



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP Ở HUYỆN NHON TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

Huỳnh Văn Chương^{1*}, Nguyễn Bích Ngọc¹, Nguyễn Hồng Quế²

¹Đại học Huế, 03 Lê Lợi, Huế, Việt Nam

² Chi Cục Quản lý Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, 520 Đồng Khởi, Tân Hiệp, Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam

Tóm tắt: Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá hiệu quả sử dụng đất tại các khu công nghiệp (KCN) ở huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Kết quả nghiên cứu cho thấy huyện Nhơn Trạch đã tiến hành quy hoạch 9 khu công nghiệp với tổng diện tích 3.342 ha, trong đó diện tích dùng cho thuê là 2.278,87 ha. Tỷ lệ lấp đầy bình quân trong 9 khu công nghiệp đạt 80 % (2016), tăng 13,1 % so với năm 2010; hiện đã có 434 dự án đã đi vào hoạt động (308 dự án FDI) với số vốn đầu tư đạt 8.060.919,8 tỷ đồng. Doanh thu của các KCN đạt 3.838 tỷ đồng và nộp thuế cho địa phương 103,8 tỷ đồng vào năm 2016. Các doanh nghiệp nước ngoài có diện tích thuê đất cao hơn các doanh nghiệp nhà nước. Cụ thể là diện tích thuê đất bình quân của các doanh nghiệp FDI đầu tư vào các KCN dao động từ 25 ha đến khoảng 130 ha, trong khi diện tích thuê đất bình quân của các doanh nghiệp có vốn đầu tư trong nước dao động chỉ từ 10 đến 35 ha. Nhìn chung, mật độ sử dụng đất của KCN là đồng đều và hiệu quả sử dụng đất khá cao. Trên cơ sở đánh giá thực trạng, nghiên cứu này cũng đề xuất những giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất ở các KCN của huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai trong thời gian tới.

Từ khóa: khu công nghiệp, hiệu quả sử dụng đất, Nhơn Trạch, Đồng Nai

1 Đặt vấn đề

Đồng Nai là tỉnh có nhiều điều kiện thuận lợi cho việc phát triển các khu công nghiệp (KCN), trong đó huyện Nhơn Trạch cũng là một huyện trọng điểm phát triển kinh tế của tỉnh [8]. Tuy nhiên, việc phát triển các KCN trên địa bàn huyện còn gặp phải không ít khó khăn và bất cập cần được giải quyết. Việc giao đất, cho thuê đất còn chạy theo mục đích thu hút đầu tư để phát triển kinh tế địa phương mà chưa sàng lọc được nhà đầu tư kém năng lực; công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát tiến độ triển khai thực hiện các dự án sau khi giao đất, cho thuê đất của các cơ quan chức năng chưa thường xuyên; nhiều vụ việc xử lý vi phạm còn bị chi phối bởi các quan hệ xã hội... dẫn đến tình trạng không ít dự án vẽ ra nhưng vẫn nằm trên giấy, hay có những nhà đầu tư xây dựng dự án cốt chỉ để chiếm phần, giữ đất để khai thác các cơ chế ưu đãi, điều này đã gây nên tình trạng lãng phí đất. Hơn nữa, quỹ đất dành cho việc phát triển KCN của huyện là có hạn nên công tác quản lý sử dụng đất của huyện ngày càng phải chặt chẽ hơn để đảm bảo việc sử dụng đất trong KCN đúng mục đích, tiết kiệm và hiệu quả [5]. Mục

* Liên hệ: huynhvanchuong@hueuni.edu.vn

đích của nghiên cứu là giúp các nhà quản lý ở địa phương có cái nhìn rõ hơn về thực trạng phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Nhơn Trạch nói riêng, tỉnh Đồng Nai nói chung. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu quả công tác quản lý và thực hiện quy hoạch khu công nghiệp trên địa bàn huyện Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai.

2 Phương pháp

2.1 Thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Phương pháp này được sử dụng để thu thập thông tin, số liệu của huyện Nhơn Trạch liên quan đến nghiên cứu như tổng diện tích đất tự nhiên, dân số, hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng... Các số liệu được thu thập từ Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Công thương tỉnh Đồng Nai, UBND huyện Nhơn Trạch. Các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đô thị, Kinh tế, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh huyện Nhơn Trạch...

2.2 Thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp

Tham vấn các bên liên quan: tham vấn các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng các KCN, các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trong các KCN gồm 3 nhân viên ở phòng kinh doanh, 3 nhân viên ở phòng kế toán. Ngoài ra, phỏng vấn 3 cán bộ chuyên môn của các sở, ngành, 1 cán bộ thuộc UBND huyện có liên quan về việc sử dụng đất; 2 nhân viên thuộc các phòng ban có liên quan đến đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; quản lý công tác bảo vệ môi trường ở các KCN.

2.3 Tổng hợp, xử lý, phân tích số liệu

Trên cơ sở các tài liệu, số liệu thu thập được và kết quả điều tra, đã tiến hành lựa chọn, phân tích tổng hợp những thông tin liên quan đến nội dung nghiên cứu, thống kê, so sánh và xử lý số liệu theo mục đích, nội dung nghiên cứu. Việc tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu được mã hóa trên phần mềm MS. Excel.

2.4 Các chỉ tiêu về đánh giá hiệu quả sử dụng đất khu công nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy: Tỷ lệ lấp đầy sử dụng đất trong KCN là tỷ lệ phần trăm diện tích đất đã cho thuê trên tổng số diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê theo quy hoạch của khu công nghiệp tại một thời điểm nhất định và được tính theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ lấp đầy} = \frac{\sum \text{diện tích đất đã giao}}{\sum \text{diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê}} \times 100$$

Mật độ sử dụng đất: Mật độ sử dụng đất hay còn gọi là mật độ xây dựng tại các KCN được hiểu là tỷ số giữa tổng diện tích đất xây dựng trên tổng diện tích đất mặt bằng có thể cho thuê (trừ diện tích chiếm đất của các công trình phụ trợ khác) và được tính theo công thức:

$$\text{Mật độ xây dựng} = \frac{\sum \text{diện tích đất xây dựng}}{\sum \text{diện tích}}$$

Hiệu quả sử dụng đất: hiệu quả sử dụng đất được phản ánh qua giá trị một đơn vị diện tích đất tạo ra được bao nhiêu doanh thu và được tính theo công thức:

$$\text{Hiệu quả kinh tế} = \frac{\sum \text{doanh thu}}{\sum \text{diện tích}}$$

Trong đó doanh thu là tổng giá trị sản xuất (tỷ đồng); diện tích là tổng diện tích của các dự án đang hoạt động (ha).

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Mô tả vùng nghiên cứu

Huyện Nhon Trạch thuộc tỉnh Đồng Nai được tái thành lập vào năm 1994 (tách ra từ huyện Long Thành), thuộc khu vực trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nằm dọc theo quốc lộ 51 Biên Hòa đi Vũng Tàu, liền kề phía Đông thành phố Hồ Chí Minh, giáp cảng hàng không quốc tế Long Thành đang được qui hoạch xây dựng và hệ thống cảng biển nước sâu, được bao bọc ba mặt bởi các sông Đồng Nai, sông Lòng Tàu, sông Đồng Tranh và sông Thị Vải, có các tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, đường cao tốc Bến Lức – Long Thành chạy ngang. Với vị trí như vậy, huyện Nhon Trạch được xác định là địa bàn có vị trí chiến lược quan trọng gắn liền với phát triển đô thị, công nghiệp và dịch vụ của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là một trong những trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ lớn của tỉnh Đồng Nai và khu vực Đông Nam Bộ [7]. Hiện nay, trên địa bàn huyện Nhon Trạch có 9 khu công nghiệp đang hoạt động. Phát triển công nghiệp vẫn được xác định là nhiệm vụ trọng điểm, là chiến lược mũi nhọn để xây dựng Đồng Nai nói chung, huyện Nhon Trạch nói riêng trở thành tỉnh công nghiệp vào 2015 và tỉnh công nghiệp có nền tảng kinh tế – văn hóa – xã hội công nghiệp hóa, hiện đại hóa, kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại vào năm 2020 [7]. Sự phát triển của ngành công nghiệp trong những năm qua đã và đang mang lại hiệu quả to lớn trong phát triển kinh tế – xã hội, góp phần thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa của huyện. Tốc độ tăng GDP bình quân của huyện đạt 17,1%/năm, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo đúng định hướng. Đến năm 2015, tỷ trọng ngành công nghiệp chiếm 52 %, ngành dịch vụ chiếm 42 % và giảm tỷ trọng ngành nông – lâm – ngư nghiệp xuống còn 6 % trong tổng sản phẩm [8].

3.2 Tình hình sử dụng đất của các khu công nghiệp ở huyện Nhon Trạch

Mật độ sử dụng đất của các khu công nghiệp ở huyện Nhon Trạch

Trong thời gian qua, được sự chấp thuận của Chính phủ và chỉ đạo của tỉnh Đồng Nai, huyện Nhon Trạch đã tiến hành quy hoạch 9 KCN phục vụ nhu cầu thu hút đầu tư phát triển công nghiệp trên địa bàn với tổng diện tích 3.342 ha và 1 cụm công nghiệp với diện tích 94 ha. Tình hình phát triển các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện được thể hiện ở Bảng 1.

– Các khu công nghiệp: tổng diện tích của 9 khu công nghiệp là 3.342 ha, trong đó diện tích cho thuê để xây dựng là 2.278,87 ha. Mật độ xây dựng bình quân trong 9 KCN hơn 68 %, tăng 13,1 % so với năm 2010; hiện đã có 338 dự án đã đi vào hoạt động.

Bảng 1. Mật độ sử dụng đất các khu công nghiệp huyện Nhon Trạch năm 2016

STT	Khu công nghiệp	Tổng diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)
1	Nhon Trạch I	430,00	311,25
2	Nhon Trạch II	347,00	257,24
3	Nhon Trạch II – Nhon Phú	183,00	108,01
4	Nhon Trạch II – Lộc Khang	70,00	42,54
5	Nhon Trạch III (giai đoạn 1)	337,00	233,85
	Nhon Trạch III (giai đoạn 2)	351,00	227,55
6	Dệt may Nhon Trạch	184,00	121,00
7	Nhon Trạch V	302,00	205,00
8	Nhon Trạch VI	315,00	201,00
9	Ông Kèo	823,00	571,43
Tổng cộng		3.342,00	2.278,87

Nguồn: [4]

– Cụm công nghiệp: toàn huyện Nhon Trạch có 1 cụm công nghiệp được quy hoạch phân bố ở 2 xã Phú Thạnh – Vĩnh Thanh, với tổng diện tích 94 ha, trong đó diện tích dùng cho thuê khoảng 64 ha. Đang tiến hành thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (đạt khoảng 90 % khối lượng). Hiện đã có 8 doanh nghiệp hoạt động ổn định, giải quyết việc làm cho trên 1.500 lao động và 27 doanh nghiệp được giới thiệu địa điểm lấp đầy diện tích cụm công nghiệp.

Như vậy, trong tổng diện tích dùng cho thuê (bao gồm cả 9 khu công nghiệp và 1 cụm công nghiệp) là 2.343 ha, đã có 1.887 ha được thuê (chiếm 80 %) và diện tích còn lại để tiếp tục thu hút đầu tư là 455,8 ha (chiếm 20 %). Nếu không tính độ trễ của các dự án mới đầu tư thì bình quân 1 ha đất khu công nghiệp cho thuê ở huyện Nhon Trạch chỉ tạo giá trị sản xuất

(GTSX) theo giá cố định khoảng 12,75 tỷ đồng, thấp hơn rất nhiều so với bình quân toàn tỉnh (khoảng 25,7 tỷ đồng/ha). Như vậy, tiềm năng khai thác phát triển kinh tế trên lĩnh vực công nghiệp ở huyện Nhon Trạch còn rất lớn cả về thu hút đầu tư các dự án mới và tăng cường đầu tư theo chiều sâu các dự án đang hoạt động. Nếu lấy mức bình quân chung hiện nay ở 2 khu công nghiệp đã lấp đầy, sản xuất ổn định ở tỉnh Đồng Nai là Biên Hòa 1 và Biên Hòa 2 là 50 tỷ đồng GTSX công nghiệp/ha đất cho thuê thì với diện tích các KCN ở huyện Nhon Trạch có thể tạo GTSX lên gấp 4–5 lần so với hiện nay.

Tỷ lệ lấp đầy sử dụng đất tại các khu công nghiệp ở huyện Nhon Trạch

Chỉ tiêu tỷ lệ lấp đầy phản ánh tình hình cho thuê đất của KCN và cho biết tình hình đầu tư của các dự án vào các KCN đó. Nhìn chung, năm 2016 tỷ lệ lấp đầy tại các KCN đều tăng so với năm trước (Bảng 2).

Bảng 2. Tỷ lệ lấp đầy sử dụng đất ở các KCN tại Nhon Trạch

STT	Tên khu công nghiệp	Diện tích (ha)			Tỷ lệ (%)
		Đất tự nhiên	Đất công nghiệp có thể cho thuê	Đã cho thuê	
1	Nhon Trạch I	446,51	321,72	286,26	88,98
2	Nhon Trạch II	331,42	281,72	259,09	91,97
3	Nhon Trạch III – Giai đoạn 1	337,00	233,85	233,85	100,00
	Nhon Trạch III – Giai đoạn 2	360,49	244,49	128,33	52,49
4	Nhon Trạch V	309,40	220,54	190,16	86,22
5	Dệt May Nhon Trạch	184,00	121,00	108,52	89,69
6	Nhon Trạch II Nhon Phú	183,00	126,31	99,67	78,91
7	Nhon Trạch II Lộc Khang	70,00	42,54	27,00	63,47
8	Ông Kèo	823,45	485,19	425,06	87,61
Tổng KCN đã vận hành		3.045,27	2.077,36	1.757,93	84,62

Nguồn:[3]

Tỷ lệ lấp đầy của các KCN tại huyện Nhon Trạch khá cao, cá biệt có KCN có tỷ lệ lấp đầy đạt 100 % (KCN Nhon Trạch III – giai đoạn 1). Trong 9 KCN đang đi vào vận hành tại địa phương, tỷ lệ lấp đầy trên 80 % chiếm 67 % (6 trên 9 KCN). So với số liệu của cả nước, theo báo cáo của Vụ Quản lý các khu kinh tế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến hết tháng 11/2016, cả nước có 324 KCN được thành lập gồm 44 KCN đầu tư nước ngoài và 280 KCN đầu tư trong nước. Tổng diện tích đất tự nhiên của các KCN là 91,8 nghìn ha. Hiện nay có 220 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên 59,6 nghìn ha, tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê của các KCN đạt 31,8 nghìn ha với tỷ lệ lấp đầy đạt 51 %. Trong 17 KCN, KCX ở thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khoảng 3500 ha, tỷ lệ lấp đầy các KCN dưới 25 % chiếm một

tỷ lệ khá cao (23,5 %). Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, có tới 5/24 các KCN đi vào hoạt động có tỷ lệ lấp đầy dưới 50 %.

Thực trạng thu hút vốn đầu tư của các KCN ở huyện Nhơn Trạch

Trong hơn 10 năm qua, công nghiệp ở Nhơn Trạch đã có những bước phát triển vượt bậc để trở thành ngành kinh tế chủ lực của huyện và đóng vai trò rất quan trọng trong phát triển công nghiệp ở tỉnh Đồng Nai. Bảng 3 cho thấy ngành công nghiệp chiếm 54–55 % trong cơ cấu GDP của huyện và luôn đạt tốc độ tăng trưởng GTSX rất cao trong suốt 10 năm qua: thời kỳ 2001–2005 tăng 24,2 %, thời kỳ 2006–2010 tăng 21,6 % và trong các năm 2011–2015, mặc dù việc thu hút đầu tư gặp rất nhiều khó khăn do suy thoái kinh tế nhưng vẫn đạt 20,4 %. Trong đó, nổi bật là khu vực có vốn đầu tư nước ngoài hiện chiếm trên 97 % GTSX công nghiệp toàn huyện, với tổng số khoảng 234 dự án, chiếm 32,3 % số dự án SXCN có vốn đầu tư nước ngoài trên địa bàn toàn tỉnh, tổng vốn đầu tư lên đến 5,114 tỷ USD.

Bảng 3. Tình hình thu hút đầu tư của các khu công nghiệp trên địa bàn Nhơn Trạch

STT	Tên khu công nghiệp	Tổng dự án	Doanh nghiệp FDI	Doanh nghiệp VN	Số vốn đầu tư đăng ký (tỷ đồng)	
					FDI	VN
1	Nhơn Trạch I	90	70	20	1.134.716.045,2	1.397,0
2	Nhơn Trạch II	71	54	17	1.420.582.074,0	1.133,8
3	Nhơn Trạch II – Nhơn Phú	16	4	12	20.533.244,0	3.182,6
4	Nhơn Trạch II – Lộc Khang	9	6	3	143.000.000,0	575,2
5	Nhơn Trạch III (gđ 1)	126	98	28	2.858.414.546,6	3.054,2
	Nhơn Trạch III (gđ 2)					
6	Dệt may Nhơn Trạch	64	45	19	123.065.885,0	1.518,9
7	Nhơn Trạch V	25	22	3	2.083.354.374,6	736,4
8	Nhơn Trạch VI	7	4	3	98.530.000,0	1.888,9
9	Ông Kèo	26	5	21	178.723.692,0	8.659,6
Tổng cộng		434	308	126	8.060.919.861,4	22.146,7

Nguồn: [2]

3.3 Hiệu quả sử dụng đất của các khu công nghiệp ở huyện Nhơn Trạch

Hiệu quả kinh tế của các khu công nghiệp

Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất của các doanh nghiệp, nghiên cứu tiến hành điều tra về tỷ lệ lấp đầy của các KCN, diện tích đất sử dụng của các doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư vào phát triển các doanh nghiệp trong KCN và tình hình sử dụng lao động của các doanh nghiệp (Bảng 4).

Có thể thấy tỷ lệ lấp đầy đạt khá cao ở các KCN chọn điều tra (> 80 %). Xét về quy mô sử dụng đất, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) có diện tích cho thuê bình quân cao hơn nhiều so với các doanh nghiệp trong nước. Diện tích của các doanh nghiệp FDI đầu tư vào các KCN dao động từ 25 ha đến khoảng 130 ha, trong đó diện tích doanh nghiệp thuê cao nhất đạt khoảng 35 ha (Nhơn Trạch I). Các doanh nghiệp có vốn đầu tư trong nước có diện tích thuê đất dao động bình quân từ 10 đến 35 ha và doanh nghiệp sử dụng diện tích lớn nhất khoảng 16 ha tại KCN Nhơn Trạch I. Tương ứng với diện tích thuê đất lớn, các doanh nghiệp FDI cũng đóng góp vốn đầu tư vào các KCN lớn hơn nhiều so với các doanh nghiệp trong nước ở tất cả 3 KCN điều tra. Cũng vì lý do trên, lực lượng lao động làm việc trong các doanh nghiệp FDI lớn hơn nhiều so với lực lượng lao động ở các doanh nghiệp trong nước.

Bảng 4. Một số chỉ tiêu kinh tế của các doanh nghiệp điều tra

Khu công nghiệp		Doanh nghiệp FDI			Doanh nghiệp VN		
		Diện tích (m ²)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Lao động	Diện tích (m ²)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Lao động
Nhơn Trạch I	TC	1.303.506,0	629.126,2	27.944,0	356.585,6	1.173,5	999,0
	max	354.107,0	170.000,0	17.825,0	167.000,0	695,4	358,0
	min	4.475,0	800,0	9,0	1.175,0	10,0	53,0
Nhơn Trạch II	TC	1.233.245,0	758.353,1	9.186,0	172.150,0	656,8	690,0
	max	311.674,0	477.134,6	2.666,0	84.000,0	441,4	439,0
	min	6.200,0	500,0	14,0	3.500,0	5,0	22,0
Dệt may Nhơn Trạch	TC	259.633,0	36.745,9	1.026,0	240.428,0	1.257,9	869,0
	max	175.000,0	7.500,0	300,0	119.868,0	406,0	400,0
	min	1.000,0	400,0	6,0	24.560,0	10,0	7,0

Nguồn: [2]

Tác động về mặt xã hội của các khu công nghiệp

Bên cạnh ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế của địa phương nói chung, các doanh nghiệp trong KCN cũng có những tác động nhất định đến đời sống và việc làm của người dân, đặc biệt là công nhân làm việc trong các KCN (Bảng 5).

Có thể thấy rằng các KCN đã có những tác động tích cực đến điều kiện làm việc, chế độ lương, chế độ thất nghiệp, chế độ thưởng của người lao động ở cả 2 loại hình doanh nghiệp có vốn đầu tư khác nhau. Đánh giá tiêu cực (xấu đi) ở các nội dung điều tra không thấy xuất hiện ở tất cả các KCN. Tuy nhiên, điều kiện sinh hoạt của người lao động hầu như không có tiến triển (không đổi) ở tất cả các KCN.

Bảng 5. Đánh giá của người lao động về tác động của KCN đến việc làm khi so sánh với làm việc ngoài KCN

Khu công nghiệp	Doanh nghiệp FDI				Doanh nghiệp VN				
	Xấu đi	Không đổi	Tốt hơn	Tốt hơn nhiều	Xấu đi	Không đổi	Tốt hơn	Tốt hơn nhiều	
Nhon Trạch I	Điều kiện làm việc	0,0	12,3	52,2	35,5	0,0	10,3	64,2	25,5
	Chế độ lương	0,0	8,3	66,0	25,7	0,0	18,3	61,0	20,7
	Chế độ thất nghiệp	0,0	0,0	59,5	40,5	0,0	0,0	69,5	30,5
	Chế độ thưởng	0,0	17,0	62,6	20,4	0,0	25,0	54,6	20,4
	Điều kiện sinh hoạt	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0
Nhon Trạch II	Điều kiện làm việc	0,0	15,6	53,6	30,8	0,0	12,4	62,1	25,5
	Chế độ lương	0,0	12,5	67,1	20,4	0,0	15,5	59,1	25,4
	Chế độ thất nghiệp	0,0	7,7	61,8	30,5	0,0	10,0	56,5	33,5
	Chế độ thưởng	0,0	10,8	64,0	25,2	0,0	12,5	52,3	35,2
	Điều kiện sinh hoạt	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0
Dệt may Nhon Trạch	Điều kiện làm việc	0,0	10,4	58,8	30,8	0,0	10,4	64,1	25,5
	Chế độ lương	0,0	7,7	67,3	25,0	0,0	15,5	64,5	20,0
	Chế độ thất nghiệp	0,0	10,0	58,0	32,0	0,0	15,5	62,5	22,0
	Chế độ thưởng	0,0	10,3	62,2	27,5	0,0	20,3	52,2	27,5
	Điều kiện sinh hoạt	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0

Nguồn: xử lý số liệu điều tra, [2]

Bảo vệ môi trường và tác động về môi trường của các khu công nghiệp

Hiện nay phần lớn các KCN ở huyện Nhon Trạch như: Nhon Trạch 1, Nhon Trạch 2, Nhon Trạch 3 (giai đoạn 1 + 2), Nhon Trạch 5, Nhon Trạch 6, Dệt May Nhon Trạch, Nhon Trạch

2 – Nhơn Phú, Nhơn Trạch 2 – Lộc Khang đã hoàn thành việc xây dựng nhà máy và hệ thống xử lý nước thải tập trung và đã đi vào hoạt động, với tổng công suất hệ thống xử lý nước thải tập trung KCN 78.500 m³/ngày (riêng KCN Ông Kèo đã hoàn thành việc xây dựng nhà máy xử lý nước thải và đang hoàn thành việc đầu tư xây dựng tuyến dẫn để thu gom nước thải từ các cơ sở về hệ thống xử lý nước thải tập trung KCN). Kết quả giám sát nước thải tại hệ thống xử lý nước thải tập trung KCN ở tỉnh Đồng Nai năm 2017 trong 7 tháng đầu năm 2017 (quan trắc 28 thông số) cho thấy KCN Nhơn Trạch II và KCN Nhơn Trạch 3 – giai đoạn 1 có hệ thống xử lý nước thải tập trung vận hành chưa ổn định, chất lượng nước thải sau xử lý còn thông số vượt quy chuẩn môi trường cho phép (Bảng 6).

Bảng 6. Tình hình bảo vệ môi trường tại các doanh nghiệp điều tra

Khu công nghiệp	Loại doanh nghiệp	Xử lý nước thải* (%)				Hệ thống thoát nước mưa (%)	Tỷ lệ phân loại CTR (%)	Tỷ lệ thu gom CTR (%)	Tỷ lệ sở hữu GPBVMТ (%)
		Bậc 1	Bậc 2	Bậc 3	Bậc 4				
Nhơn Trạch I	FDI	27,3	38,1	34,6	0,0	100,0	18,5	92,1	100,0
	VN	35,5	36,8	27,7	0,0	100,0	17,6	87,5	100,0
Nhơn Trạch II	FDI	40,0	29,2	30,8	0,0	100,0	22,7	85,0	100,0
	VN	25,6	51,9	22,5	0,0	100,0	25,2	86,4	100,0
Dệt may Nhơn Trạch	FDI	25,8	44,0	30,2	0,0	100,0	32,3	82,8	100,0
	VN	27,5	43,6	28,9	0,0	100,0	24,9	83,6	100,0

Nguồn: xử lý số liệu điều tra, [3]

Ghi chú: * Bậc 1- xử lý nước thải bằng biện pháp cơ học; Bậc 2- xử lý nước thải bằng biện pháp sinh học; Bậc 3- xử lý nước thải bằng biện pháp hóa học; Bậc 4- Xử lý tinh lọc nước thải; CTR - Chất thải rắn; GPBVMТ - Giấy phép bảo vệ môi trường.

Nhìn chung, các doanh nghiệp được phỏng vấn đều thực thi khá nghiêm túc các cam kết bảo vệ môi trường trước khi đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất trong KCN. Hầu hết các doanh nghiệp đều xử lý nước thải từ bậc 1 đến bậc 3 trước khi xả vào hệ thống nước thải chung của KCN, không có doanh nghiệp nào xả nước thải trực tiếp ra môi trường. Vì vậy, tác động của nước thải công nghiệp đến môi trường đất và nước tại địa phương được hạn chế đến mức tối đa. Mặc dù vậy, chưa có doanh nghiệp nào đầu tư hệ thống xử lý nước thải ở bậc cao nhất (bậc 4) mà hầu hết tập trung xử lý ở bậc 2 và bậc 3. Giữa 2 loại hình doanh nghiệp có sự sai khác nhẹ về mức độ xử lý, nhưng mức độ sai khác không lớn. Bên cạnh đó, do dùng hệ thống xử lý thoát nước mưa tập trung của cả KCN nên 100 % các doanh nghiệp đều đáp ứng được tiêu chuẩn này. Đồng thời, 100 % các doanh nghiệp trước khi đầu tư vào KCN đều sở hữu

các loại GPBVMT như giấy phép thẩm định môi trường, thỏa thuận môi trường, chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường, giấy phép thải chất ô nhiễm... như là một yêu cầu bắt buộc của KCN. Tuy nhiên, việc phân loại CTR tại nguồn của các doanh nghiệp chưa được chú trọng đúng mức (tỷ lệ phân loại dao động trong khoảng 18–27 %). Mặc dù vậy, tỷ lệ thu gom CTR ở các KCN đạt tỷ lệ khá cao (trên 80 %).

3.4 Đề xuất những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại các KCN ở huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Giải pháp về cơ chế và cải cách thủ tục hành chính

– Nâng cao vai trò, hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước trong các hoạt động tại KCN, tiếp tục đảm bảo thực hiện ổn định các chính sách ưu đãi dành cho KCN.

– Tiến hành kiểm tra, thẩm định, xem xét một cách kỹ lưỡng hồ sơ đăng ký đầu tư của các doanh nghiệp để xác định năng lực đầu tư của các doanh nghiệp, tránh tình trạng để dự án treo và một số doanh nghiệp đăng ký quy mô, lập hồ sơ xin cấp đất lớn hơn so với nhu cầu sử dụng thực tế.

– Thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và đánh giá hiệu quả của việc thực hiện dự án sau khi đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho nhà đầu tư, để có biện pháp xử lý kịp thời đối với những trường hợp sai phạm trong xây dựng, thực hiện sai mục tiêu đầu tư.

– Trong quá trình thực hiện cần công khai mọi chủ trương, chính sách đền bù và giải thích cụ thể chính sách của Nhà nước áp dụng cho dự án.

– Các dự án trên địa bàn huyện hiện nay đều áp dụng khung giá do Nhà nước thu hồi, khung giá này thường thấp hơn 50 % đến 70 % giá trị thực tế thị trường. Do vậy, cần thiết phải điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp với khả năng sinh lời của đất và giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án.

– Thực hiện tốt việc cải cách thủ tục hành chính cơ chế "một cửa", "một cửa liên thông" trong việc thực hiện thủ tục xin giao lại đất, cho thuê đất để tránh gây phiền hà sách nhiễu cho các nhà đầu tư, hỗ trợ các nhà đầu tư trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để doanh nghiệp có thể dùng tài sản này để thế chấp vay tiền tại các ngân hàng, làm tăng thêm khả năng tiếp cận tài chính và cơ hội mở rộng, phát triển.

Giải pháp về chính sách đất đai

– Việc giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp phải được thực hiện theo kế hoạch từng năm, từng dự án, phù hợp nhu cầu thực tế theo tiến độ, nhằm đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, tránh lãng phí đất đai do triển khai đồng loạt, không theo quy hoạch, kế hoạch và không sát với tình hình thực tế sử dụng.

– Khi thực hiện việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu xin giao đất, cho thuê đất của các nhà đầu tư cần có dự báo nhu cầu diện tích để có phương án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hợp lý, tránh hiện tượng để lãng phí cơ sở hạ tầng.

– Tiếp tục rà soát các dự án đầu tư chậm tiến độ để tham mưu trình cấp thẩm quyền gia hạn hoặc thu hồi các quyết định đã giao đất, cho thuê đất mà không tiến hành xây dựng hoặc xây dựng dang dở, tránh lãng phí đất nhiều năm, dự án không hoạt động, còn dân mất đất sản xuất gây mất lòng tin trong nhân dân, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư.

Giải pháp về việc thu hút vốn đầu tư

– Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính trong các lĩnh vực, đơn đốc, tiếp cận các nhà đầu tư có quyết tâm cao, động viên, khuyến khích các nhà đầu tư trong tỉnh, giải quyết các thủ tục đầu tư nhanh gọn, rõ ràng; xây dựng quan điểm khách quan, bình đẳng đối với các dự án, xác định rõ nhu cầu đầu tư của từng dự án để cấp đất phù hợp.

– Đề xuất UBND tỉnh kiện toàn bộ máy xúc tiến đầu tư của tỉnh về một đầu mối đủ mạnh để đảm trách công tác xúc tiến đầu tư của tỉnh nói chung và của các cơ quan chuyên ngành nói riêng.

– Đẩy mạnh hoạt động quảng bá xúc tiến đầu tư hơn nữa về mọi mặt. Xây dựng các công cụ xúc tiến đầu tư đa dạng như xuất bản các ấn phẩm, phối hợp sản xuất các video clip, các phóng sự riêng giới thiệu tiềm năng thế mạnh của huyện và của các khu công nghiệp.

– Tiếp tục huy động và tranh thủ các nguồn vốn đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng cho các KCN, tăng cường công tác quản lý môi trường trong các KCN.

– Thường xuyên cập nhật, rà soát các cơ chế chính sách áp dụng tại KCN để duy trì và cải thiện theo hướng luôn đảm bảo quyền lợi cho các dự án, doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn.

4 Kết luận

Trong thời gian qua, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai đã tiến hành quy hoạch 9 khu công nghiệp với tổng diện tích 3.342 ha, trong đó diện tích dùng cho thuê là 2.278,87 ha. Tỷ lệ lấp đầy bình quân trong 9 khu công nghiệp đạt 80 %, tăng 13,1 % so với năm 2010; hiện đã có 434 dự án đã đi vào hoạt động (308 dự án FDI) với số vốn đầu tư đạt 8.060.919,8 tỷ đồng. Tính riêng năm 2016, doanh thu của các KCN đạt 3.838 tỷ đồng và nộp thuế cho địa phương 103,8 tỷ đồng. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) có diện tích cho thuê bình quân cao hơn nhiều so với các doanh nghiệp trong nước, dao động từ 25 ha đến khoảng 130 ha, trong đó diện tích doanh nghiệp thuê cao nhất đạt khoảng 35 ha (Nhon Trạch I). Các doanh

ngành có vốn đầu tư trong nước có diện tích thuê đất dao động bình quân từ 10 đến 35 ha và doanh nghiệp sử dụng diện tích lớn nhất khoảng 16 ha tại KCN Nhơn Trạch I. Các doanh nghiệp FDI thu hút lực lượng lao động đông hơn gấp nhiều lần so với các doanh nghiệp trong nước ở 5 KCN tiến hành điều tra (xấp xỉ 52.000 người so với hơn 3.500 người). Các KCN đã có những tác động tích cực đến điều kiện làm việc, chế độ lương, chế độ thất nghiệp, chế độ thưởng của người lao động ở cả 2 loại hình doanh nghiệp có vốn đầu tư khác nhau. Đánh giá tiêu cực (xấu đi) ở các nội dung điều tra không thấy xuất hiện ở tất cả các KCN. Tuy nhiên, điều kiện sinh hoạt của người lao động hầu như không có tiến triển (không đổi) ở tất cả các KCN. Hầu hết các doanh nghiệp đều xử lý nước thải từ bậc 1 đến bậc 3 trước khi xả vào hệ thống nước thải chung của KCN, chưa phát hiện có doanh nghiệp nào xả nước thải trực tiếp ra môi trường nhưng không xử lý. Tuy nhiên, cần tăng cường công tác kiểm tra việc xử lý nước thải trước khi xả thải, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong KCN Ông Kèo (chưa xây dựng xong hệ thống xử lý nước thải). Tỷ lệ thu gom rác thải ở các KCN đạt khá cao (trên 80 %), nhưng việc phân loại rác tại nguồn chưa được chú trọng (tỷ lệ phân loại dao động trong khoảng 18–27 %).

Tài liệu tham khảo

1. Bộ kế hoạch và đầu tư, *Tình hình xây dựng và phát triển KCN, KKT năm 2011 và dự báo năm 2012*, Báo cáo của Vụ Quản lý các Khu kinh tế Phan Xuân Hòa, 2011.
2. Ban quản lý khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai (2016), *Báo cáo tình hình công tác năm 2015 và kế hoạch công tác năm 2017*.
3. Ban Quản lý khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai (2016), *Báo cáo tình hình sử dụng đất, công tác bảo vệ môi trường trong các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai năm 2016*.
4. Ban Quản lý khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai (2016), *Thống kê tình hình giao đất, cho thuê đất tại các KCN tỉnh Đồng Nai*.
5. Nguyễn Thị Giang (2013), *Đánh giá tình hình thực hiện và quản lý quy hoạch sử dụng đất các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai*, Luận văn thạc sỹ khoa học môi trường, trường Đại học Nông Lâm Tp.HCM.
6. Thủ tướng chính phủ (2012), *Về việc chấn chỉnh công tác quản lý và nâng cao hiệu quả hoạt động của các khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp*, Hà Nội, Chỉ thị số 7 ban hành ngày 02 tháng 3 năm 2012.
7. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch (2015), *Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2010-2015) huyện Nhơn Trạch*, Báo cáo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 23/01/2013.
8. Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Nhơn Trạch 2015–2020, Báo cáo tình hình phát triển kinh tế xã hội huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, 2015.

EVALUATION OF LAND USE EFFICIENCY OF INDUSTRIAL ZONE IN NHON TRACH DISTRICT, DONG NAI PROVINCE

Huynh Van Chuong^{1*}, Nguyen Bich Ngoc¹, Nguyen Hong Que²

¹ Hue University, 3 Le Loi St., Hue, Viet Nam

² Land Management Agency, Resources and Environment Department of Dong Nai province, 520 Dong Khoi, Tan Hiep, Bien Hoa, Dong Nai, Viet Nam

Abstract: This study was conducted to evaluate the effect of land use in the industrial zones in Nhon Trach district, Dong Nai province. The results showed that this district has planned 9 industrial zones with a total area of 3,342 ha, of which the area for lease was 2,278.87 ha. The average occupancy rate in 9 industrial zones was 80 % in 2016, an increase by 13.1 % compared with 2010; 434 projects have been put into operation (308 FDI projects) with the investment capital of 8,060,919.8 billion VND. The revenue of the industrial zones was 3,838 billion VND and the local tax was 103.8 billion VND in 2016. The foreign firms had a much higher land lease area than domestic enterprises; the average land area rented by foreign enterprises ranged from 25 ha to 130 ha, while this parameter for domestic enterprises only ranged from 10 ha to 35 ha. Therefore, the density of land use of industrial zones was even and the efficiency of land use was quite high. Based on the analysis, this study also suggested solutions to improve the efficiency of land use in the industrial zones of Nhon Trach district, Dong Nai province in the years to come.

Keywords: industrial zones, land use efficiency, Dong Nai