đồ Sơn, Đà Lạt,... được hình thành theo cách thức như vậy, song cấu trúc không gian lại hoàn toàn khác (nuơng theo địa hình đồi núi phức tạp nên có hình thái không chính tắc). Trong khi đó, Hải Phòng được quy hoạch mang đặc tính hình học rõ ràng, có đầy đủ các thiết chế đô thị và các kiến trúc tương ứng.

Trong sự tương đồng về lịch sử phát triển đô thị thời cận đại với Hà Nội, các khu phố trung tâm Hải Phòng có quy mô gọn gàng hơn. Sự phát triển mở rộng khu phố của người Pháp ở phía Bắc - giáp sông Cấm đã không tạo ra sự xung đột, đối chọi với khu phố bản xứ ở phía Nam - giáp sông Tam Bạc. Khác với Hà Nội, Huế, Sài Gòn, khi mà khu phố Pháp và khu phố cổ/ thành lũy /khu phố bản xứ thường có khoảng cách nhất định, được giãn cách bởi sông, hồ..., ở Hải Phòng các khu phố này lại hướng vào nhau - tưởng là sẽ tạo ra xung đột nhưng thực tế lại giao thoa khá êm ả. Ranh giới nước của khu trung tâm đô thị thời ấy (hay còn gọi là khu phố Pháp) vốn được tạo bởi sông Cấm, sông Tam Bạc và kênh vành đai đường như đã trở thành chất xúc tác, là đường biên không dễ vượt qua để hai khu phố Pháp với Việt - Hoa tự thân hướng về phía nhau một cách hài hòa.



Hình 2: Khu vực đô thị của người Pháp - nguồn: internet



Hình 3: Cảnh buôn bán trên bến dưới thuyền ở khu phố của người Việt - Hoa dọc sông Tam Bạc - nguồn: internet

Sự pha trộn của các cộng đồng dân cư với truyền thống văn hóa riêng làm đa dạng hóa các hoạt động sống trong khu trung tâm đô thị Hải Phòng (hay còn gọi là khu phố Pháp Hải Phòng). Các tuyến hoạt động của người Pháp xây dựng và hoạch định tương đối rạch ròi: tuyến Điện Biên Phủ tập trung các hoạt động thương mại - dịch vụ; tuyến Hoàng Văn Thụ tập trung các hoạt động tôn giáo - văn hóa - tinh thần; tuyến Nguyễn Tri Phương tập trung nhiều cơ sở hành chính; dải vườn hoa Trung tâm dành cho nghỉ ngơi giải trí..., được hòa trộn với hoạt động thương mại tại các khu chợ của người Hoa và Việt, cùng các không gian hoạt động của người Việt vốn "trên bến dưới thuyền" ở phía Nam. Sự giao thoa Á và Âu có lúc rạch ròi ở từng địa điểm cụ thể, có lúc lại hòa trộn cùng tạo nên đặc trưng tổng thể cho khu phố Pháp Hải Phòng. Bên cạnh các khu phố của người Việt lại có khu phố Tây và phố Tàu. Các hoạt động đô thị lan tỏa, đan cài giữa các cộng đồng Việt - Hoa - Pháp cùng tồn tại, gắn với cảng biển với tính giao lưu quốc tế, đã làm cho khu phố Pháp Hải Phòng có những đặc điểm đô thị rất riêng, có thể coi là một giá trị đặc sắc về kinh nghiệm dung hòa các hoạt động đô thị thời Pháp thuộc ở Việt Nam.

2. COI DI SẢN LÀ TÀI SẢN: CHÚ Ý GIÁ TRỊ KINH TẾ CỦA DI SẢN KIẾN TRÚC VÀ ĐÔ THỊ THỜI PHÁP THUỘC

Theo Xavier Greffe, di sản hiện được coi là một đòn bẩy quan trọng để phát triển kinh tế. Nó được coi là một công cụ để thỏa mãn nhu cầu về các hoạt động giải trí, tạo cơ hội cho một số khu vực thiếu thốn tạo ra việc làm mới, một nguồn tài liệu tham khảo mới cho những đổi mới kinh tế, một cách thực thi tích cực bản sắc của chính quyền địa phương.

Bảng 1. Các giá trị cấu thành hệ thống giá trị kinh tế của di sản kiến trúc và đô thị (nguồn: tác giả)

| Giá trị vật thể: Có thể khai thác (*) | | Giá trị vật thể: Không thể khai thác (**) | | Giá trị phi vật thể (***) | |
|---|--|---|---|--|---|
| Bất động sản | - Giá trị đất và công trình - Di sản đô thị trong vùng lõi của thành phố - nơi luôn có giá trị bất động sản cao nhất | Kiến trúc | - Phát triển nền kinh tế du lịch - Trở thành nguồn gen quý để nhân rộng trong quản lý và phát triển đô thị | Lịch sử | Tăng cường kết nối cộng đồng, trở thành niềm tự hào của cộng đồng |
| | | Cảnh quan đô thị | | | |
| | | Địa điểm | | | |
| | | | | | |
| Sử dụng | - Các tiện ích cần thiết cho đời sống cộng đồng - Phát triển kinh tế du lịch - Cho thuê - Các hoạt động tiềm năng khác... | Phối kết đô thị | - Phối kết giữa các thành phần đô thị và các khu vực/ địa điểm để tăng thêm giá trị cho di sản, cũng như các khu vực đô thị lân cận - Sức hấp dẫn của các hoạt động đô thị lâu đời trong các khu phố lịch sử | Xây dựng biểu tượng/ tên thương hiệu / hình ảnh cho thành phố và cộng đồng (****) | Tạo bản sắc, sự khác biệt, góp phần hình thành lợi thế cạnh tranh cho quốc gia/ thành phố |
| | | | | Kinh tế du lịch | |
| | | | | Tư liệu khoa học | |
| Có thể định lượng được | | Có thể định lượng được nhưng khó khăn | | Không định lượng được | |
| Tăng/ giảm theo giá trị thị trường/ thời điểm | | Tăng dần theo mức độ thịnh vượng của một quốc gia/ TP | | Tăng dần theo mức độ thịnh vượng của một quốc gia/ TP | |

Đặc điểm lịch sử phát triển đô thị thời kỳ cận hiện đại ở Việt Nam, các khu phố Pháp luôn nằm trong vùng lõi của các đô thị. Di sản đô thị thời Pháp thuộc thường không phân tán/ manh mún / không hình thành các khu dân cư tự phát đông đúc quanh các di tích truyền thống, mà tập hợp thành mảng với quy hoạch rõ ràng, có cảnh quan đẹp với nhiều giá trị cộng hưởng và khả năng phối kết cao, dễ quản lý tập trung, song cũng chịu sức ép lớn hơn từ phát triển kinh tế và thương mại hóa bất động sản.

Bảo tồn và phát huy giá trị di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp Nhà nước và các nhóm cộng đồng có lợi ích liên quan cần căn cứ vào mối tương quan giữa chi phí bảo tồn và lợi ích mà di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc có thể mang lại cho nền kinh tế quốc gia/ địa phương trong dài hạn, để xây dựng chiến lược bảo tồn và phát huy phù hợp. Chúng ta cần làm rõ hơn cách nhìn di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc dưới góc độ giá trị kinh tế, bởi vì hầu hết những tác động đến di sản đô thị chủ yếu là do nguyên nhân kinh tế. Việc đánh giá đúng giá trị kinh tế của di sản đô thị phù hợp với bản chất của kinh tế học di sản.

+ Cấu thành giá trị kinh tế của di sản kiến trúc và đô thị

Chúng tôi làm rõ các giá trị cấu thành giá trị kinh tế của di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc. Trên cơ sở phân tích, đánh giá và xác định các đặc điểm, giá trị của loại hình di sản này, chúng tôi liệt kê chi tiết các giá trị trong bảng dưới đây:

Giải thích:

(*) Giá trị vật thể có thể khai thác được tính từ giá trị bất động sản bán, cho thuê, từ các dịch vụ, hàng hóa cung cấp cho mục đích khai thác du lịch. Trong các đô thị lịch sử, có nhiều không gian chức năng được tạo ra trực tiếp từ các tòa nhà, để ở, kinh doanh và cho thuê, hoặc bán không gian.

(**) Giá trị vật thể không khai thác đến từ các dịch vụ do di sản cung cấp như một điểm du lịch. Việc đo lường giá trị vật thể không thể khai thác khó hơn đáng kể. Các yếu tố phù hợp nhất để định giá di sản là tính thẩm mỹ và giá trị giải trí.

(***) Giá trị phi vật thể là giá trị khó định lượng nhất vì nó liên quan đến lịch sử, văn hóa, giáo dục và các vấn đề xã hội. Trong nhiều trường hợp, lợi ích này được gọi là giá trị tồn tại, nó ngày càng có

thuộc có đặc điểm khác với các loại hình di sản/ hoặc di tích truyền thống khác, bởi giá trị lớn nhất của di sản thời Pháp thuộc là giá trị sử dụng. So với loại hình di tích “đóng cửa”, “bất khả xâm phạm”, di sản thuộc địa cho phép chúng ta “tận dụng tùy ý và tùy sức, mà còn là một di sản, một tài nguyên của cải - văn hóa - nhân văn” (GS Hoàng Đạo Kính). Ngoài các công trình kiến trúc, di sản thời Pháp thuộc còn có các công trình công nghiệp/ nhà máy cũ, công trình giao thông (cầu thép, đập), tiện ích đô thị (tháp nước, hoa viên...)... rất đa dạng, hầu hết còn tình trạng tốt để sử dụng. giá trị theo thời gian.

(****) Chúng tôi nhấn mạnh khái niệm “giá trị hình thành nên hình ảnh đô thị”. Di sản đô thị góp phần hình thành địa danh, tăng khả năng cạnh tranh của đô thị bằng cách thu hút nhân tài, chuyên gia, cũng như đầu tư. Không gian di sản còn có thể phát triển không gian kinh tế trong đô thị.

+ Lượng hóa giá trị kinh tế của di sản

Hiện có 4 phương pháp định giá di sản phổ biến, bao gồm: 1/ Phương pháp Định giá ngẫu nhiên (CVM); 2/ Phương pháp Thụ nghiệm lựa chọn (CE hoặc CM); Phương pháp Định giá hưởng thụ (HPM); Phương pháp Chi phí du lịch (TCM). Từ 4 phương pháp này, mỗi nhóm di sản sẽ lựa chọn phương pháp phù hợp để có kết quả lượng giá xác thực nhất. Thông qua lượng giá di sản, chúng ta đổi mới cách nhìn di sản dưới góc độ là một động lực kinh tế, là tài sản, để từ đó xây dựng chiến lược bảo tồn tốt hơn.

Tại Việt Nam, Tuấn và Navrud (2008) đã ước tính giá trị kinh tế của di tích thánh địa Mỹ Sơn trên cơ sở áp dụng phương pháp CVM với mẫu khảo sát: 967 người, gồm 4 nhóm: 1) Khách nước ngoài đến Mỹ Sơn; 2) Khách nội địa đến Mỹ Sơn; 3) Khách du lịch nội địa đến vùng phụ cận; và 4) Người dân địa phương. Giá trị kinh tế ước tính của Mỹ Sơn là 5 triệu USD và WTP/ người cao nhất là 8,78 USD đối với khách du lịch quốc tế và thấp nhất là 2,17 USD đối với người dân địa phương. Lưu ý: Nghiên cứu này được thực hiện vào năm 2008 khi GDP của Việt Nam còn thấp, lượng khách du lịch chưa nhiều. Nếu thực hiện nghiên cứu tại thời điểm hiện tại, giá trị kinh tế của thánh địa Mỹ Sơn chắc chắn cao hơn nhiều lần.

Năm 2019, các nhà nghiên cứu từ Đại học Quốc gia Hà Nội đã

Bảng 2. Tám nguyên tắc đánh giá di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc với tài nguyên di sản Khu phố Pháp Hải Phòng (nguồn: tác giả)

| Nguyên tắc | Tài nguyên di sản khu phố Pháp Hải Phòng | Diễn giải |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 1: Đánh giá giá trị kinh tế phải bao gồm cả việc tính giá trị sử dụng. | <ul style="list-style-type: none"> Gần 50 công trình công cộng (trong đó có 10/13 công trình được xếp hạng 1 nằm trong khu phố) Trên 100 biệt thự giá trị | Tất cả các di sản đều tập trung thành mảng trong khu trung tâm đô thị có diện tích 1,8 km ² , được bao bọc bởi 2 con sông và một dải vườn hoa, thuận lợi để phối kết tiềm năng. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 2: Đánh giá giá trị kinh tế của di sản phải bao gồm việc tính toán giá trị địa điểm của tài sản, bao gồm cả yếu tố giá trị bất động sản của di sản và giá trị tinh thần của di sản. | <ul style="list-style-type: none"> Lễ hội Hoa Phượng đỏ hàng năm Lễ hội chùa/ đền địa phương Một trong những khu phố có gu ẩm thực ngon nhất cả nước | Khu phố là vùng lõi của đô thị Hải Phòng với gần 150 năm lịch sử, trở thành nơi lưu giữ ký ức và có giá trị tinh thần to lớn đối với hàng triệu người dân địa phương. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 3: Đánh giá nên bao gồm việc đo lường tiềm năng kết nối của các thành tố đô thị và các yếu tố liên quan của chúng. | <ul style="list-style-type: none"> Sông Cấm Sông Tam Bạc Khu vườn trung tâm Hồ Tam Bạc Cảng Hải Phòng Các di sản truyền thống như Chùa, Đền ... 3 chợ địa phương | Khu phố có sự kết nối tuyệt vời với sông Cấm ở phía Bắc, sông Tam Bạc ở phía Đông Nam. Mặt còn lại được bao quanh bởi dải vườn hoa dài 1,6km, sau đó là những khu dân cư địa phương đồng đúc và sôi động, những khu chợ sầm uất. Việc kết nối các thành tố đô thị chắc chắn tăng thêm giá trị cho Khu phố Pháp. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 4: Cần sử dụng phương pháp định giá để truyền tải giá trị vô hình của tài sản vào giá trị của hàng hóa/ bất động sản có liên quan | <ul style="list-style-type: none"> Phí thuê hàng trăm căn Shop house Giá của hệ sinh thái dịch vụ Giá cả hàng hóa trong khu vực so với các khu vực khác cùng thành phố | Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí tại các địa điểm di sản (trong Khu phố Pháp) có thể được đánh giá thông qua sự so sánh giá cả/ chi phí với các khu vực khác của thành phố, từ đó lượng giá được một phần giá trị kinh tế của địa điểm thông qua chênh lệch lợi tức kinh doanh. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 5: Giá trị cộng hưởng hai chiều phải được đo lường trong đánh giá giá trị di sản tham gia khai thác du lịch | <ul style="list-style-type: none"> Từ khách du lịch đến và đi Từ thuyền viên đội tàu đến và đi Từ các thương nhân đến và đi | Thông qua giao lưu với khách du lịch, các đội tàu cập cảng Hải Phòng, thương nhân buôn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, cộng đồng địa phương có thể được hưởng lợi từ tích lũy văn hóa, các hoạt động giao lưu, trao đổi văn hóa, hình thành lối sống, văn hóa, giáo dục có tính quốc tế, làm cho Khu phố lịch sử trở nên hấp dẫn hơn. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 6: Thiết lập mô hình tính toán phải bóc tách di sản theo quyền sở hữu khi khảo sát, đánh giá từng khu vực di sản cụ thể. | <ul style="list-style-type: none"> Tài sản thuộc sở hữu nhà nước Sở hữu tư nhân Tài sản thuộc sở hữu cộng đồng (như di sản truyền thống: chùa, đền ...) | Hầu hết các di sản thời Pháp thuộc trong Khu phố đều thuộc sở hữu Nhà nước. Việc tính toán đầy đủ giá trị di sản trong các phương án bảo tồn, phát triển và chuyển đổi công năng phải dựa trên giá trị thị trường, đảm bảo không để thất thoát bất kỳ tài sản công nào. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 7: Cần kết hợp ưu điểm của các phương pháp để xây dựng phương pháp phù hợp nhất. | <ul style="list-style-type: none"> CVM CE HPM TCM | Kết hợp 3 phương pháp CE, HPM và TCM có thể đưa ra một phương pháp định giá hoàn thiện hơn cho di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc. CE bao hàm các thuộc tính, HPM có thể tính toán đầy đủ giá trị bất động sản và giá trị sử dụng, còn TCM tính giá trị khai thác du lịch và dịch vụ theo phân vùng (phù hợp với các di sản tập trung theo mảng trong đô thị). Tuy vậy, việc tổng hợp, đối sánh, loại bỏ các giá trị trùng lặp giữa các lớp, cùng với việc bổ sung các giá trị còn thiếu gặp nhiều khó khăn hơn so với chỉ áp dụng 1 hoặc 2 phương pháp cùng lúc. |
| <ul style="list-style-type: none"> Nguyên tắc 8: Tính toán chi phí cần quan tâm để so sánh PPP (tính toán tương đồng giữa các quốc gia). | <ul style="list-style-type: none"> Để khắc phục giả thiết cho rằng độ co giãn trong từng vùng không quá khác nhau, việc áp dụng ZTCM cho các điểm du lịch quốc tế cần có những điều chỉnh và giải pháp hiệu quả theo hình thức PPP. | |

chọn phố cổ Hội An làm đối tượng nghiên cứu định giá di sản bằng phương pháp TCM. Nghiên cứu cho thấy hầu hết các nghiên cứu định giá di sản đều xây dựng đường cầu với cách tiếp cận hàng hóa tư nhân. Các học giả cho rằng di sản là một dạng hàng hóa công cộng khá thuần túy. Việc đánh giá di sản có thể mang lại kết quả chính xác hơn nếu đường cầu được thiết lập dựa trên hàng hóa công cộng. Nghiên cứu này đưa ra những lập luận về tính ưu việt của việc định giá di sản giữa việc xây dựng đường cầu đối với hàng hóa công so với hàng hóa tư nhân và bước đầu được áp dụng cho phương

pháp Chi phí du lịch theo vùng (ZTCM) cho Hội An. Giá trị của khu phố cổ Hội An được đánh giá theo đường cầu hàng hóa công cộng là 4.255.724.958 USD (hơn 4 tỉ USD). Kết quả này cao hơn 206,6% so với giá trị được đánh giá bởi đường cầu đối với hàng hóa tư nhân (theo cùng một bộ số liệu khảo sát).

+ Những đánh giá ban đầu cho di sản kiến trúc và đô thị khu phố Pháp Hải Phòng

So với đối tượng nghiên cứu của hai nghiên cứu trên, khu phố Pháp Hải Phòng có nhiều điểm tương đồng hơn với phố cổ Hội An.

Tuy nhiên, điểm khác biệt rõ ràng nhất là Khu phố Pháp Hải Phòng không hoàn toàn là một địa điểm du lịch, mà là một trung tâm hoạt động của một thành phố 2 triệu dân. Do đó, việc tính toán và lượng giá di sản đô thị sẽ phức tạp hơn rất nhiều, do có nhiều mối quan hệ chằng chịt giữa kinh tế, xã hội và chính trị liên quan đến di sản ở đây. Phải bóc tách được các lớp giá trị của di sản đô thị thuộc địa Pháp, cũng như thống kê từng lớp tài nguyên di sản, tiến hành định giá, sau đó tính giá thành đúng và đủ. Việc tổng hợp, đối sánh, loại bỏ các giá trị trùng lặp giữa các lớp, cùng với việc bổ sung các giá trị bị thiếu có thể sẽ khó hơn, song nếu được thực hiện một cách bài bản, sẽ cho chúng ta kết quả có độ chính xác cao, từ đó cung cấp cái nhìn chuẩn xác hơn về giá trị tổng hợp của di sản kiến trúc và đô thị khu phố Pháp Hải Phòng.

Để có thể đưa ra đánh giá chính xác về giá trị kinh tế của di sản, cần phải có một quá trình nghiên cứu, khảo sát, thu thập số liệu, đánh giá, tính toán, chỉnh lý và xác minh lâu dài. Trong khuôn khổ bài viết này, thông qua việc nghiên cứu, khảo sát di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc ở Khu phố Pháp Hải Phòng, chúng tôi liên hệ 8 nguyên tắc đánh giá giá trị kinh tế đối với tài nguyên di sản của khu phố này, như sau:

3. GỢI MỞ CHO BẢO TỒN VÀ PHÁT HUY GIÁ TRỊ KHU PHỐ TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HẢI PHÒNG

Khu phố Pháp Hải Phòng có đầy đủ yếu tố đại diện cho các giá trị về kiến trúc, đô thị, cảnh quan và sử dụng,... Mặt khác, do được "đảm bảo sự tồn tại lâu dài", ít thay đổi từ năm 1955 đến nay (khi hầu hết các công trình xây dựng thời Pháp thuộc đều được dùng làm trụ sở công quyền, công trình công cộng) nên khu phố này còn mang một giá trị nữa - đó là tính toàn vẹn của một di sản đô thị *vốn rất khó giữ gìn ở các thành phố lớn* trong hơn một thế kỷ qua.

3.1. Cần xác định phạm vi khu trung tâm đô thị mang tính lịch sử

Trong bối cảnh đô thị được xem là một môi trường xây dựng liên tục có thay đổi về cảnh quan, thì thành phần và cấu trúc lịch sử vẫn luôn hiện hữu qua thời gian. Hầu hết các đô thị cổ còn đến ngày nay đã trở thành các *Thành phố lịch sử* hoặc trên quy mô nhỏ hơn là *Trung tâm lịch sử*. Các không gian lịch sử này có vị trí trung tâm trong các đô thị hiện đại (đã trải qua quá trình mở rộng theo thời gian). Trung tâm này phản ánh các đặc tính văn hóa đa dạng khác nhau của đô thị trong quá trình phát triển của đô thị, do đó nó còn là nhân chứng, tài liệu/ hồ sơ lịch sử chứa đựng các thông tin quý giá về chiều dày thời gian của đô thị. *Trung tâm đô thị lịch sử* là môi trường cảnh quan lịch sử có quy mô và đặc điểm khác nhau tùy vào từng đô thị, ở đó tập trung các giá trị văn hóa, nghệ thuật, các di sản kiến trúc quý giá.

Theo Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung TP Hải Phòng ban hành năm 2016, có thể hiểu khu trung tâm đô thị Hải Phòng nằm trong khu đô thị hiện hữu (điều 4), được cấu thành bởi: 1/ Khu vực đô thị cũ, bao gồm khu nội thành cũ và một phần trung tâm quận Kiến An, và 2/ Khu vực còn lại của đô thị hiện hữu thuộc các quận Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn, Kiến An, Hồng Bàng, Lê Chân, Ngô Quyền. Cách xác định phạm vi quá rộng này chưa làm rõ được vị trí, vai trò, tính đặc thù của khu vực trung tâm đô thị, đặc biệt là khu phố Pháp có nhiều giá trị lịch sử, văn hóa, nơi chốn. Có thể xem khu phố này là khu trung tâm đô thị lịch sử của Hải Phòng.

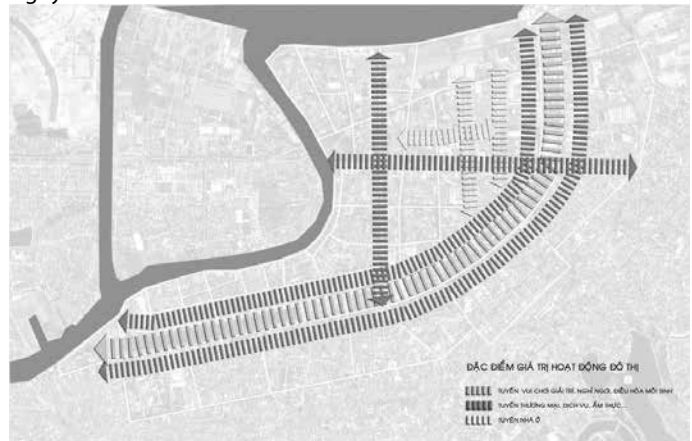
TP Hải Phòng cần tham khảo TP Hà Nội đã xây dựng được quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc có tính đặc thù cho ba khu vực: Khu phố cổ Hà Nội (2013), Khu phố cũ Hà Nội/ hay còn gọi là khu phố Pháp Hà Nội (2015) và gần đây là Phố đi bộ Hồ Hoàn Kiếm và phụ cận (5/2022). TP Hải Phòng nên sớm xác định phạm vi, ranh giới, xây dựng Quy chế Quản lý kiến trúc đặc thù cho khu vực phố Pháp của mình. Khu vực này có thể xem là khu vực lõi có giá trị quan trọng

hàng đầu trong tổng thể đô thị Hải Phòng trong quy hoạch tầm nhìn đến 2050.

3.2. Trục di sản đô thị Hải Phòng

Dải vườn hoa trung tâm Hải Phòng là ví dụ thú vị trong phát triển đô thị về sự chuyển đổi linh hoạt từ kênh nước thành vườn hoa. Có thể đánh giá đây là một vườn hoa trung tâm hiếm có (kéo dài 2,6km) của một đô thị lớn ở Việt Nam, có thể nói là độc nhất vô nhị.

Gần đây, các nhà chuyên môn đã đề xuất khái niệm cho một không gian tập hợp nhiều di sản/ khu vực di sản có giá trị, đó là *Trục di sản đô thị*. Phân tích trường hợp trục di sản đô thị Đà Lạt đang được đề xuất ở phía Nam hồ Xuân Hương, dải vườn hoa bờ Nam sông Hương kết hợp các thiết chế văn hóa tại Huế, hay không gian Hồ Gươm của Hà Nội, chúng ta thấy rõ hơn tiềm năng của việc hình thành một trục di sản đô thị của khu trung tâm Hải Phòng. Với nhiều di sản đô thị tập hợp hai bên dải vườn hoa, cùng nhiều hoạt động đô thị diễn ra, đã nuôi dưỡng "hồn nơi chốn" cho không gian công cộng đáng quý này. Những biệt thự cũ có thể tìm được "lối ra mới" bằng việc chuyển đổi chức năng thành các thiết chế văn hóa, các bảo tàng tư nhân, bảo tàng danh nhân đất Cảng. Huế khá thành công khi tạo dựng được ở bờ Nam sông Hương các nhà trưng bày điêu khắc Điềm Phùng Thị, tranh Lê Bá Đảng, nhà trưng bày áo dài, nghề thủ công Huế..., thì Hải Phòng cũng có thể tôn vinh nhạc sĩ Văn Cao, nhà văn Nguyễn Hồng, nhạc sĩ Đoàn Chuẩn, doanh nhân Nguyễn Sơn Hà...



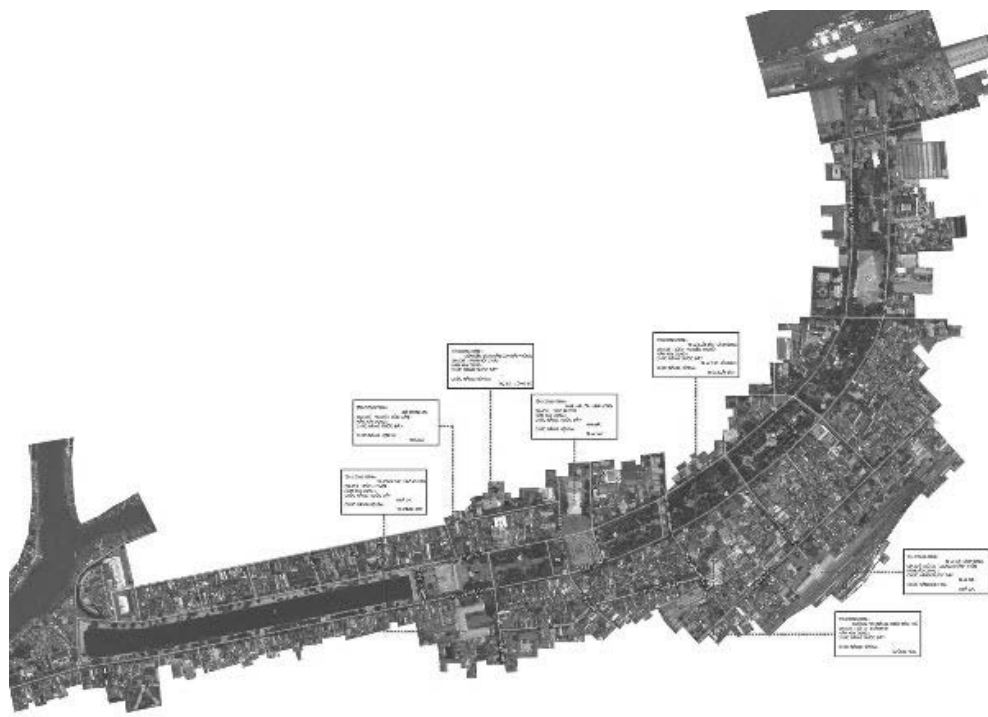
Hình 4: Các trục/ tuyến quan trọng của khu phố trung tâm đô thị Hải Phòng - nguồn: tác giả

Cộng hưởng thêm yếu tố cảnh quan khi kết nối 2 con sông, dải vườn hoa trung tâm có tiềm năng to lớn trở thành Trục di sản đô thị Hải Phòng. Có thể gia tăng giá trị cho trục di sản này bằng cách mở rộng các điểm đến hấp dẫn trong phạm vi gần, kết nối với các hoạt động bản địa, với các loại hình di sản khác để tạo ra giá trị tổng hợp có sức hấp dẫn và khả năng phát huy cao hơn cho tổng thể không gian di sản đô thị

3.3. Coi di sản là tài sản, đánh giá đúng và đủ giá trị kinh tế của di sản

Tại các nước đang phát triển, bảo tồn các công trình lịch sử có thể là gánh nặng cho ngân sách/ nguồn lực kinh tế, trong lúc có rất nhiều công việc cần phải đầu tư cho phát triển. Trong bối cảnh có ít sự lựa chọn các kịch bản phát triển, các cơ quan quản lý thường có xu hướng tư duy rằng bảo tồn là trở lực, thậm chí xung đột với sự phát triển. Chúng tôi cho rằng, bản thân *Bảo tồn và Phát triển* không có mâu thuẫn, đối kháng gay gắt. Mâu thuẫn chỉ xảy ra khi có những yếu tố ngoại lực tác động, hoặc những yêu cầu phát triển quá nóng.

Theo TS. Martin Rama - chuyên gia của Ngân hàng Thế giới: "*những thành phố ở những đất nước có thu nhập cao là một điểm hội tụ cho sáng tạo chứ không chỉ đơn thuần là sản xuất. Các thành phố*



BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH - CẢNH QUAN ĐÔ THỊ QUAN TRỌNG THUỘC DẢI VƯỜN HOA TT THÀNH PHỐ

Hình 5: Tập hợp các công trình quan trọng hai bên dải vườn hoa trung tâm Hải Phòng - nguồn: tác giả

lớn nhất trên thế giới là những thành phố thu hút tài năng hàng đầu: các doanh nhân lớn, nhà nghiên cứu đầy sáng tạo, nghệ sĩ nổi tiếng... Những người này thường kỹ tính, tinh tế trong chọn lựa vì họ có nhu cầu cao. Và họ không thật quan tâm đến các đô thị chức năng, họ muốn sống ở những thành phố thú vị, những đô thị có tính cách. Họ tìm kiếm một khung cảnh văn hóa rực rỡ, những bảo tàng hấp dẫn với kiến trúc đẹp... Vì vậy, ở nấc thang phát triển cao này, bảo tồn lại chính là một tài sản kinh tế cực kỳ quan trọng..."

Khi đạt đến ngưỡng phát triển nhất định, di sản kiến trúc và đô thị là một trong những chìa khóa mở ra cánh cửa kết nối với giới tinh hoa trong việc lựa chọn một nơi chốn/ một đô thị để sống, làm việc và cống hiến. Các trung tâm đô thị lịch sử lúc này có vai trò là những hub/ không gian kết nối tinh thần, nuôi dưỡng sáng tạo, làm giàu văn hóa, tạo "đinh dưỡng" và nguồn gen cho cây đô thị nhân văn tiếp tục nảy nở và phát triển. Trong bối cảnh chúng ta đang cần quy tụ các chuyên gia giỏi để phát triển đô thị thông minh tại Việt Nam nói chung và TP Hải Phòng nói riêng, thì các nhà quản lý càng cần thông tuệ, sáng suốt trong việc hoạch định các chiến lược bảo tồn, gìn giữ di sản đô thị cho sự phát triển tương lai của Thành phố.

Khi nhìn vào giá trị kinh tế của di sản kiến trúc và đô thị, cần xem công tác bảo tồn như một chiến lược đầu tư lâu dài và thông minh cho tương lai. Cần có cái nhìn tổng thể trong công tác bảo tồn và phát huy giá trị di sản, đánh giá đúng các nguồn lực mà di sản kiến trúc và đô thị có thể tạo ra, không chỉ từ nội tại của nó, mà quan trọng hơn/ nhiều hơn là từ các phối kết đô thị để tạo ra động lực phát triển tổng hòa, sức thu hút/ hấp dẫn, hình ảnh và thương hiệu cho đô thị. Di sản góp phần gia tăng sức cạnh tranh cho đô thị trong phát triển kinh tế du lịch, thu hút nhân tài, tạo dựng vị thế của một điểm đến.

3.4. Giải quyết tốt các quan hệ sở hữu trong xây dựng chính sách về bảo tồn

Khác với di tích đã được xếp hạng, với bảo tồn di sản kiến trúc và đô thị, công tác chuyên môn thuần túy của khoa học bảo tồn chỉ là điều kiện cần, còn điều kiện đủ là các yếu tố xã hội chi phối việc thực thi và sự thành công của các kế hoạch bảo tồn. Nếu như các công trình công cộng thời Pháp thuộc có thể tranh thủ các nguồn kinh phí từ phía Nhà nước, thì việc bảo tồn và phát huy giá trị các biệt thự thời Pháp thuộc tại Hải Phòng khó khăn hơn. Với trên một trăm biệt thự có giá trị thuộc sở hữu tư nhân còn lại, vấn đề sở hữu phải được nghiên cứu, phân tích, đề xuất chính sách thấu đạt song song với giới chuyên môn bàn sâu kỹ các giải pháp bảo tồn.

Đối với di sản biệt thự cũ, vấn đề lấn cấn nhất luôn là sở hữu, cơ bản có 2 nhóm: 1/ nhóm thuộc sở hữu nhà nước, được chuyển đổi chức năng thành văn phòng, trụ sở, và 2/ nhóm thuộc sở hữu tư nhân (đơn hoặc đa sở hữu). Nhóm 2 thường có tình trạng đa sở hữu nên khá phức tạp trong thảo luận, thống nhất giải pháp bảo tồn. Các chủ sở hữu tư nhân cũng ít có khả năng + nguồn lực để trùng tu, duy tu công trình thường xuyên. Tình trạng nhiều biệt thự xuống cấp, biến dạng cho thấy nguy cơ mai một, biến mất những giá trị của môi trường/ không gian di sản trong đô thị.

Để bảo tồn quỹ biệt thự, bên cạnh việc khảo sát, đánh giá, phân loại kịp thời và đẩy đủ quỹ di sản biệt thự (gồm cả các biệt thự thuộc sở hữu tư nhân) để có chính sách bảo tồn thích hợp, chúng tôi muốn nhấn mạnh các *yếu tố xã hội* trước khi thảo luận các giải pháp bảo tồn kiến trúc:

- Chú ý nguyên tắc thị trường khi xây dựng các kế hoạch/ phương án bảo tồn/ phát huy giá trị biệt thự thời Pháp thuộc.
- Cần tìm ra những giải pháp phù hợp để khơi lại tiềm năng và giá trị của quỹ biệt thự này, đặc biệt là giá trị sử dụng và giá trị thẩm mỹ/ cảnh quan đô thị.
- Xác lập quy trình bảo tồn khoa học, làm rõ vai trò và vị trí/ thời điểm tham gia của KTS trong toàn bộ kế hoạch.

• Chú ý hoàn thiện các giải pháp về mặt xã hội trước, mở đường cho các giải pháp kỹ thuật, bảo tồn kiến trúc được thực thi thông suốt và thuận lợi.

Chúng tôi đề nghị nghiên cứu và xây dựng được mô hình/ cơ chế chuyển giao quyền sở hữu (tạm thời và lâu dài) có sự tham gia của ba bên, trong đó có Nhà nước (thông qua ủy quyền cho các cơ quan chuyên môn/ Trung tâm quản lý, thẩm định, trung gian điều phối...). Có giải pháp cho tư nhân thuê, với điều kiện phải ký hợp đồng đầu tư trùng tu, bảo tồn theo các qui định của Thành phố. Nên xây dựng hồ sơ bảo tồn từng biệt thự, trong đó có yêu cầu, giải pháp, dự kiến kinh phí... để những pháp nhân/ cá nhân quan tâm có thể tham gia thuê/ đầu thầu/ mua lại nếu là biệt thự đa sở hữu. Họ phải cam kết đầu tư trùng tu, bảo tồn, sau đó sử dụng, khai thác kinh doanh theo những hình thức phù hợp đã được qui định. Chi phí bỏ ra cho bảo tồn phải được miễn giảm thuế/ khấu trừ thuế, coi đây là một chính sách ưu đãi/ khuyến khích để có thể huy động được các nguồn lực xã hội tham gia bảo tồn. Đối với các chủ sở hữu chính thức của các biệt thự, họ cũng có thể tham gia chương trình này để nhận được những ưu đãi kinh tế từ chính quyền. Rất nhiều thành phố ở châu Âu đã thành công với mô hình này.

3.5. Áp dụng TDR trong điều tiết tài nguyên không gian khu đô thị trung tâm

Xem xét áp dụng phương pháp Điều tiết tài nguyên không gian đô thị (TDR) để đảm bảo cân bằng giá trị kinh tế/ bất động sản giữa các công trình/ khu vực di sản bị khống chế phát triển, với các dự án xây dựng mới trong đô thị. Đối với các khu vực đô thị lớn có mật độ xây dựng và độ nén cao, TDR có thể được chuyển giao và mang lại lợi nhuận cho các chủ sở hữu di sản (vốn thấp tầng) thông qua chuyển giao/ bán quyền sở hữu khoảng không phía trên cho các dự án gần đó có nhu cầu sử dụng thêm không gian để tăng chiều cao và diện tích sử dụng.

Đối với khu trung tâm đô thị Hải Phòng, TDR có thể áp dụng trong điều tiết/ chuyển giao quyền sở hữu mật độ xây dựng giữa các lô đất có công trình di sản (vốn phải duy trì mật độ rất thấp) với các khu vực phát triển đô thị mới/ công trình mới có nhu cầu lớn hơn về diện tích xây dựng. Nhiều nơi, các nhà đầu tư luôn muốn đặt dự án của mình ở khu vực lõi đô thị / trung tâm đô thị lịch sử, do tiềm năng thương mại và giá trị thặng dư lớn hơn. Song, cũng không phải ở bất cứ nơi nào, di sản cũng có thể bị xâm hại và môi cảnh bị biến dạng, vì vẫn có nhiều Chính quyền nhất quán với chính sách bảo tồn, cản trở trong các thay đổi liên quan đến không gian di sản.

Với TDR, Nhà nước phải giữ vai trò “cầm chịch” trong điều phối/ kết nối, cũng như phải kiểm soát chặt chỉ số mật độ xây dựng trung bình của từng khu vực di sản (được chỉ rõ trong quy hoạch đô thị và quy hoạch bảo tồn). Cần tránh tình trạng trong khi Chính quyền muốn giãn dân/ giảm mức độ nén của đô thị và các khu vực di sản, thì một số nhà đầu tư/ phát triển đô thị lại sử dụng TDR để đảo ngược chính sách này, cuối cùng chính di sản và không gian di sản lại là đối tượng bị ảnh hưởng trực tiếp nhất.

Chúng tôi kiến nghị xem xét dừng/ hạn chế xây dựng cao tầng trong khu phố Pháp Hải Phòng. Những dự án mới có khối tích lớn, hình thức xa lạ với môi cảnh chung của khu phố này nên được bố trí ở khu đô thị mới Bắc sông Cấm. Trong thế kỷ 20, khu phố Pháp đã hoàn thành vai trò là trung tâm của đô thị Hải Phòng. Thế kỷ 21, với tầm nhìn mới về một đô thị Hải Phòng hướng biển, một thành phố cảng biển, công nghiệp, thương mại vươn tầm khu vực và quốc tế, Hải Phòng xứng đáng có một trung tâm đô thị mới xứng tầm. Trung tâm mới của Hải Phòng sẽ ở bờ Bắc sông Cấm, được kết nối tràn trọng với trung tâm cũ là khu phố Pháp ở bờ Nam, tạo thành chỉnh thể đô thị trung tâm Hải Phòng nhân văn, hiện đại và bản sắc.

4. KẾT LUẬN

Di sản kiến trúc và đô thị, với những thuộc tính của nó, đã chứng minh có giá trị kinh tế to lớn, có thể tạo ra những nguồn lực quan trọng để phát triển mà không cần phải thay thế hay phá hủy. Đánh giá đúng giá trị của di sản và làm rõ các nội hàm bên trong của chuỗi giá trị này có thể tạo ra giá trị thương hiệu kinh tế - văn hóa - đô thị mang dấu ấn riêng của đô thị Hải Phòng trong bối cảnh toàn cầu hóa và cách mạng 4.0.

Di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc rất phong phú, với đặc thù vừa mang lại cơ hội kinh tế và phát triển cho cộng đồng, vừa chấp nhận những thách thức và áp lực ngược trở lại từ phía cộng đồng. TP Hải Phòng cần coi di sản kiến trúc và đô thị thời Pháp thuộc như một tài sản thực sự có thể góp phần tạo ra của cải, cũng như động lực kinh tế - phát triển cho tương lai. Không nên coi di sản đô thị đơn thuần là bất động sản cũ để chuyển đổi theo hướng thương mại hóa như các dự án bất động sản thông thường. Cần đánh giá đúng và đủ giá trị tổng hợp của di sản để có chiến lược bảo tồn tốt hơn.

Cần căn cứ vào tương quan giữa chi phí và lợi ích mà di sản đô thị có thể mang lại cho nền kinh tế về lâu dài, để xây dựng chiến lược bảo tồn và phát huy phù hợp. Cần thiết kế chính sách để các di sản kiến trúc và đô thị tham gia tích cực vào phát triển kinh tế, cùng sự hợp tác của các chuyên gia trong nhiều lĩnh vực, trong đó đi đầu và tập hợp là các kiến trúc sư / chuyên gia đô thị, bởi lẽ, đây là di sản đô thị. Để xây một công trình mới, có lẽ chỉ cần tiền, nhưng để có một công trình di sản, ngoài tiền ra, cũng có những thứ không mua được, đó là thời gian, là niên đại, là lịch sử, là kỷ ức, nơi chốn và kỷ niệm.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bui Dai Dung, Nguyen Thi Vinh Hoa, Nguyen Thi Hoa Hanh (2020). *Heritage economic and heritage benefit optimization*. International Journal of Economics, Business and Management Research - Vol. 4, No. 04; 2020 (ISSN: 2456-7760)
2. Bui Dai Dung, Nguyen An Thinh, Nguyen Thi Vinh Ha, Nguyen Thi Hoa Hanh (2019). *Valuing heritage as a public good initial application to zonal travel cost method in Hoi An, Vietnam*. VNU Journal of Science: Economic and Business, Vol.35, No.3 (2019), p.11-25.
3. Thiên Điều (2018), *Bảo tồn đem lại khác biệt cho quốc gia có thu nhập cao*. Báo Tuổi trẻ TP. Hồ Chí Minh, ngày 06/5/2018.
4. Xavier Greffe (2005). *The economic value of Heritage*. University of Paris I (Pantheon-Sorbonne)
5. Tuan Tran Huu & Stale Navrud (2008). *Capturing the benefits of preserving cultural heritage*. *Journal of Cultural Heritage* 9 (3): 326-337.
6. Mai Lâm (2001), *Kiến trúc đô thị Hải Phòng - sự kết hợp của các nền văn hóa*. Báo Hải Phòng
7. William Logan (2001), *Những xu hướng mới của lý thuyết và thực tế bảo tồn di sản văn hóa*. Bài giảng sau đại học, Trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
8. Hoàng Đạo Kính (2012), *Văn hóa Kiến trúc*. Nhà xuất bản Tri Thức
9. Nguyễn Công Thành (2020). *Ước tính giá trị kinh tế của di sản văn hóa trong quá trình phát triển đô thị bền vững*. Tạp chí Tài nguyên và Môi trường.
10. Nguyễn Trí Thành (2012), *Cánh quan đô thị lịch sử - một giá trị di sản*. Tạp chí Kiến trúc.
11. Nguyễn Trí Tuệ (2005), *Đi tìm bản sắc đô thị Hải Phòng*. Báo Hải Phòng.
12. Nguyễn Quốc Tuấn (2014), *Bảo tồn và phát huy giá trị di sản kiến trúc đô thị khu phố Pháp tại thành phố Hải Phòng*. Luận án tiến sĩ, trường đại học Kiến trúc Hà Nội.
13. Nguyễn Quốc Tuấn (2014), *Lưu giữ và phát huy hệ thống sông nước trong xây dựng và phát triển đô thị Hải Phòng*. Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.
14. Hội đồng lịch sử thành phố Hải Phòng (1990), *Địa chí Hải Phòng*, Nhà xuất bản Hải Phòng.
15. Sở Xây dựng Hải Phòng (2022), *Đề án quản lý các công trình Kiến trúc có giá trị cần được gìn giữ, tôn tạo, bảo vệ tại thành phố Hải Phòng*.
16. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2016). *Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng*.
17. Viện Quy hoạch Hải Phòng (2006), *Định hướng quy hoạch không gian thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến 2050*.