

LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

HISTORY OF DEVELOPING COMMERCIAL WORKS IN VIETNAM

Luu Khánh Quang

Tóm tắt:

Công trình thương mại là loại hình công trình phản ánh hoạt động kinh doanh, mua bán của một khu vực qua từng giai đoạn phát triển, tùy từng thời kỳ mà loại hình công trình này có hình thức kiến trúc khác nhau và phù hợp với từng phương thức mua bán riêng biệt. Tại Việt Nam, công trình thương mại đã có từ lâu đời và hiện nay phát triển khá mạnh mẽ. Trong bài viết tác giả trình bày một số công trình tiêu biểu vào từng giai đoạn khác nhau để thấy rõ hoạt động của từng thời kỳ, từ đó việc khai thác sử dụng đòi hỏi chúng ta phải xem xét và có hướng tiếp cận phù hợp để không làm mất đi những giá trị vốn có của công trình.

Từ khóa: Công trình thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại

Abstract:

A commercial building is a type of work that reflects the business, purchase and sale of an area through each stage of development, depending on each period, this type of work has different architectural forms and is suitable for separate buying and selling methods. In Vietnam, commercial works have existed for a long time and are now developing quite strongly. In the article, the author presents a number of typical works in each different period to clearly see the activities of each period, from which the exploitation and use requires us to consider and have an appropriate approach, so as not to lose the inherent value of the project.

Keywords: Commercial buildings, market, supermarket, shopping mall

ThS. KTS. Luu Khánh Quang

Phó Giám đốc Trung tâm Tư vấn Xây dựng - Trường ĐHXD Miền Tây

Email: luukhanhquang@mtu.edu.vn

ĐT: 0933.068978

Ngày nhận bài: 16/5/2022

Ngày gửi phản biện: 02/6/2022

Ngày chấp nhận đăng: 14/6/2022

1. Đặt vấn đề

Trong những năm qua cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường các công trình thương mại phát triển ồ ạt, tuy nhiên để đạt được mức độ phát triển như ngày nay công trình này đã trải qua nhiều giai đoạn khác nhau. Tại Việt Nam thể loại công trình này bắt đầu hình thành và phát triển rõ nhất từ năm 1802 cho đến nay và để có thể phát triển loại hình công trình thương mại bền vững trong giai đoạn hiện nay chúng ta cần phải xác định chính xác các giá trị của công trình qua từng thời kỳ từ đó mới có thể đưa ra được phương pháp tiếp cận phù hợp.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Khái niệm công trình thương mại

Thương mại là hoạt động trao đổi của cải, hàng hóa, dịch vụ, kiến thức, tiền tệ... giữa hai hay nhiều đối tác, và có thể nhận lại một giá trị nào đó (bằng tiền thông qua giá cả) hay bằng hàng hóa, dịch vụ khác như trong hình thức thương mại hàng đổi hàng (barter). Trong quá trình này, người bán là người cung cấp của cải, hàng hóa, dịch vụ... cho người mua, đổi lại người mua sẽ phải trả cho người bán một giá trị tương đương nào đó.

Công trình thương mại là những công trình được xây dựng sử dụng cho mục đích thương mại (cửa hàng bách hóa, chợ, siêu thị, trung tâm chuyên doanh, trung tâm thương mại).

2.2. Lịch sử phát triển công trình thương mại ở Việt Nam

2.2.1. Giai đoạn 1802 - 1858

Thương mại Việt Nam giai đoạn này âm ỉ. Các tổ chức thương mại trong nhân dân chủ yếu trong phạm vi gia đình, nếu có các tổ chức hội buôn quy mô lớn thì những tổ chức này cũng chỉ là sự hợp tác có thời vụ.

Giai đoạn này người các hoạt động thương mại chủ yếu mua bán các mặt hàng thuộc về lương thực, thực phẩm, gia vị, các vật dụng nhỏ như: gạo, lúa, bắp, đường, hạt tiêu... bán và nhập cảng trà, thuốc Bắc, vải, đồ đồng, giấy. Ở nông thôn, hoạt động thương mại mang tính chất trao đổi nông sản và hàng tiểu thủ công ở các chợ, đình, đầu làng... Việc làm ăn lớn do thương nhân Hoa kiều chi phối, đầu họ chỉ chiếm số lượng nhỏ.



Hình 1. Chợ Kỳ Lừa xưa [1]

Hầu hết các chợ nằm ở các địa phương. Mỗi xã có một chợ hoặc một vài xã lân cận có một chợ chung. Chợ họp hàng ngày hoặc theo những ngày nhất định trong tháng gọi là ngày phiên chợ. Họp chợ là dịp để những người trong địa phương và các lái buôn từ xa tới buôn bán trao đổi sản phẩm - chủ yếu là trao đổi giữa nông phẩm và sản phẩm thủ công. Thời Lê Thánh Tông ra quy định các làng mở chợ sau phải định ra phiên sau ngày phiên chợ của các làng xung quanh để tránh việc tranh chấp ăn chặn mỗi hàng của các lái buôn, Làng nào phạm luật sẽ bị phạt. Triều đình Phong kiến có chính sách hạn chế ngoại thương, một phần lý do xuất phát từ nhu cầu tự vệ để ngăn ngừa do thám của nước ngoài và mặt khác do tư tưởng trọng nông, muốn gắn chặt người dân với đồng ruộng, không cho người dân rời đồng ruộng và quê hương đi buôn bán. Chính vì vậy, triều đình đã có nhiều biện pháp kiểm soát ngoại thương chặt chẽ, nhất là với hoạt động của tư nhân.

Triều đình đã tổ chức nhiều chuyến công du đến các nước trong khu vực để đặt mối buôn bán. Dưới triều Minh Mạng, từ 1831 - 1832 trở đi, hoạt động này diễn ra với tần suất mạnh, điểm đến cũng khá đa dạng: Hạ Châu, Lữ Tống (Luzon -Philippines), đảo Borneo, Quảng Đông, Giang Lưu Ba... Trong khoảng 1835-1840 đã có 21 chuyến được cử đi. Mặt hàng xuất khẩu chủ lực của triều Nguyễn là gạo, đường, lâm thổ sản quý, và nhập khẩu len dạ và vũ khí, đạn dược. Các hoạt động này gần như là độc quyền của triều đình dù luật pháp không hề cấm đoán tư nhân. Tuy nhiên, các lái buôn cũng dùng mảnh lối để lợi dụng các chuyến đi này để buôn lậu gạo và thổ sản sang Hạ Châu hay Quảng Châu.

Nhìn chung các hoạt động thương mại thời kỳ Phong kiến chưa được đầu tư phát triển mạnh, nếu có chủ yếu là do các đầu tư hoạt động của bộ máy chính quyền. Tuy nhiên chỉ mới ở mức trao đổi mua bán qua lại mà chưa có hạng mục công trình cụ thể với mục đích phục vụ nhu cầu thương mại. Các hoạt động thương mại, mua bán diễn ra chủ yếu là tự phát tại các khu vực đông đúc.

2.2.2. Giai đoạn 1858 - 1975

Ngày 31 tháng 8 năm 1858, hải quân Pháp đổ bộ tấn công vào cảng Đà Nẵng và sau đó rút vào xâm chiếm Sài Gòn. Tháng 6 năm 1862, Vua Tự Đức ký hiệp ước nhượng ba tỉnh miền Đông cho Pháp. Năm 1867, Pháp chiếm ba tỉnh miền Tây kế tiếp để tạo thành một lãnh thổ thuộc địa Cochinchine (Nam kỳ). Sau khi củng cố vị trí vững chắc ở Nam Kỳ, từ năm 1873 đến năm 1886, Pháp xâm chiếm những phần còn lại của Việt Nam qua những cuộc chiến phức tạp ở Bắc Kỳ.

Năm 1873 là mốc đánh dấu sự xâm chiếm Hà Nội của Pháp, giai đoạn này Pháp đã khởi công xây dựng các công trình kiên cố chính thức mở đầu cho thời kỳ xây dựng quy mô tại Hà Nội và các tỉnh thành trong cả nước.

Vào năm 1887, hoàn tất quá trình xâm lược Việt Nam, người Pháp đã tổ chức ra một bộ máy cai trị khá hoàn chỉnh từ trung ương cho đến địa phương. Ở trung ương là Phủ toàn quyền Đông Dương (ban đầu thủ phủ ở Sài Gòn, năm 1902 đặt

ở Hà Nội). Đứng đầu Phủ toàn quyền gọi là Toàn quyền Đông Dương, là người có quyền hành cao nhất trong thể chế chính trị Pháp trên toàn cõi Bắc kỳ, Trung kỳ, Nam kỳ và Cao Miên. Đứng đầu ở 3 kỳ là: Thống đốc Nam kỳ, Khâm sứ Trung kỳ và Thống sứ Bắc kỳ, cả ba đều nằm dưới quyền giám sát và điều khiển tối cao của viên Toàn quyền Đông Pháp, trực thuộc bộ Thuộc địa. Đến năm 1893 quyền kiểm soát của Toàn quyền Đông Pháp được mở rộng thêm, bao gồm cả Ai Lao. [2]

Giai đoạn này hình thức mua bán trao đổi hàng hóa tại các khu vực đông người, đình làng, ngã ba... vẫn còn tồn tại, tuy nhiên phát triển thêm các cửa hàng mua bán tại nhà.



Hình 2. Mua bán giai đoạn 1858 - 1975 [3]

Năm 1890 chính quyền Pháp cho xây dựng chợ Đồng Xuân, với năm vòm cửa và năm nhà cầu dài 52m, cao 19m. Mặt tiền theo kiến trúc Pháp, gồm năm phần hình tam giác có trở lổ như tổ ong, lọt mái tôn.



Hình 3. Chợ Đồng Xuân xây dựng năm 1890 [3]

Từ năm 1900 đến 1920 là giai đoạn Pháp tiến hành chương trình khai thác thuộc địa Đông Dương lần thứ nhất, kiến trúc giai đoạn này chủ yếu là các công trình dinh thự, công thự, công sở, một số công trình dạng chính thống được đưa sang.



Hình 4. Chợ Bến Thành khởi công xây dựng năm 1912 hoàn thành 1914 [4]

Từ năm 1920 đến 1945, kiến trúc thuộc địa phát triển và định hình bản sắc, điểm đáng chú ý của giai đoạn này là tổ chức nhiều hoạt động về quy hoạch và xây dựng nhà cửa được phát triển theo xu hướng mới. Bên cạnh nhu cầu về công năng sử dụng còn chú ý nhiều đến nhu cầu thẩm mỹ của công trình.



Hình 5. Chợ Tân Định xưa (Chợ được xây dựng năm 1926) [5]



Hình 6. Chợ Bình Tây được xây dựng năm 1928 [6]

Giai đoạn 1945 đến 1954 lúc này người Pháp vẫn còn chiếm đóng ở Hà Nội và một số tỉnh khác, nhưng sự phát triển công trình kiến trúc thời kỳ này không đáng kể do chiến tranh.

Đầu năm 1945, Việt Nam rơi vào một tình trạng hỗn loạn. Chiến tranh đã làm kiệt quệ nền kinh tế, người Nhật chiếm lấy lúa gạo và các sản phẩm khác, bắt dân phá lúa trồng đay để phục vụ chiến tranh, cộng thêm thiên tai, nạn đói (nạn đói Ất Dậu) đã xảy ra tại Bắc kỳ và Trung kỳ. Người ta ước tính rằng đã có khoảng hai triệu người chết vì nạn đói. Giai đoạn này, chiến tranh Việt Nam nổ ra, Việt Nam bị chia cắt thành hai vùng với hai chế độ chính trị và kinh tế khác nhau: kinh tế Việt Nam Cộng hòa, kinh tế Việt Nam Dân chủ Cộng hòa.

Ở Miền Nam, chênh lệch thu nhập lớn trong dân chúng, giữa thành thị - nông thôn, và tác động

của chiến tranh ảnh hưởng đến kinh tế theo cả hai chiều xấu tốt trong các bộ phận dân chúng khác nhau, xuất khẩu thô và dịch vụ liên quan chiến tranh phát triển. Kinh tế Việt Nam Dân chủ Cộng hòa tuy có dựa vào viện trợ bên ngoài, nhưng nặng về tự cung tự cấp, tự lực tự cường, thương mại kém phát triển và nhà nước phân bổ thu nhập nên ít phân hóa giàu nghèo, nhưng chi phí cho chiến tranh lớn, đồng nghĩa tăng gánh nặng đóng góp của dân chúng cho chi phí chiến tranh.

Công trình thương mại đáng chú ý của giai đoạn này là công trình siêu thị Nguyễn Du được xây dựng vào năm 1967, đây là siêu thị đầu tiên ở Việt Nam, mở đầu cho kỷ nguyên mới cho ngành bán lẻ. Tuy nhiên siêu thị chỉ hoạt động đến 1975 thì ngưng hoạt động.



Hình 7. Siêu thị Nguyễn Du năm 1967 [7]

2.2.3. Giai đoạn 1976 - 1986

Giai đoạn này còn gọi là “Thời kỳ bao cấp” là giai đoạn áp dụng mô hình kinh tế cũ ở miền Bắc cho cả nước sau khi thống nhất và đồng thời là giai đoạn của những tìm tòi để thoát khỏi mô hình này. Đây là thời kỳ của 2 kế hoạch 5 năm 1976 - 1980 và 1981 - 1986.

Giai đoạn này công trình thương mại không được đầu tư phát triển mà tập trung chủ yếu vào các nhiệm vụ trọng tâm như: đẩy mạnh sản xuất tập trung ở Miền Bắc, cải tạo xã hội chủ nghĩa ở Miền Nam, cải tạo thương nghiệp, thống nhất tiền tệ và hội nhập kinh tế.

2.2.4. Giai đoạn 1986 đến nay

Thời kỳ 1986 - 2000 gọi là thời kỳ chuyển tiếp của nền kinh tế Việt Nam (tiếng Anh: transitional economy), từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang vận hành theo cơ chế thị trường, nhưng không phải là thị trường hoàn toàn tự do mà “có sự quản lý, điều tiết của nhà nước”, theo chính phủ Việt Nam là để nhằm hạn chế những khuyết tật của kinh tế thị trường.

Kinh tế Việt Nam bắt đầu có những chuyển biến tốt. Từ chỗ phải nhập khẩu lương thực, Việt Nam đã sản xuất đủ tự cung cấp, có dự trữ và còn xuất khẩu gạo. Nghị quyết 10, Khoản 10 được triển khai từ năm 1988 trên quy mô toàn quốc càng khuyến khích nông dân sản xuất lúa gạo. Hàng hóa, nhất là hàng tiêu dùng ngày càng nhiều và đa dạng hơn. Xuất khẩu tăng mạnh, thâm hụt thương mại giảm.

Từ năm 1993 - 1994 siêu thị mở cửa và hoạt động trở lại. Sự kiện nổi bật nhất là sự ra đời siêu thị đầu tiên của hệ thống siêu thị Coopmart là Coopmart Cống Quỳnh vào ngày 09/02/1996. Từ đây loại hình kinh doanh bán lẻ mới, văn minh phù hợp với xu hướng phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh đánh dấu chặng đường mới của Saigon Co.op.



Hình 8. Coopmart Cống Quỳnh năm 1996 [8]

Thời kỳ 1991 - 1999 được coi là giai đoạn phát triển thành công của Việt Nam, việc chuyển sang kinh tế thị trường đã làm thay đổi toàn diện nền kinh tế. Tăng trưởng trên 9% đạt được vào các năm 1995 (9,54%) và 1996 (9,34%) tuy nhiên phân hóa xã hội và tham nhũng cũng gia tăng. Giai đoạn 1993 - 1997 là thời kỳ kinh tế Việt Nam kiềm chế thành công lạm phát đồng thời lại tăng trưởng nhanh chóng. Tuy nhiên, kinh tế tăng trưởng chậm lại trong 2 năm 1998 - 1999, sau đó tiếp tục tăng trong những năm đầu 2000.

Công trình thương mại tiêu biểu được xây dựng trong giai đoạn này là Trung tâm thương mại Diamond Plaza được hoàn thành vào năm 1999. Đây là Trung tâm thương mại đầu tiên tại thành phố Hồ Chí Minh và cũng là trung tâm thương mại lớn nhất Việt Nam lúc bấy giờ.



Hình 9. Trung tâm thương mại Diamond Plaza [9]

Trung tâm thương mại là loại hình tổ chức kinh doanh thương mại hiện đại, đa chức năng, hiện nay thể loại công trình này được xây dựng và phát triển mạnh mẽ. Các công trình thường được xây dựng với diện tích rất lớn và tại vị trí trung tâm để thuận tiện cho việc mua sắm của khách hàng và đảm bảo doanh thu.





Hình 10. Một số công trình trung tâm thương mại hiện nay [9]

3. Kết luận

Mỗi công trình thương mại hay hình thức mua bán đánh dấu mốc lịch sử và giai đoạn phát triển của từng thời kỳ. Các công trình được xây dựng trong giai đoạn 1858-1975 thể hiện các giá trị lịch sử, những công trình được xây dựng trong giai đoạn 1986 đến nay thể hiện sự phát triển của khoa

học kỹ thuật và trình độ phát triển của từng khu vực. Việc giữ gìn và phát triển những công trình có giá trị lịch sử là việc làm cần thiết trong bối cảnh xã hội hiện nay, vì vậy việc khai thác sử dụng và đề ra các phương án xây dựng mới chúng ta phải hết sức cân nhắc và có hướng tiếp cận đúng đắn để không làm mất đi những giá trị vốn có của công trình.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Hải Vân, “Chợ Kỳ Lừa, sông Kỳ Cùng”, 28/06/2021, [Trực tuyến]. Địa chỉ: <http://www.ubdkcgvn.org.vn/vi/van-hoa-nghe-thuat/cho-ky-lua-song-ky-cung-o81E01683.html> [Truy cập ngày 13/06/2022].
- [2]. ccbook.vn, “Tóm tắt lịch sử Việt Nam từ 1858 đến 1975”, 2021. [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://seongay.com/tom-tat-lich-su-viet-nam-tu-1858-den-1975>. [Ngày truy cập 13/06/2022].
- [3]. Viện Thông tin Khoa học Xã hội, “Ký ức chợ Hà Nội xưa”, 27/04/2022, [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://vnexpress.net/ky-uc-cho-ha-noi-xua-4450983.html> [Truy cập ngày 13/06/2022]
- [4]. Lý Nhân Phan Thứ Lang, “Sài Gòn - Gia Định một thời để nhớ - Kỳ 2: Những câu chuyện về chợ Bến Thành”, 30/06/2015, [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://thanhnien.vn/sai-gon-gia-dinh-mot-thoi-de-nho-ky-2-nhung-cau-chuyen-ve-cho-ben-thanh-post481932.html> [Truy cập ngày 13/06/2022]
- [5]. Huy Đức, “VIETKINGS - Niên lịch Việt Nam (15): 93 năm Chợ Tân Định - Chợ có kiến trúc cổ xưa nhất Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam”, 16/05/2019, [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://kyluc.vn/tin-tuc/nha-sang-nghiep/vietkings-hanh-trinh-nien-lich-30-93-nam-cho-tan-dinh-cho-co-kien-truc-co-xua-nhat-thanh-pho-ho-chi-minh-viet-nam>. [Truy cập ngày 13/06/2022].

[6]. Doi Kuro, “ Ảnh xưa hiếm chợ Bình Tây của người Hoa Chợ Lớn”, 2020. [Trực tuyến]. Địa chỉ: <http://chobinh Tay.gov.vn/vi/tin-tuc/anh-xua-hiem-cho-binh-tay-cua-nguoi-hoa-cho-lon/16289>. [Truy cập ngày 13/06/2022]

[7]. Hình ảnh Việt Nam xưa và nay, “ Sài Gòn Xưa: Siêu Thị Đầu Tiên Ở Việt Nam!”, 2014 [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://hinhanhvietnam.com/sai-gon-xua-sieu-thi-dau-tien-o-viet-nam/>. [Truy cập ngày 13/06/2022]

[8]. Thiên Phú, “ Co.opmart khởi động kỷ niệm 25 năm bằng giảm giá 2.500 sản phẩm”, 31/03/2021, [Trực tuyến]. Địa chỉ: https://congan.com.vn/doi-song/thong-tin-tieu-dung/khoi-dong-ky-niem-25-nam-bang-giam-gia-2500-san-pham-nhu-yeu_109634.html/. [Truy cập ngày 13/06/2022]

[9]. Lê Hùng Phú, “11 trung tâm thương mại lớn và nổi tiếng nhất tại TP.HCM bạn nên biết”, 11/24/2020, [Trực tuyến]. Địa chỉ: https://blog.rever.vn/meta_author/6-trung-tam-thuong-mai-lon-va-noi-tieng-tai-tphcm-ban-nen-biet. [Truy cập ngày 13/06/2022].