

BÁO CÁO TỔNG HỢP, PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH KINH DOANH TẠI DI TÍCH TRONG KHU VỰC I PHỐ CỔ HỘI AN QUA KẾT QUẢ KHẢO SÁT

ThS. Phạm Phước Tịnh

Hiện nay, Hội An trở thành địa chỉ du lịch nổi tiếng ở Việt Nam và thế giới. Bên cạnh những giá trị văn hóa vật thể, phi vật thể đang được bảo tồn, phát huy hiệu quả, thì những mặt hàng đang được bày bán, trưng bày trong các ngôi nhà cổ kính ở Hội An là món quà đầy ý nghĩa để du khách lựa chọn khi tham quan khu phố cổ Hội An.

Nhằm bước đầu nhận diện tình hình kinh doanh trong khu phố cổ Hội An, vừa qua Trung tâm QLBT Di sản Văn hóa Hội An đã tiến hành khảo sát thực địa các di tích thuộc Khu vực I khu phố cổ Hội An gồm các tuyến đường Lê Lợi, Nguyễn Thị Minh Khai, Nguyễn Thái Học, Trần Phú, Bạch Đằng, Châu Thượng Văn, Nguyễn Huệ, Trần Quý Cáp, Tiểu La, Hoàng Văn Thụ. Trung tâm đã khảo sát 604 di tích nhà ở, nhà thờ tộc thuộc các tuyến đường nói trên, cụ thể như sau (chúng tôi sắp xếp theo thứ tự tuyến đường có số lượng nhà ít đến nhiều): Châu Thượng Văn: 4 nhà; Nguyễn Huệ: 15 nhà; Hai Bà Trưng: 15 nhà; Trần Quý Cáp: 18 nhà; Hoàng Văn Thụ: 20 nhà; Tiểu La: 23 nhà; Lê Lợi: 60 nhà; Bạch Đằng: 70 nhà; Nguyễn Thị Minh Khai: 83 nhà; Trần Phú: 167 nhà; Nguyễn Thái Học: 129 nhà. Trong 604 di tích nhà ở, nhà thờ tộc được khảo sát thì nhà ở có 590 nhà, nhà thờ tộc có 14 nhà; trong đó loại đặc biệt có 14 nhà, loại I có 93 nhà, loại II có 156 nhà, loại III có 207 nhà, loại IV có 134 nhà. Qua số liệu khảo sát, hầu hết các di tích nhà ở, nhà thờ tộc đều có kinh doanh, buôn bán. Trong phạm vi bài viết này chúng tôi giới thiệu một số nội dung liên quan đến tình hình kinh doanh tại di tích nhà ở, nhà thờ tộc trong Khu vực I.

Về tình hình kinh doanh trong di tích nhà ở, nhà thờ tộc, trong tổng số 604 di tích được khảo sát, có 552 di tích có kinh doanh và 52 di tích không có kinh doanh. Trong 552 di tích có kinh doanh, thì đăng ký kinh doanh 1 hộ có 503 di tích, đăng ký kinh doanh 2 hộ có 47 di tích, 2 di tích kinh doanh nhưng không đăng ký giấy phép, cụ thể phân theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

STT	Tuyến đường	Đăng ký kinh doanh (01 hộ)	Đăng ký kinh doanh (02 hộ)	Không kinh doanh	Khác
1	Châu Thượng Văn	3	1		
2	Bạch Đằng	54	10	6	
3	Nguyễn Thị Minh Khai	72	3	8	
4	Trần Quý Cáp	14	3	1	

Ths. Phạm Phước Tịnh

***Báo cáo tổng hợp, phân tích tình hình kinh doanh tại di tích
trong khu vực I phố cổ Hội An qua kết quả khảo sát.***

5	Lê Lợi	51	5	4	
6	Nguyễn Thái Học	104	7	18	
7	Tiểu La	19		2	2
8	Hai Bà Trưng	14	1		
9	Trần Phú	139	15	13	
10	Hoàng Văn Thụ	19	1		
11	Nguyễn Huệ	14	1		
Tổng		503	47	52	2

Theo bảng thống kê, đa số di tích đăng ký kinh doanh 1 hộ, trong khi các nhà không đăng ký kinh doanh, có thể tại thời điểm khảo sát người kinh doanh chưa hoàn tất các thủ tục đăng ký nên chúng tôi chưa thật sự nắm rõ, hoặc các hộ này đã nghỉ kinh doanh trước đó, hoặc một số nhà đang treo bảng bán nhà... Trường hợp 2 hộ tại đường Tiểu La sử dụng mặt bằng để giữ xe đạp, xe máy.

Về thông tin người đăng ký kinh doanh tại di tích nhà ở, nhà thờ tộc, trong tổng số 597 người đăng ký kinh doanh, chủ sở hữu di tích nhà ở, nhà thờ đăng ký kinh doanh là 426 người, người thuê nhà để kinh doanh là 171 người. Trong 171 người thuê nhà thì Hội An có 102 người, tỉnh Quảng Nam có 10 người, ngoài tỉnh có 51 người, nước ngoài có 8 người, cụ thể phân theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

STT	Tuyến đường	Chủ sở hữu nhà	Người thuê	Địa chỉ người thuê			
				Hội An	Trong Tỉnh	Ngoài Tỉnh	Nước ngoài
1	Châu Thượng Văn	4	1			1	
2	Bạch Đằng	66	8	5		3	
3	Nguyễn Thị Minh Khai	61	17	10	2	4	1
4	Trần Quý Cáp	18	2	2			
5	Lê Lợi	42	19	15		3	1
6	Nguyễn Thái Học	74	44	25	5	13	1
7	Tiểu La	14	5	3		2	
8	Hai Bà Trưng	11	5	4		1	

9	Trần Phú	106	63	32	3	24	4
10	Hoàng Văn Thụ	18	3	3			
11	Nguyễn Huệ	12	4	3			1
Tổng		426	171	102	10	51	8

Như vậy, hầu hết người kinh doanh, thuê nhà để kinh doanh vẫn là chủ sở hữu ngôi nhà hoặc là người Hội An thuê. Người ngoài tỉnh thuê nhà chúng tôi khảo sát là chủ yếu là người Huế, Đà Nẵng, Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh. Đối với người nước ngoài thuê nhà để kinh doanh, theo chúng tôi họ phải có người Việt Nam đại diện hoặc được ủy quyền hợp pháp, hoặc họ có quan hệ hôn nhân hợp pháp với người Việt Nam mới được đăng ký kinh doanh. Qua khảo sát thực tế, người nước ngoài kinh doanh, buôn bán ở Hội An là người Tây Ban Nha, Úc, Hàn Quốc... Có một số trường hợp người nước ngoài đăng ký kinh doanh tại các tỉnh thành khác, do mở rộng thị trường nên họ mở thêm một số chi nhánh kinh doanh, buôn bán tại Hội An.

Cũng từ số liệu trên, trong tổng số 597 người đăng ký kinh doanh thì có 566 người đứng giấy phép kinh doanh, 31 người thuê lại giấy phép để kinh doanh. Theo chúng tôi khảo sát được, trong 566 người đứng giấy phép kinh doanh, họ là chủ sở hữu nhà ở, nhà thờ tộc hoặc là con, cháu, dâu, rể trong gia đình hoặc trong tộc họ. Trong số 31 người thuê lại thì Hội An có 21 người, trong tỉnh Quảng Nam có 2 người, ngoài tỉnh Quảng Nam có 8 người, cụ thể theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

STT	Tuyến đường	Đứng giấy phép kinh doanh	Thuê lại	Địa chỉ người thuê lại		
				Hội An	Trong Tỉnh	Ngoài Tỉnh
1	Châu Thượng Văn	5				
2	Bạch Đằng	65	9	8		1
3	Nguyễn Thị Minh Khai	72	6	6		
4	Trần Quý Cáp	19	1			1
5	Lê Lợi	61				
6	Nguyễn Thái Học	116	2	1	1	
7	Tiểu La	18	1			1
8	Hai Bà Trưng	16				

9	Trần Phú	160	9	4		5
10	Hoàng Văn Thụ	20	1		1	
11	Nguyễn Huệ	14	2	2		
Tổng		566	31	21	2	8

Nhìn chung người trực tiếp kinh doanh trong các di tích nhà ở, nhà thờ tộc vẫn là người Hội An, họ chính là người sở hữu, hoặc đồng sở hữu các nhà ở, nhà thờ tộc. Trong khi người thuê lại giấy phép kinh doanh chỉ chiếm số lượng ít. Điều này cũng dễ hiểu, một phần vì các chủ sở hữu nhà ở, nhà thờ tộc họ đang sinh sống trong chính ngôi nhà của họ, họ đang bảo tồn những giá trị văn hóa truyền thống của tổ tiên, ông bà, cha mẹ để lại, họ không muốn để người khác tới kinh doanh, buôn bán làm mất đi những giá trị tốt đẹp đó. Điều thứ hai có thể nhận thấy, chính những nhà ở, nhà thờ tộc sẽ đem đến cho họ nguồn thu thập, nguồn kinh tế để sinh sống và chăm lo cho con cái học hành. Điều thứ ba, chính người sở hữu nhà ở, nhà thờ tộc họ trực tiếp kinh doanh sẽ chủ động, tự do tại chính ngôi nhà của mình và hạn chế được những nguy cơ rủi ro về mất mát, hỏa hoạn khi có người khác thuê nhà kinh doanh.

Về ngành nghề, mặt hàng kinh doanh, theo số liệu chúng tôi điều tra thực tế (chúng tôi sắp xếp theo thứ tự từ nhỏ đến lớn) như sau: dịch vụ lưu trú (2), trang sức (17), giải khát (17); tạp hóa, mini mart (25), lồng đèn (33); bán vải may đo (47), tranh (60), hàng da (62); nhà hàng, quán bar (92), lưu niệm (169), áo quần may sẵn (208), một số mặt hàng khác (242), cụ thể chia theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

Tuyến đường	Lưu niệm	Trang sức	Hàng da	Giải khát	Tranh	Dịch vụ lưu trú	Áo quần may sẵn	Tạp hóa, mini mart	Nhà hàng, quán bar	Lồng đèn	Bán vải, may đo	Khác
Châu Thượng Văn					2				2			1
Bạch Đằng	25	2	4	3	1		27	1	19	4		29
Nguyễn Thị Minh Khai	34		4	6	19	1	35	3	8	4	1	44
Trần Quý Cáp	4	1	2				9	3		3		13
Lê Lợi	9	3	6	1	4		10	3	6		13	20
Nguyễn Thái Học	27	3	12	3	9		38	2	31	2	13	35
Tiểu La	8	1		2			7		3	3	1	10
Hai Bà Trưng	3		6				5		4	2	2	6
Trần Phú	51	6	24	1	23	1	61	11	14	10	17	72
Hoàng Văn Thụ	8	1	1				12		2	4	1	7
Nguyễn Huệ			3	1	2		4	2	3	1		5

Tổng	169	17	62	17	60	2	208	25	92	33	48	242
------	-----	----	----	----	----	---	-----	----	----	----	----	-----

Theo bảng thống kê, có thể thấy nhóm mặt hàng áo quần may sẵn, hàng lưu niệm chiếm đa số kinh doanh trong các di tích nhà ở, nhà thờ tộc. Có thể đây là mặt hàng dễ kinh doanh, giá thành rẻ, du khách ưa chuộng. Theo chúng tôi, đây là những mặt hàng chủ yếu do chủ sở hữu nhà ở, nhà thờ tộc kinh doanh. Trong khi đó nhóm ngành nghề, mặt hàng như nhà hàng, quán bar, bán vải may đo, hàng da, tranh đa số do người thuê kinh doanh thực hiện vì cần số vốn nhiều. Loại khác là những mặt hàng chúng tôi thống kê được ngoài những mặt hàng đã thống kê ở bảng trên, những mặt hàng này được bán đan xen với các mặt hàng trên như mũ, nón lá, quạt giấy, khăn choàng cổ, mặt nạ...

Về giấy phép kinh doanh: dựa vào số liệu Chi cục thuế Hội An, UBND phường Minh An, UBND phường Cẩm Phô cung cấp, trong số 597 người đăng ký kinh doanh, có 384 người kinh doanh đúng giấy phép, 62 người kinh doanh không đúng giấy phép, 151 người bán thêm 1 số mặt hàng khác ngoài giấy phép kinh doanh, cụ thể phân theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

STT	Tuyến đường	Đúng	Không đúng	Thêm ngoài giấy phép kinh doanh
1	Châu Thượng Văn	5		
2	Bạch Đằng	41	11	22
3	Nguyễn Thị Minh Khai	37	12	29
4	Trần Quý Cáp	11		9
5	Lê Lợi	49	4	8
6	Nguyễn Thái Học	82	16	20
7	Tiểu La	14	1	4
8	Hai Bà Trưng	13	1	2
9	Trần Phú	108	13	48
10	Hoàng Văn Thụ	14	1	6
11	Nguyễn Huệ	10	3	3
Tổng		384	62	151

Theo chúng tôi, việc bán thêm một số mặt hàng khác so với giấy phép đăng ký kinh doanh góp phần làm phong phú chủng loại hàng hóa đáp ứng nhu cầu của khách du lịch. Thực tế, chúng tôi khảo sát thì mặt hàng bán thêm tập trung vào hàng lưu niệm là chủ yếu. Còn việc kinh doanh không đúng theo giấy phép có nhiều lý do. Chúng tôi nhận thấy lý do nhiều nhất là họ chuyển đổi ngành nghề, mặt hàng kinh doanh vì mặt

hàng trước đó kinh doanh không đem lại thu nhập, lỗ vốn hoặc trong nhà có con, cháu, dâu, rể có điều kiện kinh doanh mặt hàng, ngành nghề khác nên chuyển đổi sang mà vẫn giữ nguyên giấy phép kinh doanh cũ. Có thể họ chưa kịp thời thay đổi giấy phép hoặc họ mới đăng ký kinh doanh nên chúng tôi chưa thống kê đầy đủ, chính xác.

Về không gian sử dụng để kinh doanh, đa số các di tích nhà ở, nhà thờ tộc sử dụng mặt tiền ngôi nhà để kinh doanh. Không gian trong ngôi nhà có thể là một hộ kinh doanh, 2 hoặc 3 hộ kinh doanh nhưng đa số là 1 hộ kinh doanh và thường là chủ sở hữu di tích nhà ở, nhà thờ tộc, cụ thể không gian sử dụng kinh doanh theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

STT	Tuyến đường	Tổng số nhà	Nơi kinh doanh
1	Châu Thượng Văn	4	4
2	Bạch Đằng	70	64
3	Nguyễn Thị Minh Khai	83	75
4	Trần Quý Cáp	18	17
5	Lê Lợi	60	56
6	Nguyễn Thái Học	129	111
7	Tiểu La	23	21
8	Hai Bà Trưng	15	15
9	Trần Phú	167	154
10	Hoàng Văn Thụ	20	20
11	Nguyễn Huệ	15	15
Tổng		604	552

Theo số liệu ở bảng trên, đa số các tuyến đường chúng tôi khảo sát, chủ sở hữu di tích nhà ở, nhà thờ tộc sử dụng mặt tiền ngôi nhà để kinh doanh, một số tuyến đường như Nguyễn Thị Minh Khai, Nguyễn Thái Học, Bạch Đằng do một số ngôi nhà thông 2 mặt đường nên họ sử dụng 2 mặt đường để kinh doanh nhưng số nhà kinh doanh này không nhiều.

Việc sử dụng ngôi nhà để kinh doanh tùy thuộc vào mục đích, nhu cầu của chủ sở hữu hoặc người thuê. Đa số chủ sở hữu nhà ở cho thuê một phần diện tích mặt tiền để kinh doanh. Việc thuê nhà có thể thuê để ở và kinh doanh, thuê để kinh doanh hoặc

thuê làm văn phòng và kinh doanh. Những loại hình thuê này chủ yếu là thuê nhà thuộc sở hữu của nhà nước, trong tổng số 115 nhà thuộc sở hữu của nhà nước cho thuê có đến 52 nhà cho thuê để thực hiện các mục đích trên (63 nhà còn lại thuê để ở và đặt văn phòng làm việc), cụ thể phân theo từng tuyến đường dưới bảng sau:

STT	Tuyến đường	Thuê để kinh doanh	Thuê để ở và kinh doanh	Thuê làm văn phòng và kinh doanh
1	Bạch Đằng	1	6	
2	Nguyễn Thị Minh Khai	1	1	
3	Lê Lợi	2	1	
4	Nguyễn Thái Học	12	12	2
5	Trần Phú	3	2	
6	Hoàng Văn Thụ	1		
7	Nguyễn Huệ		8	
Tổng		20	30	2

Các tuyến đường Châu Thượng Văn, Trần Quý Cáp, Tiểu La, Hai Bà Trưng không có nhà thuộc sở hữu của nhà nước cho thuê. Tuy nhiên, đối với nhà thuộc sở hữu của tư nhân thì việc cho thuê toàn bộ ngôi nhà rất ít. Nhà thờ tộc không cho thuê, mà do người trong tộc quản lý và đứng ra kinh doanh.

Tóm lại, thông qua những thông tin chúng tôi điều tra, khảo sát được có thể thấy hầu hết các di tích nhà ở, nhà thờ tộc trong khu vực I khu phố cổ Hội An đều sử dụng để kinh doanh, buôn bán. Việc kinh doanh, buôn bán chủ yếu là người Hội An, và đa số là chủ sở hữu di tích nhà ở, nhà thờ tộc. Ngành nghề, mặt hàng kinh doanh buôn bán rất phong phú và đa dạng đáp ứng được nhu cầu của khách tham quan, góp phần đem lại thu nhập cho các hộ gia đình. ♦