

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

NGUYỄN CAO LÃNH

**CÁC CƠ SỞ KHOA HỌC CHO VIỆC
PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI KHU VỰC
NÔNG THÔN VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG**

Chuyên ngành : Quy hoạch đô thị và nông thôn

Mã số: 62.58.05.05

CHUYÊN ĐỀ TIẾN SĨ SỐ 3

Số đơn vị học trình: 03

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN 1

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN 2

TS. Phạm Đình Tuyển

PGS. TS. Nguyễn Nam

Hà Nội, 2009

MỤC LỤC

Trang phụ bìa	1
Mục lục.....	2
Danh mục các bảng biểu, hình vẽ	4
MỞ ĐẦU	5
CHƯƠNG 1. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ NHU CẦU PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VĐBSH	6
1.1. Các mục tiêu và định hướng cơ bản phát triển kinh tế-xã hội VĐBSH	6
1.2. Nhu cầu phát triển các loại hình công nghiệp, TTCN tại khu vực nông thôn VĐBSH.....	9
1.3. Nhu cầu phát triển của các cơ sở sản xuất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH	11
1.3.1. Vai trò của các DNCN tại khu vực nông thôn.....	11
1.3.2. Các mô hình phát triển DNCN nông thôn	13
1.3.3. Nhu cầu diện tích của cơ sở sản xuất	14
1.3.4. Tổ chức không gian trong các cơ sở sản xuất.....	16
1.4. Thị trường bất động sản công nghiệp nông thôn.....	17
1.5. Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH	19
1.5.1. Phương pháp tính toán.....	19
1.5.2. Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH	20
CHƯƠNG 2. TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THEO HƯỚNG SINH THÁI TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VĐBSH	22
2.1. Sinh thái học công nghiệp và hệ sinh thái công nghiệp	22
2.2. Chu trình sản xuất công nghiệp nông thôn theo hướng sinh thái.....	23

CHƯƠNG 3. CÁC CƠ SỞ VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP NÔNG THÔN VĐBSH	26
3.1. KCN nông thôn và trung tâm dịch vụ nông thôn	26
3.2. Hình thức và vị trí phát triển KCN nông thôn	32
3.3. Quy mô	33
3.4. Các bộ phận chức năng.....	35
3.5. Hệ thống giao thông vận chuyển	36
3.6. Hệ thống cung cấp đảm bảo hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường	39
3.7. Đầu tư phát triển KCN nông thôn.....	41
KẾT LUẬN.....	44
TÀI LIỆU THAM KHẢO	47
PHẦN PHỤ LỤC.....	48

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1. 1. Các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam tới năm 2020.....	6
Bảng 1. 2. Các kịch bản phát triển kinh tế - xã hội VĐBSH.....	7
Bảng 1. 3. Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH đến năm 2015 và 2020.....	20
Bảng 2.1. Nhu cầu diện tích của các DNV&N	14
Bảng 2.2. Kích thước đường giao thông trong KCN nông thôn VĐBSH.....	38
Bảng 3.1. Vị trí trung tâm dịch vụ nông thôn và KCN nông thôn tại VĐBSH.....	31
Bảng 3.1. Khái toán chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng cơ sở 1ha đất KCN nông thôn (tỷ đồng).....	40

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 1.1. Các kịch bản phát triển kinh tế - xã hội VĐBSH đến năm 2020	8a
Hình 1.2. Loại hình công nghiệp, vai trò và nhu cầu phát triển của các cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN nông thôn VĐBSH.....	16a
Hình 1.3. Yêu cầu tổ chức không gian các cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN tại khu vực nông thôn VĐBSH	17a
Hình 1.4. Thị trường bất động sản và nhu cầu đất công nghiệp nông thôn vùng đồng bằng sông Hồng.....	21a
Hình 2.1. STHCN, HSTCN và chu trình sản xuất công nghiệp theo hướng sinh thái tại khu vực nông thôn VĐBSH	25a
Hình 3.1. Khái niệm, vai trò, chức năng của các TTDVNT.....	30a
Hình 3.2. Mối quan hệ và vị trí các TTDVNT trong VĐBSH	31a
Hình 3.3. Hình thức phát triển và các cơ sở xác định quy mô KCN nông thôn VĐBSH.....	35a
Hình 3.4. Các bộ phận chức năng trong KCN nông thôn VĐBSH	36a
Hình 3.5. Các cơ sở về hệ thống giao thông trong KCN nông thôn VĐBSH.....	39a
Hình 3.6. Các cơ sở về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong KCN nông thôn VĐBSH	41a

MỞ ĐẦU

Vùng đồng bằng sông Hồng (VĐBSH) là vùng lãnh thổ quan trọng nhất của Việt Nam, có Thủ đô Hà Nội, có mật độ dân số cao nhất và có một vị trí chiến lược đối với việc phát triển kinh tế-xã hội trong cả nước. VĐBSH bao gồm 10 tỉnh, thành phố, có tổng diện tích 1.486,2 nghìn ha với dân số trên 18,4 triệu người, trong đó khu vực nông thôn VĐBSH chiếm phần lớn diện tích (92,21% diện tích toàn vùng) với gần 13,8 triệu người (74,88% dân số toàn vùng).

Với phần lớn diện tích và dân số, việc phát triển công nghiệp nói chung và khu công nghiệp (KCN) nói riêng cho khu vực nông thôn là một vấn đề vô cùng quan trọng trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa toàn VĐBSH.

Chuyên đề tiến sĩ 3 này nghiên cứu các cơ sở khoa học cho việc phát triển KCN tại khu vực nông thôn VĐBSH, tập trung vào các vấn đề sau:

- Các định hướng phát triển kinh tế-xã hội chiến lược VĐBSH
- Nhu cầu phát triển không gian sản xuất công nghiệp, TTCN tại khu vực nông thôn VĐBSH
- Tiềm năng phát triển công nghiệp theo hướng sinh thái tại khu vực nông thôn VĐBSH
- Các cơ sở cho việc quy hoạch xây dựng KCN tại khu vực nông thôn VĐBSH, bao gồm: vị trí, phân bố, hình thức phát triển, quy mô, chức năng, đầu tư,...

Chương 1.

CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ NHU CẦU PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VĐBSH

1.1. Các mục tiêu và định hướng cơ bản phát triển kinh tế-xã hội VĐBSH

1.1.1. Mục tiêu chung

Mục tiêu cơ bản của Việt Nam là trở thành một nước công nghiệp vào năm 2020. Ba chỉ tiêu quan trọng nhất được đặt ra là cơ cấu GDP, cơ cấu lao động phân theo ngành kinh tế và tỷ lệ dân cư đô thị của Việt Nam cần đạt được các chỉ tiêu như trong Bảng 1. 1.

Bảng 1. 1. Các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam tới năm 2020

Diễn giải	Năm 2005*	Năm 2015**	Năm 2020***
Cơ cấu GDP (%)			
Nông, lâm, thủy sản	20,89	16-18	10-13
Công nghiệp, xây dựng	41,03	43-44	45-46
Dịch vụ	38,08	39-41	42-44
Cơ cấu lao động			
Nông, lâm, thủy sản	56,8	39-45	25-30
Công nghiệp, xây dựng	17,9	25-27	32-37
Dịch vụ	25,3	30-34	36-38
Tỷ lệ dân cư đô thị (%)			
Thành thị	27	35-38	45-50
Nông thôn	73	62-65	50-55

(Nguồn: * Niên giám thống kê Việt Nam 2006, Tổng cục thống kê.

** *Phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội năm năm 2006-2010, Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ X.*

*** *Bùi Tất Thắng (2006), Chuyển dịch cơ cấu ngành kinh tế ở Việt Nam, NXB Khoa học Xã hội, Hà Nội.*

1.1.2. Các kịch bản phát triển kinh tế-xã hội VĐBSH

Các nghiên cứu định hướng về phát triển kinh tế-xã hội các tỉnh, thành phố thuộc VĐBSH giai đoạn 2010-2015-2020 áp dụng ba kịch bản phát triển, tương ứng với ba mức độ phát triển: thấp, trung bình và cao.

1.1.2.1. Kịch bản 1: mức độ phát triển thấp

Kịch bản 1 (KB1) tương ứng với mức độ phát triển thấp, do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tức là thấp hơn tốc độ phát triển kinh tế-xã hội giai đoạn 2001-2005. Công nghiệp VĐBSH được tập trung phát triển các ngành công nghiệp, TTCN sử dụng nhiều lao động (giai đoạn tiền công nghiệp hóa) như: dệt, may mặc, lắp ráp, chế biến thực phẩm.

1.1.2.2. Kịch bản 2: mức độ phát triển trung bình

Kịch bản 2 (KB2) tương ứng với mức độ phát triển trung bình. Công nghiệp VĐBSH phát triển ở mức độ trung bình, bao gồm các ngành công nghiệp, TTCN sử dụng nhiều lao động như: dệt, may mặc, lắp ráp, chế biến thực phẩm,... và một số ngành kỹ thuật cao, mức độ sử dụng lao động trung bình.

1.1.2.3. Kịch bản 3: mức độ phát triển cao

Kịch bản 3 (KB3) tương ứng với mức độ phát triển cao: Việt Nam đạt được các mục tiêu đề ra và trở thành nước công nghiệp vào năm 2020. Công nghiệp VĐBSH phát triển ở mức độ cao, phát triển các ngành công nghiệp, TTCN có công nghệ hiện đại và một số ngành kỹ thuật cao, mức độ sử dụng lao động trung bình và thấp.

Các chỉ tiêu và tính toán dự báo năm 2015 và 2020 của các kịch bản phát triển được thể hiện trong Bảng 1. 2.

Bảng 1. 2. Các kịch bản phát triển kinh tế - xã hội VĐBSH

TT	Diễn giải	Năm	Năm 2015	Năm 2020
----	-----------	-----	----------	----------

			KB1	KB2	KB3	KB1	KB2	KB3	
1	Tổng sản phẩm quốc nội GDP								
	Tốc độ tăng GDP (%/năm)	8,17	10	11	11-12	9	10	11	
	- Tỷ lệ khu vực công nghiệp (%)	41,03	43	43	44	45	45	46	
	- Tỷ lệ khu vực dịch vụ (%)	38,08	39	40	40	42	43	44	
	- Tỷ lệ khu vực nông nghiệp (%)	20,89	18	17	16	13	12	10	
2	Dân số								
	- Tỷ lệ tăng dân số (%/năm)	1,13	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	
	- Tỷ lệ dân cư thành thị (%)	27	31	33	35	44	47	50	
	- Tỷ lệ dân cư nông thôn (%)	73	69	67	65	56	53	50	
3	Lao động								
	- Tỷ lệ lao động nông nghiệp (%)	56,8	45	42	39	39	32	25	
	- Tỷ lệ lao động công nghiệp	17,9	25	26	27	27	32	37	
		+ Công nghiệp	13	18	18	19	19	22	25
		+ Xây dựng	4,9	7	8	8	8	10	12
	- Tỷ lệ lao động dịch vụ (%)	25,3	30	32	34	34	36	38	
- Tỷ lệ lao động nông nghiệp tại khu vực đô thị (%) **	6	5	4	3	4	3	2		

(* Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam 2006, Tổng cục thống kê.

** So với tổng số lao động tại đô thị.

Ghi chú: Tỷ lệ dân cư lao động và phụ thuộc năm 2010-2020 ước tính là 50:50.)

Các kịch bản trên đây là cơ sở để tính toán và định hướng các vấn đề phát triển kinh tế-xã hội của VĐBSH: nhu cầu đất đai đô thị, công nghiệp; nhu cầu

chuyển đổi đất nông nghiệp; nhu cầu nhà ở, hạ tầng xã hội, HTKT; nhu cầu vốn; kế hoạch phát triển;... Các kịch bản phát triển kinh tế - xã hội VĐBSH được trình bày trong Hình 1. 1.

1.2. Nhu cầu phát triển các loại hình công nghiệp, TTCN tại khu vực nông thôn VĐBSH

1.2.1. Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ

Thế mạnh hiện nay của nông thôn VĐBSH là sản xuất được các mặt hàng thủ công mỹ nghệ (TCMN) có giá trị ngày càng cao ở thị trường trong nước cũng như trên thế giới. Theo tính toán của Cục xúc tiến Thương mại, kim ngạch xuất khẩu các mặt hàng này của Việt Nam tăng 25-30%/năm, trong đó hàng gốm sứ chiếm tỷ trọng ưu thế (44%), tiếp theo là mây tre, cói, lá, thảm (30%) và đá, kim loại quý (26%) [9]. Nếu tính về hiệu suất sinh lời của đồng vốn thì sản xuất hàng TCMN xuất khẩu cao hơn nhiều so với sản xuất các mặt hàng nông sản xuất khẩu như: gạo, cà phê, cao su,... Theo ý kiến đánh giá của nhiều chuyên gia, cùng với sự ra đời của Hiệp hội Xuất khẩu hàng TCMN (10/05/2007), hoạt động xuất khẩu hàng TCMN sẽ phát triển mạnh trong thời gian tới [3].

Đi cùng với sự phát triển của hàng thủ công mỹ nghệ thì các hoạt động thương mại-du lịch của các làng nghề truyền thống như: làng gốm Bát Tràng, làng lụa tơ tằm Vạn Phúc đang hoạt động rất thành công. Đây là hướng phát triển cần được nghiên cứu triển khai rộng rãi.

1.2.2. Chế biến nông, lâm và thủy sản

Hiện nay, có tới 60% các mặt hàng nông sản của Việt Nam được bán ra với giá thấp hơn từ 10-15% so với sản phẩm cùng loại của các nước trong khu vực. Để gia tăng giá trị hàng hóa và tăng sức cạnh tranh trên thị trường thế giới, Việt Nam cần tập trung đầu tư cho công nghiệp chế biến nông sản, trước hết là ở các vùng sản xuất ở nông thôn. Theo *Đề án Phát triển công nghiệp chế biến nông, lâm sản trong công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn đến 2010 và định hướng đến năm 2020*, một số ngành chế biến nông lâm sản và thực phẩm sẽ đạt chỉ tiêu chế

biến 100% như gạo, cà phê, cao su, mía đường, điều. Giá trị sản xuất tăng trưởng bình quân dự tính đến năm 2010 là 10,7%/năm và định hướng đến năm 2020 là 11,7%/năm. Tổng kim ngạch xuất khẩu nông sản các loại dự kiến đến năm 2010 đạt khoảng 11 tỷ đô la Mỹ và đến năm 2020 đạt khoảng 16.5 tỷ đô la Mỹ [12]. Chế biến nông, lâm và, thủy sản ở các vùng nông thôn sẽ trở thành một trong những mũi nhọn của công nghiệp nông thôn.

Các nghề chế biến thực phẩm truyền thống (bánh đậu xanh, tương, rượu,...) cũng đang được phục hồi và phát triển mạnh, đáp ứng được nhu cầu nội địa và đã từng bước xuất khẩu.

1.2.3. Ngành cơ khí phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn

Cùng với các tác động của công nghiệp hóa và đô thị hóa là sự phát triển của các ngành nghề sản xuất chế tạo máy móc phục vụ sản xuất nông nghiệp và chế biến nông sản. Theo dự báo của Bộ Công nghiệp, từ nay đến năm 2010 mỗi năm Việt Nam cần khoảng: 600-700 máy kéo lớn, 4.000-4.500 máy kéo cỡ trung, 5.000-6.000 máy kéo 2 bánh 6-12 mã lực, 150-180 máy kéo xích, 30.000-40.000 máy nông nghiệp theo sau như máy làm đất, gieo trồng, thu hoạch,...; khoảng 140.000-150.000 động cơ xăng và diezen; 26.000 máy bơm 100-540 m³/h và 1.000 máy bơm cỡ lớn và vừa; máy móc và trang thiết bị cho khoảng 140.000 tấn kho hiện có và khoảng 650.000 tấn kho dự trữ hiện đại xây dựng mới; trang bị các dây chuyền chế biến rau quả quy mô công nghiệp với tổng công suất khoảng 250.000 tấn/năm;... [7]. Hiện nay ngành cơ khí trong nước chỉ đáp ứng được khoảng 50% nhu cầu.

1.2.4. Các ngành công nghiệp di chuyển từ đô thị về nông thôn

Sức ép về quỹ đất, các vấn đề về môi trường và xã hội liên quan của phát triển công nghiệp đô thị VĐBSH hiện nay tất yếu dẫn tới sự di chuyển của các ngành công nghiệp về khu vực nông thôn, trước tiên là các ngành có mức độ vệ sinh công nghiệp thấp, trình độ nhân lực thấp, nhu cầu mặt bằng lớn như sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí, dệt may, đồ uống,... Theo tính toán của các chuyên gia, nhu

cầu này sẽ tăng mạnh trong thời gian tới khi các vùng nông thôn có nhiều lợi thế phát triển hơn khu vực ven đô thị, đặc biệt là khi các KCN đô thị đã bị lấp đầy.

1.3. Nhu cầu phát triển của các cơ sở sản xuất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH

Theo thống kê của Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam VCCI, xét về quy mô vốn và lao động thì hầu hết các cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN tại khu vực nông thôn VĐBSH (bao gồm: hộ gia đình, tổ hợp tác, HTX và doanh nghiệp) đều thuộc loại DNV&N.

1.3.1. Vai trò của các DNCN tại khu vực nông thôn

Kinh nghiệm phát triển kinh tế ở châu Á chỉ ra rằng các DNV&N đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển kinh tế nông thôn, thể hiện ở ba đặc điểm nổi bật:

+ *Các DNV&N làm chức năng hỗ trợ gia công bán thành phẩm cho các DNL&T*: Để tổ chức của một doanh nghiệp lớn hoạt động có hiệu quả thì sự hợp tác sản xuất của các DNV&N là không thể thiếu. Các DNV&N này đảm đương các công việc khó có thể thực hiện trên dây chuyền sản xuất lớn. Mặt khác, các DNV&N đóng vai trò cái đệm giảm xóc cho nền kinh tế trong thời kỳ suy thoái. Cơ cấu công nghiệp hình kim tự tháp bao gồm nhiều tầng nấc từ các DN lớn đến các DNV&N là điểm mạnh của các nền kinh tế phát triển ở châu Á. Như vậy, DNCN nông thôn VĐBSH sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc thu gom nông sản hay nguyên liệu công nghiệp, sơ chế bán thành phẩm tại chỗ cho các doanh nghiệp hay tập đoàn lớn. Các doanh nghiệp nông thôn sẽ là vệ tinh cho các doanh nghiệp lớn trong việc gia công, lắp ráp các sản phẩm công nghiệp, từ đó sẽ có điều kiện thực hiện tốt chuyển giao công nghệ và kinh nghiệm quản lý giữa các thành phần kinh tế với nhau. Đây được xem như là một giải pháp hữu hiệu để chuyển nhanh nền kinh tế từ chỗ về cơ bản dựa trên lao động thủ công chuyển sang nền kinh tế về căn bản dựa trên lao động cơ khí, từ đó tạo ra các bước phát triển đồng đều của các ngành và các lĩnh vực của nền kinh tế, góp phần thu hẹp khoảng cách thành thị và nông thôn.

+ *Các DNV&N kích thích công nghiệp phát triển*: Các DNV&N phát huy vai trò là người có năng lực phát triển và là đội quân dự bị cho việc tạo lập ra các

ngành công nghiệp mới. Chính các doanh nghiệp nông thôn VĐBSH sẽ là người phát triển các ngành công nghiệp nông thôn chứ không phải dựa vào các nguồn đầu tư từ Chính phủ hay từ bên ngoài. Đây là giải pháp cơ bản nhất để phát triển các ngành công nghiệp như chế biến nông sản, lương thực, thực phẩm, sản xuất hàng TTCN xuất khẩu,... dựa trên nguồn lực địa phương.

+ *Các DNV&N là người nhạy bén khai thác thị trường mới nhờ sự phát triển của xã hội công nghiệp và sự phát triển kỹ thuật:* Chính những DNCN nông thôn VĐBSH sẽ là người khai thác những thị trường còn bỏ ngỏ ở nông thôn (máy nông nghiệp, tiêu dùng,...) và những thị trường còn trống ở đô thị và xuất khẩu (hàng thủ công mỹ nghệ, đồ gỗ,...).

Theo các chuyên gia kinh tế, tại Việt Nam nói chung và tại khu vực nông thôn VĐBSH nói riêng hiện nay, các DNCNV&N được nhận định là các doanh nghiệp dễ hình thành và rất năng động nhạy bén với thị trường, có khả năng thỏa mãn nhu cầu hẹp và bù đắp những khoảng trống mà các DNCNL&T chưa đáp ứng hết. Tận dụng nhiều lao động với trình độ chuyên môn chưa cao cũng là một lợi thế của DNCNV&N ở một nước có nguồn lao động dồi dào như Việt Nam để tiến hành sản xuất-kinh doanh đạt hiệu quả kinh tế-xã hội cao nhất. Ngoài ra, các DNCNV&N có thể duy trì tự do cạnh tranh và phát huy tiềm lực thị trường trong nước. Với những lợi thế như trên, DNCNV&N có thể làm điểm tựa tạo ra sự phát triển ưu tiên, giải quyết những ngành, những loại sản phẩm mà công nghiệp lớn và trung không nên làm hoặc làm kém hiệu quả hơn, đặc biệt là những ngành nghề phục vụ nông nghiệp. DNCNV&N chứa đựng tất cả dạng sở hữu, loại hình doanh nghiệp, cơ sở công nghiệp đang tồn tại và sẽ tồn tại lâu dài ở Việt Nam. Điều này cho phép phát triển DNCNV&N bằng cách thu hút mọi thành phần kinh tế, mọi tầng lớp, mọi thành viên trong xã hội có vốn tham gia đầu tư thành lập, quản lý các thực thể công nghiệp từ hộ gia đình, cá thể, hợp tác xã, tiểu thủ công nghiệp đến các doanh nghiệp hoạt động theo pháp luật.

Hiện nay DNN&V chiếm khoảng 97% tổng số các doanh nghiệp cả nước, tạo ra 49% tổng số việc làm phi nông nghiệp ở nông thôn và 26% tổng số lao động

cả nước. Theo kinh nghiệm phát triển của các nước phát triển cùng khu vực thì trong tương lai DNCNV&N ở Việt Nam sẽ đóng góp khoảng 50-60% giá trị sản xuất công nghiệp mỗi năm. [11]

1.3.2. Các mô hình phát triển DNCN nông thôn

Theo nhóm nghiên cứu JICA, có bốn mô hình tăng trưởng của DNV&N:

+ *Mô hình 1*: Các DNV&N đạt được tốc độ tăng trưởng cao và trở thành DNL&T. Các doanh nghiệp này biến đổi nhanh chóng, các nhu cầu về không gian tổ chức thường xuyên thay đổi, mở rộng.

+ *Mô hình 2*: Các DNV&N lúc đầu đạt tốc độ tăng trưởng nhanh, tuy nhiên sẽ dừng lại sau khi trở thành DNL&T. Nhu cầu không gian của các doanh nghiệp này thay đổi nhanh trong thời gian đầu.

+ *Mô hình 3*: Các doanh nghiệp đạt mức độ tăng trưởng nhất định nhưng không vượt khỏi mức của DNV&N. Các doanh nghiệp này thuộc loại ổn định, ít biến đổi, nhu cầu sử dụng không gian cố định và lâu dài.

+ *Mô hình 4*: Các doanh nghiệp không đạt được sự tăng trưởng mạnh và tiếp tục là các doanh nghiệp nhỏ. Các doanh nghiệp này hình thành và kết thúc trong thời gian ngắn, nhu cầu sử dụng không gian tạm thời, không ổn định [1].

Tại nông thôn VĐBSH, mô hình 3 và 4 thường tương ứng với các hộ gia đình và tổ hợp sản xuất, điển hình là trong các làng nghề. Mô hình 1 và 2 thường tương ứng với các doanh nghiệp tư nhân và công ty. Các mô hình tăng trưởng này luôn tồn tại song song trong cơ cấu phát triển kinh tế-xã hội chung của khu vực nông thôn. Mô hình 3 và 4 là cơ sở cho việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế: từ thuần nông nghiệp sang công nghiệp, TTCN và dịch vụ; là cơ sở bên dưới-bộ phận hỗ trợ hay làm thuê cho các mô hình 1 và 2. Mô hình 1 và 2 là động lực thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế của khu vực nông thôn.

Sự phát triển của doanh nghiệp tất yếu dẫn đến sự mở rộng không gian, trước hết là không gian sản xuất của doanh nghiệp. Tương ứng với các mô hình tăng trưởng khác nhau thì cách thức phát triển không gian cũng khác nhau.

Mô hình 3 và 4 thường có xu hướng mở rộng tại chỗ (thu hẹp diện tích ở hiện có hay mua thêm không gian đất của hộ liền kề) hoặc mua thêm lô đất ở khu vực gần đó. Đây là cách thức đơn giản và rẻ tiền, phù hợp với các doanh nghiệp có vốn và lao động nhỏ, hình thức quản lý đơn giản. Vấn đề quan trọng của sự phát triển này là không thể quản lý và ô nhiễm môi trường. Bên cạnh đó, quỹ đất phân tán trong các khu dân cư để có thể sản xuất ngày hạn chế đồng nghĩa với việc hạn chế sự phát triển của doanh nghiệp. Doanh nghiệp cần có một *không gian phát triển thích hợp với mô hình tăng trưởng mức độ thấp của mình*. Đó là một khu vực sản xuất kết hợp với ở trong các KCN, CCN [1]. Khu vực này đặc biệt thích hợp cho sự phát triển của các làng nghề.

Mô hình 1 và 2 với số vốn tương đối và nhu cầu phát triển mạnh có xu hướng tìm kiếm các lô đất diện tích lớn hơn, HTKT đầy đủ để có thể nhanh chóng đi vào sản xuất. Các lô đất trong KCN, CCN nông thôn là thích hợp nhất cho sự phát triển này.

1.3.3. Nhu cầu diện tích của cơ sở sản xuất

Nhu cầu diện tích phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố nhưng chủ yếu là yếu tố sản xuất và khả năng phát triển của cơ sở. Các yếu tố sản xuất tác động chính đến nhu cầu mặt bằng là:

- Ngành nghề sản xuất;
- Công nghệ sản xuất;
- Nhu cầu sử dụng lao động;
- Các yêu cầu về vệ sinh môi trường.
- *Mô hình sản xuất độc lập*

Theo tổng hợp từ Quy hoạch phát triển KCN cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ ở Hà Nội [1], Quy hoạch và tổ chức không gian cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ vùng đồng bằng sông Hồng [4] và các tài liệu tham khảo khác, nhu cầu diện tích cho các DNCNV&N ở Việt Nam hiện nay được thống kê trong Bảng 2.1.

Bảng 2.1. Nhu cầu diện tích của các DNV&N

TT	Ngành nghề	Nhu cầu lao động	Nhu cầu diện tích
	Doanh nghiệp quy mô vừa	(người)	(ha)
1	-	200-300	0,6-1,0
2	-	50-200	0,15-0,8
3	-	30-50	0,08-0,25
	Doanh nghiệp quy mô nhỏ và rất nhỏ	(người)	(m ²)
1	Công nghiệp điện và điện tử (sửa chữa, lắp ráp nhỏ)	5-30	50-400
2	Công nghiệp cơ khí chế tạo (máy công cụ cầm tay)	5-30	100-1.200
3	Công nghiệp dệt may	5-30	50-600
4	Công nghiệp đồ da, giày dép	5-30	80-1.500
5	Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm	5-30	100-1.500
6	Công nghiệp chế biến sản xuất nhựa	5-30	100-800
7	Công nghiệp chế biến gỗ, mây tre, thủ công mỹ nghệ	10-30	150-1.500

- *Mô hình sản xuất kết hợp với kinh doanh, ở*

Để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, nhu cầu diện tích sản xuất, diện tích ở, cũng như các yêu cầu chung về cảnh quan, kiến trúc và quy hoạch, theo kinh nghiệm một số khu vực cho DNCNV&N trên thế giới, các lô đất hỗn hợp không nên nhỏ hơn 200m² (mật độ xây dựng không nên lớn hơn 70%). Đối với các nhu cầu diện tích nhỏ hơn cần phải xây dựng các nhà xưởng cho thuê hoặc hình thành các dãy nhà xưởng liên kế.

Cùng với sự phát triển của bộ phận sản xuất, bộ phận kinh doanh của doanh nghiệp sẽ phát triển với các yêu cầu cao hơn hiện nay. Tại đây sẽ diễn ra các hoạt động quản lý giao dịch thương mại trao đổi thông tin (kiểu các văn phòng), các hoạt động kinh doanh (kiểu cửa hàng), các hoạt động quảng cáo sản phẩm (kiểu phòng trưng bày) và một số các hoạt động khác. Nhu cầu diện tích sẽ tăng mạnh. Bộ phận này có thể được tính toán với chỉ tiêu khoảng 8-10m² sàn/chỗ làm việc.

Bộ phận ở được xác định trên cơ sở chính là nhu cầu sử dụng của chủ doanh nghiệp cùng các thành viên trong gia đình. Dựa trên số liệu điều tra về quy mô và phương thức quản lý hiện nay của các doanh nghiệp, bộ phận này dao động trong khoảng từ 4-8 người [1]. Tiêu chuẩn diện tích khoảng 20m² sàn/người.

Nơi ở của lao động ngoài gia đình cũng cần được tính toán. Tuy nhiên tiêu chuẩn về diện tích cũng như chất lượng ở sẽ kém hơn so với bộ phận ở chính. Tiêu chuẩn kiểu nhà ở ký túc xá là rất thích hợp cho bộ phận này, khoảng 5m² sàn/người.

Loại hình công nghiệp, vai trò và nhu cầu phát triển của các cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN nông thôn VĐBSH được trình bày trong Hình 1. 2.

1.3.4. Tổ chức không gian trong các cơ sở sản xuất

Các yếu tố chính ảnh hưởng tới việc tổ chức không gian trong cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN khu vực nông thôn VĐBSH bao gồm:

- Cơ cấu tổ chức;
- Ngành nghề sản xuất, công nghệ sản xuất;
- Quy mô sản xuất, quy mô lao động;
- Khả năng tài chính và khả năng phát triển;
- Giao thông tiếp cận và kết nối hạ tầng;
- Các điều kiện đảm bảo kỹ thuật và vệ sinh môi trường;
- Mối quan hệ với các khu vực chức năng xung quanh;
- ...

- ***Mô hình sản xuất độc lập***

Xu hướng tổ chức không gian của hầu hết các DNCNV&N là lựa chọn giải pháp hợp khối lớn cho khu vực kho tàng và sản xuất. Khu vực quản lý điều hành có thể tách riêng hay ghép chung phía trước nhà sản xuất. Các bộ phận phục vụ như nhà ăn, vệ sinh thường tách riêng hoặc ở một bên khối nhà chính. Không gian mặt tiền được tận dụng cho các hoạt động quảng cáo và kinh doanh. Đây là giải pháp hiệu quả nhất về sử dụng đất cũng như về đầu tư. Sự hợp khối giúp giảm bớt mật độ xây dựng đồng thời dành thêm được các không gian cho cây xanh và cảnh quan.

- *Mô hình kết hợp sản xuất-kinh doanh và ở*

Tại khu vực nông thôn VĐBSH, hộ gia đình cá thể với mô hình kết hợp sản xuất-kinh doanh và ở có nhu cầu phát triển mạnh mẽ và lâu dài, điển hình là trong các làng nghề. Để phù hợp với quá trình phát triển chung, hạn chế tối thiểu các đe dọa về môi trường và xã hội, mô hình hỗn hợp này cần được phát triển với các giải pháp tổ chức không gian mới. Yêu cầu đặt ra là phải đảm bảo được sự tách biệt giữa luồng người ở và luồng sản xuất-chất thải và phải đảm bảo khoảng cách ly hợp lý giữa các bộ phận chức năng. Trong lô đất sẽ hình thành ba bộ phận chức năng với ba mức độ vệ sinh môi trường khác nhau: sản xuất, ở và bộ phận đệm ngăn cách giữa hai bộ phận trên. Không gian được phân tách với các lối ra vào riêng biệt cho các luồng sinh hoạt và sản xuất-chất thải. Không gian mặt tiền được tận dụng triệt để cho các hoạt động quảng cáo và kinh doanh. Không gian đệm có thể là sân, vườn cây hay chỗ để sản phẩm ngoài trời.

Yêu cầu tổ chức không gian của các cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN tại khu vực nông thôn VĐBSH được trình bày trong Hình 1. 3.

1.4. Thị trường bất động sản công nghiệp nông thôn

Quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa tại khu vực nông thôn VĐBSH dẫn đến việc hình thành nên một thị trường bất động sản mới: thị trường “*đất công nghiệp nông thôn*”. Dù chưa được nêu tên chính thức nhưng đây là một vấn đề phát triển tất yếu mà Chính phủ cần có những biện pháp quản lý và hỗ trợ kịp thời. Sự hình thành thị trường này xuất phát từ một loạt các yếu tố và xu hướng phát triển hiện tại:

+ Một nguyên tắc cơ bản của đầu tư bất động sản là: mua rẻ bán đắt. Nhà đầu tư mua đất tại những khu vực chưa phát triển hiện tại nhưng nằm trong khu vực phát triển tương lai với giá rẻ. Sau đó, một là nhà đầu tư phát triển quỹ đất này và bán lại (hay cho thuê) với giá cả cao hơn, hai là nhà đầu tư đợi đến khi khu vực này phát triển và bán lại đất với giá cao hơn. Nông thôn VĐBSH với một quỹ đất lớn là khu vực chưa được phát triển nhưng có tiềm năng phát triển rất lớn trong tương lai.

+ Đối với các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, khi quỹ đất trong đô thị ngày càng cạn kiệt và đặc biệt là giá cả đất đai cao, kể cả những khu vực ven đô thị, việc đầu tư phát triển KCN hay CCN đô thị đòi hỏi vốn ngày càng lớn. Bên cạnh đó là các khó khăn về thủ tục, đền bù giải phóng mặt bằng,... làm chậm tiến độ kinh doanh của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp này sẽ có xu hướng chuyển địa bàn kinh doanh đến khu vực nông thôn có giá cả đất đai thấp và thủ tục đơn giản hơn.

+ Đối với các DNCNV&N (cả ở đô thị và nông thôn), thuê đất tại các KCN tại đô thị thường không phù hợp (giá cho thuê cao, chi phí hạ tầng cao, quy mô lô đất lớn). Các doanh nghiệp này cũng có xu hướng chuyển tới thuê đất tại các KCN nông thôn.

+ Đối với các doanh nghiệp hiện có nằm phân tán trong khu dân cư đô thị, khi đô thị phát triển mạnh, đến một thời điểm nào đó, các cơ sở sản xuất này tất yếu phải di chuyển (do ô nhiễm hoặc do mở rộng sản xuất). Các đô thị VĐBSH hiện nay, đặc biệt là 2 thành phố lớn Hà Nội và Hải Phòng, đang phải tích cực di chuyển những doanh nghiệp gây ô nhiễm này. Bên cạnh đó, lô đất sản xuất trong đô thị, ven đô thị có giá trị đất đai ngày càng cao, việc sản xuất vừa gây ô nhiễm vừa không thể đem lại hiệu quả kinh tế bằng kinh doanh nhà ở hay thương mại dịch vụ. Các chủ doanh nghiệp sẽ bán hoặc đầu tư lô đất sang lĩnh vực nhà ở hay thương mại, dịch vụ và chuyển cơ sở sản xuất ra chỗ khác. Điểm đến thuận lợi của các doanh nghiệp này là các KCN nông thôn.

+ Các làng nghề phục hồi và phát triển mạnh mẽ với nhu cầu mở rộng sản xuất rất cao, các DNCN trong đó chắc chắn sẽ chuyển đến các KCN nông thôn.

+ Về mặt pháp luật, *Luật Đất đai* năm 2003 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 quy định nội dung cụ thể về sở hữu toàn dân đối với đất đai, trong đó một số quyền năng đã trao cho người sử dụng đất để phù hợp với cơ chế thị trường: *Quyền sử dụng đất* được coi là tài sản của người sử dụng đất, bao gồm cả cá nhân và các tổ chức. Trong lĩnh vực phát triển KCN, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN. Các doanh nghiệp này được quyền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho các doanh nghiệp thuê đất. Quyền sử dụng đất lô đất XNCN thuê trong KCN đến nay được coi là tài sản của doanh nghiệp, có thể sử dụng để thế chấp và chuyển nhượng [6]. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng cho sự phát triển của thị trường đất công nghiệp trong các KCN.

Như vậy, với hành lang pháp lý thuận lợi và các xu hướng phát triển hiện nay, nhu cầu đất công nghiệp nông thôn chắc chắn sẽ tăng cao và thị trường đất công nghiệp nông thôn sẽ phát triển mạnh trong thời gian tới.

1.5. Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH

1.5.1. Phương pháp tính toán

Nhu cầu đất công nghiệp tại VĐBSH đến năm 2020 được tính toán trên cơ sở các kịch bản phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam đã nêu ở Phần 1.1.2, với giả thiết toàn bộ quỹ đất công nghiệp đã xây dựng và hoạt động hiện nay (cả tập trung và phân tán) đã đáp ứng đủ nhu cầu lao động công nghiệp hiện tại. Việc xác định nhu cầu đất công nghiệp đến năm 2020 căn cứ trên tổng số lao động công nghiệp tăng thêm và chỉ tiêu chiếm đất trung bình của lao động (C). Sau đó so sánh với quỹ đất công nghiệp đã quy hoạch và đã xây dựng để xác định nhu cầu đất công nghiệp cần quy hoạch và xây dựng thêm.

Quy hoạch đất KCN đô thị đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006 về *Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020*, với tổng diện tích đất KCN đô thị là 10.363ha. Như vậy, nhu cầu tăng thêm đất công nghiệp của VĐBSH sẽ hoàn toàn lấy vào diện tích khu vực nông thôn.

Tính đến hết năm 2008, tổng diện tích đất KCN đã hoạt động của toàn VĐBSH là ~7.069ha (tỷ lệ lấp đầy 38,4%). Tổng diện tích đất KCN theo quy hoạch chưa sử dụng là ~ 11.348ha.

Theo kinh nghiệm của các chuyên gia thì các ngành công nghiệp, TTCN sử dụng nhiều lao động (giai đoạn tiền công nghiệp hóa) như dệt, may mặc, lắp ráp, chế biến thực phẩm có $C = 140-150$ người/ha; một số ngành kỹ thuật cao, mức độ

sử dụng lao động trung bình có $C = 130-140$ người/ha; các ngành công nghiệp, TTCN có công nghệ hiện đại và một số ngành kỹ thuật cao, mức độ sử dụng lao động trung bình và thấp (giai đoạn công nghiệp hóa) có $C = 120-130$ người/ha. (Xem *PHỤ LỤC 1. CHỈ TIÊU CHIẾM ĐẤT TRUNG BÌNH CỦA LAO ĐỘNG THEO NGÀNH CÔNG NGHIỆP.*)

1.5.2. Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH

Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH đến năm 2015 và 2020 được tính toán trong Bảng 1. 3.

Bảng 1. 3. Nhu cầu đất công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH đến năm 2015 và 2020

Diễn giải công thức tính	Năm 2008	Năm 2015			Năm 2020		
		KB1	KB2	KB3	KB1	KB2	KB3
1. Tỷ lệ lao động (%)							
Nông nghiệp	53,9	45	42	39	39	32	25
Công nghiệp, trong đó:	20,0	25	26	27	27	32	37
<i>a. Công nghiệp</i>	14,8	18	18	19	19	22	25
<i>b. Xây dựng</i>	5,1	7	8	8	8	10	12
Dịch vụ	26,1	30	32	34	34	36	38
2. Dân số*(nghìn người)	18.400,6	19.925,2			20.838,1		
3. Số lao động công nghiệp (nghìn người) (3) = (2) x (a) / 100	2.730,6	3.586,5	3.586,5	3.785,8	3.959,2	4.584,4	5.209,5
4. Số lao động công nghiệp tăng thêm so với năm 2008(nghìn người)	0	855,9	855,9	1.055,1	1.228,6	1.853,7	2.478,9
5. Chỉ tiêu đất công nghiệp (người/ha)	-	150	145	140	140	135	130
6. Diện tích đất công nghiệp cần tăng thêm (ha) (6) = (4) x 1.000 / (5)	-	5.706	5.903	7.537	8.776	13.731	19.068
7. Diện tích đất công nghiệp đã quy hoạch	11.348 (Tính đến hết 2008)						

Diễn giải công thức tính	Năm 2008	Năm 2015			Năm 2020		
		KB1	KB2	KB3	KB1	KB2	KB3
nhưng còn trống (ha)							
8. Diện tích đất công nghiệp cần quy hoạch thêm (ha) (8) = (6) – (7)	-	-	-	-	-	2.383	7.720

(* Tỷ lệ tăng dân số trung bình hàng năm giai đoạn 2010-2015 là 1%, giai đoạn 2016-2020 là 0,9%)

Như vậy, đến năm 2020, nếu kinh tế-xã hội Việt Nam phát triển mức độ trung bình và cao thì khu vực nông thôn VĐBSH cần quy hoạch thêm khoảng từ 2.380ha đến 7.720ha đất KCN.

Thị trường bất động sản và nhu cầu đất công nghiệp nông thôn VĐBSH được trình bày trong Hình 1. 4.

Chương 2.

TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THEO HƯỚNG SINH THÁI TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VĐBSH

2.1. Sinh thái học công nghiệp và hệ sinh thái công nghiệp

STHCN là một khoa học nghiên cứu các hoạt động liên quan đến quá trình sản xuất công nghiệp của con người trên cơ sở bền vững bằng cách: Tìm kiếm sự hòa hợp thiết yếu của con người với hệ tự nhiên; Giảm thiểu việc sử dụng năng lượng và nguyên vật liệu; Giảm thiểu những tác động sinh thái do hoạt động con người để cân bằng hệ tự nhiên và bền vững. Mục tiêu của SHCN là: Bảo vệ sự tồn tại sinh thái của hệ tự nhiên; Đảm bảo chất lượng cuộc sống con người; Duy trì sự tồn tại mang tính kinh tế của hệ thống công nghiệp, kinh doanh và thương mại.

Các nguyên tắc của SHCN là:

- Kết nối các doanh nghiệp độc lập vào HST công nghiệp (HSTCN): thiết lập các chu trình khép kín để tái sử dụng và tái chế; tăng tối đa hiệu quả sử dụng nguyên vật liệu; giảm thiểu các chất thải; phân loại các chất thải và tìm thị trường cho chúng.
- Cân bằng đầu ra và đầu vào với khả năng của HST tự nhiên: giảm các tác động xấu tới môi trường trong quá trình phát thải năng lượng thừa và chất thải vào tự nhiên; thiết lập các giao diện giữa công nghiệp và thế giới tự nhiên; hạn chế việc tạo ra hay vận chuyển các chất thải độc hại.
- Tìm ra các giải pháp mới cho việc sử dụng năng lượng và nguyên vật liệu trong công nghiệp: tái thiết quá trình sản xuất; thiết kế sản phẩm và công nghệ thay thế các chất không thể tái sử dụng; tận dụng nguồn tài nguyên.

- Thiết kế hệ công nghiệp hòa nhập với sự phát triển kinh tế-xã hội địa phương: tăng cường các cơ hội phát triển kinh doanh và việc làm; hạn chế các tác động của công nghiệp tới sự phát triển chung của khu vực.

Một trong các vấn đề quan trọng của STHCN là thiết kế HSTCN. Giống như trong HST tự nhiên, trong HSTCN, mỗi một công đoạn hay một dây chuyền sản xuất được xem như là một bộ phận phụ thuộc và liên kết trong một tổng thể. Sơ đồ đặc trưng của HSTCN được C.K.N. Patel thiết lập năm 1992 bao gồm bốn lĩnh vực cơ bản là khai thác, sản xuất, tiêu dùng và xử lý chất thải. Bốn lĩnh vực này được hoạt động theo một chu trình khép kín trong HSTCN sẽ đem lại một hiệu quả cao hơn và làm giảm tác động tới các hệ thống khác.

Một HSTCN bền vững cần phản ánh rõ các nguyên tắc của HST tự nhiên và phát triển giống như một HST tự nhiên (về năng lượng tự nhiên, tự xử lý chất thải, cân bằng giữa hiệu quả và khả năng sản xuất, ...).

2.2. Chu trình sản xuất công nghiệp nông thôn theo hướng sinh thái

Các nguyên tắc, nghiên cứu và ứng dụng của STHCN là cơ sở để phát triển KCN theo hướng sinh thái tại khu vực nông thôn VĐBSH, trước hết là để thiết lập các HSTCN. Theo đó, việc đầu tiên cần làm là thiết lập các chu trình sản xuất công nghiệp theo hướng sinh thái bằng việc kết nối các DNCN sản xuất đơn lẻ vào một dây chuyền khai thác-sản xuất-tiêu thụ-xử lý chất thải tổng thể, từ mức độ thấp một vài doanh nghiệp (liên kết) đến mức độ cao nhiều doanh nghiệp và cả xã hội (liên hoàn-khép kín). Vấn đề cốt lõi ở đây là tạo ra một hệ thống buôn bán, trao đổi và sử dụng nguyên vật liệu, bán thành phẩm, phế thải, năng lượng hay nước thừa giữa các doanh nghiệp trong một KCN hay trong một vùng.

Mỗi một chu trình sản xuất đều phát triển trên một hay một nhóm ngành sản xuất đặc thù mà “hạt nhân” là một hay một vài doanh nghiệp có nhu cầu đầu vào lớn, tạo ra nhiều bán thành phẩm, phế thải hay năng lượng, nước có khả năng tái sử dụng lớn. Tiếp theo là các doanh nghiệp “vệ tinh” chấp nhận đầu ra của các doanh

ng nghiệp “hạt nhân” để sản xuất, tiêu thụ hay tái chế. Việc thiết lập chu trình sản xuất này tại khu vực nông thôn phụ thuộc vào các yếu tố cơ bản sau:

- Loại, nguồn, năng lực cung ứng, định hướng phát triển nguyên vật liệu phục vụ các doanh nghiệp “hạt nhân” - nhằm xác định tính chất, ngành nghề đặc thù của chu trình.
- Khả năng phát triển của các doanh nghiệp “hạt nhân”: nội lực, ngoại lực, thị trường và các yếu tố liên quan khác - nhằm xác định tính khả thi ban đầu của sự phát triển.
- Khả năng phát triển các doanh nghiệp “vệ tinh”: nội lực, ngoại lực, thị trường và các yếu tố liên quan khác - nhằm xác định tính khả thi của toàn chu trình.
- Cơ sở HTKT và các yếu tố kỹ thuật liên quan khác - nhằm xác định tính khả thi và các giải pháp phát triển của chu trình.
- Môi trường-sinh thái khu vực phát triển - nhằm xác định các giải pháp và ý nghĩa bảo vệ môi trường của toàn chu trình.

Bên cạnh đó, các yếu tố về điều kiện tự nhiên, vị trí khu vực phát triển, điều kiện văn hóa, xã hội, lao động,... cũng có vai trò quan trọng cần được nghiên cứu xem xét toàn diện và kỹ lưỡng.

Căn cứ vào việc phân tích đánh giá các yếu tố trên, khu vực nông thôn VĐBSH có thể thiết lập một số dạng chu trình sản xuất công nghiệp cơ bản, dựa trên cơ sở các ngành công nghiệp sau:

2.2.1. Trên cơ sở sản xuất nông nghiệp và công nghiệp chế biến nông sản, lương thực, thực phẩm và các sản phẩm sinh học

+ *Doanh nghiệp “hạt nhân”*: Chế biến nông sản và thủy sản, lương thực, thực phẩm và các sản phẩm sinh học (dầu thực vật).

+ *Doanh nghiệp “vệ tinh”*: Thu gom và sơ chế nông, lâm và thủy sản; chế biến thức ăn gia súc; sản xuất phân compost; sản xuất khí gas sinh học;...

+ *Các thành viên khác*: Trang trại sản xuất nông sản và thủy sản, các hộ gia đình trong vùng.

2.2.2. Trên cơ sở ngành chế biến gỗ và sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ từ gỗ, mây, tre,...

- + *Doanh nghiệp “hạt nhân”*: Sản xuất các sản phẩm từ gỗ thịt, mây, tre,...
- + *Doanh nghiệp “vệ tinh”*: Thu gom và sơ chế; sản xuất gỗ công nghiệp và các sản phẩm từ gỗ công nghiệp; sản xuất các sản phẩm từ gỗ vụn, giấy, bìa;...
- + *Các thành viên khác*: Lâm trường, trang trại trồng cây công nghiệp (mây, tre, cói,...) và các hộ gia đình trong vùng.

2.2.3. Trên cơ sở ngành cơ khí chế tạo, tái chế kim loại

- + *Doanh nghiệp “hạt nhân”*: Cơ khí chế tạo, tái chế kim loại
- + *Doanh nghiệp “vệ tinh”*: Sử dụng nhiệt, nước thừa từ sản xuất cơ khí và tái chế kim loại; tái chế dầu thải; sản xuất vật liệu xây dựng từ xỉ than, xỉ kim loại;...
- + *Các thành viên khác*: Các hộ gia đình trong vùng.

2.2.4. Trên cơ sở các ngành công nghiệp tái chế (nhựa, thủy tinh, giấy)

- + *Doanh nghiệp “hạt nhân”*: Tái chế và sản xuất các bán thành phẩm.
- + *Doanh nghiệp “vệ tinh”*: Thu gom và phân phối các chất thải để tái chế; Sản xuất sản phẩm từ các bán thành phẩm trên; sản xuất vật liệu xây dựng từ xỉ than và chất thải cứng;...
- + *Các thành viên khác*: Các hộ gia đình trong vùng.

STHCN, HSTCN và chu trình sản xuất công nghiệp theo hướng sinh thái tại khu vực nông thôn VĐBSH được trình bày trong Hình 2.1.

Chương 3.

CÁC CƠ SỞ VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP NÔNG THÔN VĐBSH

3.1. KCN nông thôn và trung tâm dịch vụ nông thôn

3.1.1. KCN nông thôn trong mối quan hệ với công nghiệp hóa, đô thị hóa và trung tâm dịch vụ nông thôn

Công nghiệp hóa và đô thị hóa là hai vấn đề có tính quy luật phát triển đồng bộ với nhau. Công nghiệp hóa là tiền đề tạo ra các giá trị, là động lực cho sự đô thị hóa. Đô thị hóa là cơ sở điều kiện để gia tăng nhịp độ và hiệu quả của công nghiệp hóa. Hoạt động sản xuất công nghiệp có mối quan hệ mật thiết với các hoạt động kinh tế khác tại nông thôn: sản xuất nông nghiệp-nông sản, nguyên liệu-TTCN, công nghiệp chế biến, sản xuất máy phục vụ nông nghiệp-dịch vụ, thương mại, trao đổi-giá trị gia tăng, thu nhập-đầu tư-sản xuất nông nghiệp (sản xuất công nghiệp) và trong mối tương quan mật thiết với quy hoạch, phân bố chức năng, tổ chức không gian lãnh thổ.

Với điều kiện nông thôn VĐBSH hiện nay, công nghiệp chỉ có thể phát triển mạnh khi có một sự phát triển đồng bộ của các khu vực chức năng khác (thương mại, dịch vụ, tiện ích xã hội, nhà ở công nhân, nghỉ ngơi giải trí) và cơ sở HTKT tương ứng với nó, có vai trò tác động tương hỗ với nhau trong quá trình phát triển chung. Trong khi mô hình làng nghề gắn kết chặt chẽ với cấu trúc không gian làng xã nông thôn, mô hình KCN gắn kết với cấu trúc không gian đô thị, mô hình KCN nông thôn không thể phát triển độc lập riêng lẻ mà cần phải được đặt trong các cấu trúc không gian đặc thù của khu vực nông thôn trong giai đoạn chuyển đổi - đó chính là các TTDVNT. Điều này cũng rất phù hợp với nhiệm vụ và vai trò của các TTDVNT.

Như vậy, khi quy hoạch xây dựng các KCN nông thôn, điều cần thiết là phải xem xét vị trí của chúng có phù hợp với sự hình thành và phát triển của các TTDVNT hay không và phải lập quy hoạch xây dựng KCN đồng bộ với TTDVNT.

3.1.2. Phát triển các trung tâm dịch vụ nông thôn

3.1.2.1. Khái niệm

Quy hoạch tổng thể định hướng phát triển tổng hợp và bền vững cho vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và VDBSH đến năm 2010 và 2020 đều khẳng định cần chuyển đổi dần từ sự phát triển và đầu tư tập trung vào các đô thị lớn sang sự phát triển và đầu tư đồng bộ, tăng dần vào các đô thị cấp thấp hơn, đẩy nhanh quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa nông thôn. Công việc có tính sống còn hiện nay là tạo điều kiện phát triển các doanh nghiệp nông thôn, phát triển công nghiệp ở những vùng nông thôn, chuyển đổi cơ cấu lao động và làm cho lực lượng lao động dư thừa ở nông thôn “ly nông bất ly hương”. Để thực hiện được điều này cần có một cấu trúc không gian tăng dần kết nối các khu vực nông thôn (xa đô thị) với các trung tâm có thứ bậc cao hơn (đô thị). Đó là các trung tâm cụm xã-thị tứ-trung tâm dịch vụ nông thôn (TTDVNT). Các chương trình phát triển nông nghiệp, nông thôn chỉ có thể thực hiện tốt nếu kết cấu hạ tầng nông thôn được xây dựng hoàn chỉnh, các dịch vụ cho cộng đồng nông thôn về sản xuất cũng như về đời sống xã hội được cải thiện và nâng cao từng bước, trước hết thông qua việc phát triển các trung tâm này [8].

Hiện nay chưa có văn bản chính thức hay nghiên cứu nào thống nhất về nội dung của ba khái niệm trung tâm cụm xã, thị tứ và TTDVNT (về phương diện kinh tế-xã hội, không gian hay tiêu chuẩn), nhưng về cơ bản có thể thống nhất trung tâm cụm xã-thị tứ-TTDVNT là [5]:

- Trung tâm của một tiểu vùng kinh tế (bao gồm phạm vi vài xã hay nhiều xã nhưng không phải phạm vi toàn huyện), nằm ngoài các khu vực làng xóm cũ và xen lẫn trong khu vực nông nghiệp và nông thôn.
- Nơi tập trung dân cư mật độ cao hơn khu vực làng xóm, có các ngành nghề như thương mại, dịch vụ hay công nghiệp phát triển hơn so với các

vùng phụ cận và có sự thuận lợi về các điều kiện hạ tầng cơ sở hơn so với khu vực phụ cận.

- Đóng vai trò tác động và thúc đẩy trực tiếp quá trình công nghiệp hóa nông nghiệp, hiện đại hóa văn minh hoá đời sống ở nông thôn, mang những sắc thái riêng và đa dạng của nông thôn.
- Tiền đề để phát triển các thị trấn (đô thị cấp V) trong tương lai.
- Quy mô dân số từ 2.000 người trở lên, tốt nhất là khoảng 5.000 người và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 40% trở lên.

Trong luận án này, trung tâm cụm xã-thị tứ-TTĐVNT được gọi tắt là TTĐVNT.

3.1.2.2. Vai trò của TTĐVNT

Vai trò của TTĐVNT thể hiện ở các nội dung sau:

- *TTĐVNT là không gian chuyển tiếp giữa các khu vực phát triển cao là đô thị và khu vực hiện đang phát triển thấp là các làng xã*

Thay vì chỉ tập trung phát triển đô thị hoặc đầu tư phân tán trong các làng xã, mô hình TTĐVNT cho phép đầu tư hợp lý và có hiệu quả hơn. Tại đây có đồng bộ các hoạt động kinh tế-xã hội, tuy quy mô không bằng khu vực đô thị song hơn hẳn so với các hoạt động phân tán hiện có tại từng thôn xã [5]. TTĐVNT cung cấp các dịch vụ xã hội và hành chính cơ bản, các mối liên hệ về cơ sở hạ tầng với trung tâm cấp cao hơn.

- *TTĐVNT là không gian phát triển-“động lực” cho các hoạt động kinh tế nông thôn*

TTĐVNT là mô hình cho phép tạo ra các nhu cầu tiêu thụ và nhu cầu sản xuất hay nhu cầu phát triển tại khu vực nông thôn mà không phụ thuộc vào sự phát triển từ bên ngoài. Nó chính là động lực cho việc phát triển bằng nguồn nội lực thông qua quan hệ: Nhu cầu-Phải sản xuất để có tiền thỏa mãn nhu cầu-Phát triển-Nhu cầu cao hơn-Sản xuất có hiệu quả hơn và quy mô lớn hơn. Các dịch vụ kinh tế và xã hội ngày một cải thiện hơn trong TTĐVNT là phương tiện để thực hiện quá

trình này. TTDVNT tạo ra các điều kiện về thị trường, thu hút việc làm phi nông nghiệp và thúc đẩy nhanh hơn quá trình đô thị hóa [5].

TTDVNT là không gian liên kết giữa nông nghiệp-công nghiệp-dịch vụ. Thay vì phát triển theo cơ cấu riêng lẻ độc lập, TTDVNT tạo ra sự phát triển đồng bộ và tạo ra các mối tương tác hỗ trợ lẫn nhau giữa các thành phần kinh tế, giữa các khu vực kinh tế.

TTDVNT là không gian phát triển cho các hoạt động kinh tế nông thôn:

- TTDVNT cung cấp các không gian để bố trí tập trung các hoạt động công nghiệp và TTCN-hạt nhân của quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa nông thôn, thuận tiện cho việc tổ chức sản xuất cũng như quản lý về môi trường. TTDVNT có thể liên kết các làng nghề truyền thống thành một khu vực sản xuất có quy mô lớn hơn, được hỗ trợ bởi các hoạt động dịch vụ mới.
- TTDVNT là không gian cho hoạt động dịch vụ kinh tế, trước hết là các dịch vụ phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp và các dịch vụ thương mại, phục vụ nhu cầu mua bán không thường xuyên của người dân nông thôn. Các dịch vụ trong TTDVNT giúp người dân nông thôn cũng như các doanh nghiệp nông thôn có được sự thuận tiện trong khu vực không gian của mình và gia tăng các nhu cầu phát triển.
- TTDVNT là khu vực tập trung buôn bán hàng nông sản với hệ thống bảo quản, vận chuyển và chế biến hàng nông sản, nơi tiêu thụ hàng nông sản với giá cạnh tranh hợp lý đối với cả người mua và người bán. TTDVNT góp phần tích cực thúc đẩy sự phát triển của nông nghiệp.
- *TTDVNT tạo khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư từ bên ngoài*

TTDVNT có vai trò như khu kinh tế mở của một nước đang phát triển hướng tới các nước phát triển để tiếp nhận nguồn vốn đầu tư, công nghệ, thông tin và tiến bộ xã hội. Các nguồn vốn đầu tư từ bên ngoài, không kể từ nhà nước, vào khu vực nông thôn có thể gồm:

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, TTCN do ưu thế về đất đai, lao động.
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở thu gom và chế biến nông sản do tiềm năng sản xuất nông nghiệp của khu vực
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ do tiềm năng về thị trường của khu vực. [5]

• *TTDVNT là không gian đa chức năng cho nhu cầu phát triển và đô thị hóa của người dân nông thôn*

TTDVNT là không gian đa chức năng (làm việc, sống, nghỉ ngơi giải trí) đáp ứng nhu cầu và chất lượng ngày càng cao (hướng tới lối sống đô thị) của người dân nông thôn:

- Bố trí các dạng nhà ở đô thị tại nông thôn, đáp ứng nhu cầu nhà ở chất lượng cao hơn cho các hộ dân.
- Cung cấp nhiều thể loại công trình phục vụ (cho nhiều lứa tuổi, nhiều tầng lớp dân cư): khu vực vui chơi giải trí, mua sắm, ngân hàng,...
- Cung cấp các công trình phục vụ phát triển tri thức, việc làm: trường phổ thông trung học cho một vài cụm xã, trường dạy nghề, thư viện thông tin, trung tâm lao động việc làm,...
- Có hệ thống cơ sở HTKT đồng bộ và tiên tiến, đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị.

Như vậy, TTDVNT là một mô hình tổng hợp phát triển công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp nông thôn, phục vụ trực tiếp quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa nông thôn. Với vai trò như vậy, các TTDVNT này có thể phát triển theo dạng đa ngành (đồng bộ cả công nghiệp và dịch vụ) hay chuyên ngành (tập trung phát triển công nghiệp hay thương mại dịch vụ).

Khái niệm và vai trò các TTDVNT đối với sự phát triển kinh tế-xã hội nông thôn VĐBSH và mối quan hệ với KCN nông thôn được trình bày trong Hình 3.1.

3.1.2.3. Vị trí các TTDVNT

Chương trình VIE/89/034 về *Quy hoạch tổng thể đồng bằng sông Hồng* đã đánh giá các vị trí thích hợp cho các TTDVNT dựa trên một loạt các yếu tố sau:

- Các mô hình giải quyết hiện có, bao gồm vị trí, trình độ, chức năng và các mối liên hệ của chúng.
- Cảnh quan, sử dụng đất và các hạn chế về điều kiện tự nhiên.
- Mạng lưới giao thông hiện có và tương lai cũng như các mối gắn kết khác.
- Sự khác biệt trong các hoạt động kinh tế chính (công nghiệp, nông nghiệp, ngư nghiệp, lâm nghiệp, khai khoáng).
- Sự khác nhau về văn hóa, xã hội và các đặc tính liên quan đến lối sống, nhu cầu và triển vọng kinh tế của người dân.

Trên cơ sở đó, chương trình đã xác định được trên 20 trung tâm cho mục tiêu công nghiệp hóa và đô thị hóa ban đầu, được lựa chọn từ các huyện lỵ trong vùng, nằm kề với hệ thống đường quốc lộ và tỉnh lộ, cách đô thị cấp III, IV không quá 10km và có vị trí trung tâm trong phạm vi cung cấp dịch vụ của chúng. Vị trí các TTDVNT được thống kê trong Bảng 3.2 và xác định tại Hình 3.2.

Bảng 3.2. Vị trí trung tâm dịch vụ nông thôn và KCN nông thôn tại VĐBSH

Tỉnh, thành phố	Vị trí (xã, huyện)	KCN, CCN trong địa bàn
Bắc Ninh	- Thuận Thành	- Thanh Khương, Xuân Lâm
Hà Nam	- Lý Nhân	- Hòa Hậu
Hà Nội	- Liên Hà - Đông Anh - Phù Đổng - Gia Lâm - Phú Diễn - Từ Liêm - Đông Mỹ - Thanh Trì - Mỹ Đức - Quốc Oai	- Liên Hà-Vân Hà - Ninh Hiệp
Hải Dương	- Cẩm Bình - Cẩm Giàng - Kim Môn - Kim Thành - Ninh Thanh – Ninh Giang	- Lai Cách - Kim Thành

Tỉnh, thành phố	Vị trí (xã, huyện)	KCN, CCN trong địa bàn
Hải Phòng	- Vĩnh Bảo	- Tân Liên, An Hòa, Giang Biên II, Hưng đạo
Hưng Yên	- Kim Thi - Kim Động	- Kim Động
Nam Định	- Nghĩa Hưng - Xuân Thủy - Xuân Trường	- Nghĩa Sơn - Xuân Tiến, Xuân Bắc, Xuân Hùng
Ninh Bình	- Hoàng Long - Hoa Lư - Kim Sơn	- Ninh Khánh, Ninh Tiến, Thiên Tôn - Đồng Hương, Bình Minh, Kim Chính
Thái Bình	- Hưng Hà - Tiền Hải - Thái Thụy - Quỳnh Phụ	- Thái Phương, Đồng Tu - Cầu Ngàn
Vĩnh Phúc	- Tam Đảo	

3.2. Hình thức và vị trí phát triển KCN nông thôn

- *Hình thức thứ nhất: Tái quy hoạch lại các KCN đã nằm trong quy hoạch nhưng chưa xây dựng*

Một số KCN nông thôn đã quy hoạch theo mô hình cũ nhưng chưa xây dựng hay có thể được quy hoạch lại thành KCN theo hướng sinh thái trong cấu trúc tổng thể với các TTDVNT. Vấn đề cần xem xét, đánh giá chủ yếu ở đây là:

- Vị trí KCN có phù hợp với việc phát triển TTDVNT khu vực hay không.
- Khả năng phát triển, tính chất của TTDVNT tại đó.
- Khả năng thu hút đầu tư xây dựng KCN cùng với TTDVNT.

- *Hình thức thứ hai: Cải tạo từ các KCN đã xây dựng*

Một số KCN nông thôn đã hay đã xây dựng nhưng hoạt động không hiệu quả, gây ô nhiễm và nảy sinh các vấn đề xã hội khác (phát triển không bền vững) có thể được cải tạo lại thành KCN theo hướng sinh thái. Vấn đề chủ yếu ở đây là:

- Vị trí KCN có phù hợp với việc phát triển TTDVNT khu vực hay không.

- Khả năng kết nối KCN với TTDVNT (quỹ đất, đường tiếp cận, kết nối hệ thống HTKT khác).
- Khả năng thu hút đầu tư xây dựng TTDVNT.
- Giải pháp hạn chế ô nhiễm giữa khu vực công nghiệp và dân dụng.
- *Hình thức thứ ba: Xây dựng mới*

Đây là hình thức phát triển KCN theo hướng sinh thái thuận tiện và đồng bộ nhất. Đầu tiên, từ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội của các huyện, xã, xác định ra các TTDVNT dựa trên một loạt các yếu tố sau:

- Định hướng và xu hướng phát triển kinh tế-xã hội của khu vực.
- Các mô hình phát triển kinh tế nông thôn hiện có, bao gồm vị trí, trình độ, chức năng và các mối liên hệ của chúng.
- Mạng lưới giao thông, HTKT hiện có và tương lai cũng như các mối gắn kết khác, đặc biệt là sự gắn kết với các làng xóm hiện có.
- Đặc điểm tự nhiên khu đất: quy mô, hình dạng, cảnh quan tự nhiên,...

Tiếp theo là việc lựa chọn các TTDVNT có khả năng phát triển KCN theo hướng sinh thái dựa trên các yếu tố sau:

- Sự phát triển của công nghiệp, TTCN nông thôn trong khu vực và vùng.
- Vị trí, tính chất các KCN đã có trong khu vực và vùng.
- Tiềm năng phát triển của nền nông nghiệp và vùng nguyên liệu.
- Khả năng thiết lập các chu trình sản xuất liên kết và hình thành KCN chuyên ngành.
- Khả năng thu hút các DNCN nông thôn cũng như từ đô thị.
- Khả năng thu hút đầu tư xây dựng đồng bộ KCN và TTDVNT.
- Các vấn đề về vệ sinh môi trường và bảo vệ cảnh quan, sinh thái chung của khu vực.

3.3. Quy mô

Quy mô KCN tại khu vực nông thôn VĐBSH phụ thuộc vào các yếu tố sau:

+ *Hiệu quả của chủ đầu tư*: Chủ đầu tư các KCN nông thôn chủ yếu là chính quyền các địa phương và các doanh nghiệp tư nhân nội địa. KCN phải có diện tích đủ lớn để tạo hiệu quả kinh tế cho chủ đầu tư: đủ diện tích cho thuê để thu lợi nhuận trên vốn đầu tư. KCN cũng không được lớn quá vượt ra ngoài khả năng kinh tế của chủ đầu tư. Theo các nghiên cứu về kinh tế thì quy mô hợp lý cho một KCN nông thôn là vào khoảng 30ha đến 50ha [1] [4].

+ *Hiệu quả của hệ thống cơ sở hạ tầng*: KCN phải có một diện tích đủ lớn để tập trung được các hoạt động sản xuất, tạo điều kiện cho việc xây dựng và khai thác hiệu quả các công trình HTKT. Một trạm cấp nước công nghiệp sẽ hoạt động hiệu quả khi công suất đáp ứng của nó trên 500m³/ngày, phục vụ khoảng 8-10ha đất XNCN, tương ứng với khoảng 13-17ha đất KCN (với tỷ lệ diện tích đất XNCN trong KCN là 60%). Một trạm biến thế công nghiệp thường có công suất nhỏ nhất 1.5000-2.000KVA, phục vụ khoảng 6-8ha đất XNCN, tương ứng với khoảng 10-13ha đất KCN (với tỷ lệ diện tích đất XNCN trong KCN là 60%).

+ *Khả năng tạo lập TTDVNT*: KCN cần có diện tích đủ lớn để là yếu tố tạo lập của TTDVNT. Theo tính toán của chuyên gia thì tối thiểu một TTDVNT cần phải có 5.000 dân [8]. Nếu lấy theo *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam* cũ [10] với chỉ tiêu đất công nghiệp và kho tàng đối với đô thị cấp V là 16m²/người thì quy mô tối thiểu của KCN là khoảng 8ha.

+ *Khả năng phát triển môi trường sinh thái*: KCN cần có một diện tích cây xanh cảnh quan đủ lớn để tạo lập một hình ảnh về tính “xanh” và sinh thái. Các *Business Park* thế hệ thứ hai quy mô nhỏ thường có diện tích khoảng 20-30ha [2].

+ *Các yếu tố khác*: Ngoài ra cần phải xem xét thêm các mặt: quy mô các KCN đã có trong vùng, khả năng hợp tác của các KCN trong vùng, nhu cầu vận chuyển hàng hóa, nhu cầu mở rộng KCN trong tương lai, nhu cầu phát triển dân cư,...

Như vậy, có thể xác định quy mô hợp lý của KCN nông thôn dao động từ 15ha đến 50ha, quy mô trung bình khoảng 30-35ha.

Hình thức phát triển và các cơ sở xác định quy mô KCN nông thôn VĐBSH được trình bày trong Hình 3.3.

3.4. Các bộ phận chức năng

3.4.1. Các bộ phận chức năng

Qua các phân tích về nhu cầu phát triển thực tế của doanh nghiệp, điều kiện thực tế khu vực nông thôn VĐBSH, yêu cầu về quy hoạch bền vững và bảo vệ môi trường sinh thái, ngoài các bộ phận chức năng cơ bản như trong quy hoạch xây dựng các KCN hiện nay (là trung tâm điều hành, XNCN, cây xanh, giao thông và HTKT), KCN nông thôn sẽ có thể có thêm các bộ phận chức năng sau:

- Nhằm cần phục vụ tốt không những nhu cầu của người lao động trong KCN mà còn cho nhu cầu của dân cư xung quanh: hội trường, cửa hàng, câu lạc bộ, thể thao,...
- Nhằm hỗ trợ cho các hoạt động sản xuất:
 - + Khu vực dịch vụ sản xuất: vận chuyển, thu gom, phân phối hàng hóa; chuyển giao công nghệ; máy và thiết bị sản xuất, xử lý môi trường;
 - + Khu vực hỗ trợ sản xuất: đào tạo, giới thiệu việc làm; trưng bày sản phẩm, tiếp thị; thông tin thị trường; hợp tác sản xuất;...
- Nhằm đáp ứng các nhu cầu của doanh nghiệp nhỏ và rất nhỏ, doanh nghiệp mới thành lập: khu vực nhà xưởng cho thuê.
- Nhằm đáp ứng nhu cầu các hộ gia đình cá thể: khu vực sản xuất kết hợp với ở (kiểu làng nghề, phố nghề):.
- Nhằm đáp ứng các nhu cầu thu gom và phân phối nguyên vật liệu, sản phẩm (chủ yếu thuộc nông nghiệp): khu vực kho tàng.
- Nhằm tăng cường tính “xanh”, “sạch” và sinh thái của KCN: khu vực các khoảng mở công cộng, cảnh quan, sinh thái tự nhiên khác.

Căn cứ vào tình hình thực tế, nhà đầu tư và nhà quy hoạch sẽ lựa chọn thêm các bộ phận chức năng này cho phù hợp với nhu cầu phát triển KCN. Các yếu tố cần xem xét bao gồm:

- Quy hoạch TTĐVNNT của khu vực.
- Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đã có và dự kiến quy hoạch trong TTĐVNNT và toàn khu vực.
- Sự phát triển các làng nghề, công nghiệp, TTCN nông thôn và các dịch vụ hỗ trợ sản xuất tại các làng xã trong khu vực.
- Sự phát triển của nông nghiệp và vùng nguyên liệu phục vụ KCN.
- Nhu cầu sử dụng lao động KCN và trình độ lao động nông thôn.
- Khả năng tham gia của các DNCN vào chuỗi sản xuất liên kết.
- Các chính sách ưu đãi hỗ trợ liên quan của Nhà nước và địa phương
- Các vấn đề văn hóa, xã hội liên quan khác.

3.4.2. Tỷ lệ diện tích các bộ phận chức năng

Việc tăng cường các chức năng công cộng, dịch vụ và yêu cầu bảo vệ môi trường sinh thái sẽ làm thay đổi tỷ lệ diện tích giữa các bộ phận chức năng trong KCN. Theo kinh nghiệm phát triển các *Business Park* thế hệ thứ hai, thứ ba thì:

- Diện tích khu vực trung tâm điều hành, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ cần tăng lên 2-5% tổng diện tích KCN.
- Diện tích cây xanh cần tăng lên 15-20% tổng diện tích KCN.
- Diện tích các XNCN và khu vực liên quan như kho tàng, nhà xưởng cho thuê không vượt quá 60% tổng diện tích KCN.

Để đảm bảo diện tích cho các công nghệ xử lý thân thiện môi trường (như xử lý nước thải sinh học), diện tích khu vực các công trình HTKT cần tăng lên 2-4% tổng diện tích KCN.

Các bộ phận chức năng trong KCN nông thôn VĐBSH được trình bày trong Hình 3.4.

3.5. Hệ thống giao thông vận chuyển

3.5.1. Giao thông bên ngoài KCN

Nhìn chung hiện nay tại khu vực nông thôn VĐBSH, hệ thống đường quốc lộ, liên tỉnh, liên huyện đã phát triển tương đối hoàn chỉnh. Đối với những

TTDVNT nằm liền kề hay gần các tuyến đường này thì việc quy hoạch xây dựng KCN là rất thuận lợi. Đối với những TTDVNT chưa có giao thông thuận lợi thì cần xây dựng các tuyến đường liên xã để kết nối.

Hệ thống giao thông đường thủy là một lợi thế chưa được khai thác của VĐBSH. Nếu các KCN nằm gần các tuyến đường thủy hoạt động tốt quanh năm thì cần tính toán để khai thác có hiệu quả (nhất là việc vận chuyển nguyên liệu là lương thực và thực phẩm).

3.5.2. Giao thông bên trong KCN

- *Các dòng lưu thông*

Trong KCN sẽ hình thành ba dòng lưu thông chủ yếu:

- Dòng sản xuất: bao gồm vận chuyển nguyên liệu, sản phẩm và lao động. Đây là dòng có lưu lượng hoạt động lớn nhất và quan trọng nhất.
- Dòng thương mại, sinh hoạt: bao gồm các hoạt động giao dịch thương mại, các hoạt động công cộng, dịch vụ và hoạt động ở.
- Dòng chất thải: bao gồm các hoạt động thu gom và xử lý các chất thải trong KCN.

- *Phương tiện giao thông*

Khi thiết kế giao thông trong KCN nông thôn cần quan tâm tới thể loại các phương tiện giao thông chủ yếu của nông thôn và cần xác định tỷ lệ các loại phương tiện và xu hướng phát triển để tính toán chiều rộng đường, diện tích bãi đỗ xe cho phù hợp. Các phương tiện giao thông chủ yếu của nông thôn bao gồm:

- Phương tiện đi lại của người lao động: xe máy và xe đạp, một phần đi bộ.
 - Phương tiện vận chuyển hàng hóa: xe container cỡ nhỏ, xe tải các cỡ, xe công nông, xe lam 3 bánh và các loại xe thồ cải tiến.
 - Phương tiện vận chuyển chất thải: các loại xe chuyên dụng như xe đẩy tay, xe chở rác hay xe tải và các thiết bị chứa như thùng rác, container.
- *Đường giao thông*

Yêu cầu cơ bản về đường giao thông trong KCN là tạo điều kiện thuận lợi nhất cho hệ thống vận chuyển hàng hóa và người: đơn giản, ngắn, luôn thông suốt, kết cấu vững chắc, có chỉ dẫn rõ ràng và đầy đủ.

Căn cứ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN: 2008/BXD, kinh nghiệm phát triển các KCN nông thôn trên thế giới và các KCN cho DNCNV&N hiện nay ở Việt Nam, yêu cầu các tuyến đường chính cho 3-4 làn xe, đường nhánh và thương mại, sinh hoạt cho 2-3 làn xe, vỉa hè tối thiểu là 3m để đảm bảo cho việc xây dựng các tuyến hạ tầng ngầm [1]. Yêu cầu về kích thước các tuyến giao thông trong KCN được xác định như trong *Bảng 2.2*.

Bảng 2.2. Kích thước đường giao thông trong KCN nông thôn VDBSH

Loại đường	Kích thước (m)			
	Lòng đường	Dải phân cách	Vỉa hè	Tổng
Đường vận chuyển chính	2 x (2x(3,5-3,75))	1-2	2 x (4-6)	24,0-30,0
	(3-4) x (3,5-3,75)	-	2 x (4-6)	19,0-28,0
Đường vận chuyển nhánh	(2-3) x (3-3,5)	-	2 x (3-4)	12,0-18,0
Đường thương mại, sinh hoạt	(2-3) x (3-3,5)	-	2 x (3-4)	12,0-18,0

Tiêu chuẩn thiết kế đường trong KCN lấy theo tiêu chuẩn Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế TCVN 4045:2005:

- Loại đường ô tô cấp II, III.
- Kết cấu tầng mặt: Cấp cao A1 bê tông nhựa.
- Kết cấu tầng móng: đất, đá, cát gia cố chất liên kết (vô cơ hoặc hữu cơ).
- Bãi đỗ xe

Các DNCN có bãi đỗ xe riêng của mình trong lô đất (cho xe vận chuyển hàng hóa và người lao động). KCN cần bố trí các bãi đỗ xe tại khu vực các công trình công cộng, thương mại và dịch vụ tập trung nhiều người. Nếu KCN có xây dựng khu vực “làng nghề”, “phố nghề” thì cần tính toán bãi đỗ xe cho khách tham quan du lịch. KCN cũng cần có bãi đỗ xe và sân bãi chung cho các khu vực các nhà xưởng cho thuê hay nhóm các lô đất rất nhỏ.

Diện tích cho một chỗ đỗ xe tối thiểu theo *Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam* là: ô tô con 25m², xe máy 3m², xe đạp 0,9m², xe buýt 40m², xe tải 30m².

Các cơ sở về hệ thống giao thông trong KCN nông thôn được trình bày trong Hình 3.5.

3.6. Hệ thống cung cấp đảm bảo hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường

3.6.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và hệ thống thoát nước mưa

Quỹ đất chủ yếu để phát triển KCN nông thôn là đất nông nghiệp, có cao độ thấp nên việc san nền, chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng cần được tính toán cẩn thận trên cơ sở cao độ nền các khu vực dân cư, đường giao thông xung quanh và mực nước khi có úng ngập. Theo kinh nghiệm quy hoạch các KCN ở VĐBSH, cao độ nền trung bình của KCN không nên thấp hơn cao độ đường giao thông đối ngoại đi qua đó (từ liên xã trở lên).

Trong mọi trường hợp, hệ thống thoát nước mưa cần xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. KCN nông thôn cần xây dựng hồ điều hòa để thu gom và tái sử dụng toàn bộ nước mưa trong KCN. Hồ điều hòa cần có đập tràn thoát trực tiếp ra nguồn nước mặt trong trường hợp mưa quá lớn.

3.6.2. Hệ thống cấp nước

Nguồn nước mặt và ngầm hiện nay do Sở tài nguyên và môi trường các địa phương quản lý. Trước khi khai thác, chủ đầu tư KCN cần xin chấp thuận của cơ quan này.

Hệ thống cấp nước sản xuất trong KCN cần được xây dựng riêng, sử dụng trạm cấp nước cục bộ (nguồn nước ngầm), công suất tính toán theo quy mô KCN. Có thể tăng công suất trạm để phục vụ chung cho cả TTDVNT. Chỉ tiêu cấp nước sản xuất theo *Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam* hiện hành là $\geq 20\text{m}^3/\text{ha.ngày.đêm}$ cho tối thiểu 60% diện tích KCN.

3.6.3. Hệ thống cấp điện

Cơ quan chủ quản về cấp điện là Sở địa lực các địa phương và Phòng kinh tế hạ tầng các huyện, xã. Chủ đầu tư KCN cần xin chấp thuận và có phương án kết nối khả thi để cơ quan này phê duyệt.

Khu vực nông thôn VĐBSH đang dần hoàn thiện mạng lưới trung thế 22KV cấp cho tất cả các huyện ly. TTDVNT và KCN nông thôn cần kết nối điện từ mạng lưới điện quốc gia này thông qua các trạm cắt và trạm biến áp 22KV, công suất tính toán theo quy mô KCN. Chỉ tiêu cấp điện sản xuất theo *Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam* hiện hành là 120-350KW/ha tùy theo loại hình công nghiệp.

3.6.4. Hệ thống thông tin liên lạc

Công ty Bưu chính viễn thông các địa phương là cơ quan cung cấp thông tin liên lạc. Chủ đầu tư KCN cần có thỏa thuận và có phương án kết nối khả thi để cơ quan này phê duyệt và kết nối.

Hiện nay điện thoại cố định không dây của EVN là một giải pháp rất hiệu quả và nhanh chóng, không đòi hỏi chi phí đầu tư tại những khu vực xa tổng đài vệ tinh. EVN cũng đang triển khai hệ thống internet băng thông rộng trên đường truyền không dây này. Đây sẽ là hướng khai thác thông tin hiệu quả của KCN nông thôn. Theo kinh nghiệm tính toán trong các đồ án quy hoạch đã phê duyệt thì tiêu chuẩn cấp thông tin là 5-10 máy/ha đất công nghiệp.

3.6.5. Hệ thống thoát nước bản

KCN cần xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt và trạm xử lý cục bộ theo phương pháp sinh học, công suất phụ thuộc quy mô KCN. Có thể tăng công suất trạm để phục vụ chung cho cả TTDVNT. Theo *Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam* hiện hành, khối lượng nước thải tính toán $\geq 80\%$ khối lượng nước cấp.

3.6.6. Hệ thống thu gom và xử lý rác thải

Việc xây dựng trạm xử lý rác thải phục vụ riêng KCN là không hiệu quả mà cần xây dựng một tổ hợp xử lý chung cho một vùng (quy mô huyện). Trong KCN nông thôn sẽ xây dựng hệ thống thu gom và phân loại ngay tại nguồn thải rồi

chuyển tới khu vực xử lý chung. Theo kinh nghiệm tính toán trong các đồ án quy hoạch đã phê duyệt thì chỉ tiêu rác thải công nghiệp là khoảng 0,4 tấn/ha, tỷ lệ thu gom là 100%.

Các cơ sở về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong KCN nông thôn được trình bày trong Hình 3.6.

3.7. Đầu tư phát triển KCN nông thôn

3.7.1. Chủ đầu tư

Theo dự thảo Nghị định hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản của Bộ Xây dựng (ngày 11/10/2006), doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần có vốn pháp định tối thiểu 4 tỷ đồng, đối với hợp tác xã là 2 tỷ đồng. Chủ đầu tư dự án hạ tầng KCN phải có vốn sở hữu của mình đầu tư vào dự án không nhỏ hơn 20% tổng mức đầu tư. Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hiện nay ở Việt Nam các doanh nghiệp bất động sản lớn có vốn pháp định khoảng 500-1.000 tỷ đồng, các doanh nghiệp bất động sản trung có vốn pháp định khoảng 100-500 tỷ đồng và các doanh nghiệp nhỏ có vốn pháp định dưới 100 tỷ đồng, vốn lưu động vào khoảng 30% vốn pháp định.

Theo nhận định của các chuyên gia và kinh nghiệm phát triển trên thế giới, thị trường bất động sản công nghiệp (thị trường quyền sử dụng đất công nghiệp) sẽ chắc chắn được hình thành ở Việt Nam trong thời gian tới. Trong phân khúc thị trường bất động sản, các doanh nghiệp lớn chiếm lĩnh các thị trường đô thị và ven đô thị, nơi đem lại hiệu quả kinh tế cao nhưng đòi hỏi vốn đầu tư lớn. Các doanh nghiệp trung và nhỏ còn lại sẽ tìm cách đầu tư và chiếm lĩnh thị trường mới ở khu vực nông thôn, đòi hỏi vốn đầu tư nhỏ. Theo các phân tích Phần 1.4 thì thị trường bất động sản công nghiệp nông thôn VĐBSH sẽ là một thị trường đầy tiềm năng và sẽ phát triển nóng. Trong thời gian tới các doanh nghiệp cỡ trung bình và nhỏ sẽ chuyển đầu tư vào các KCN nông thôn.

3.7.2. Suất vốn đầu tư

Theo tính toán trong Bảng 3.3, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng cho KCN nông thôn tối thiểu hiện nay là khoảng 2,33-2,62 tỷ đồng/ha cộng thêm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng từ 0,5-0,8 tỷ đồng/ha. Như vậy để xây dựng toàn bộ hạ tầng 1ha đất KCN nông thôn (chưa có hệ thống xử lý môi trường) cần tối thiểu 3,1 tỷ đồng (chi phí đền bù giải phóng mặt bằng + chi phí xây dựng hạ tầng + phụ phí 10%). Nếu tỷ lệ đất XNCN trong KCN là 60% thì chi phí tối thiểu cho 1m² đất XNCN là ~520 nghìn đồng. Nếu đầu tư xây dựng như vậy mà giá cho thuê chỉ từ 300-500 nghìn đồng/m² thì chủ đầu tư chắc chắn không có lãi.

Bảng 3.3. Khái toán chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng cơ sở 1ha đất KCN nông thôn (tỷ đồng)

TT	Hạng mục	Giá thành	Ghi chú
1	San nền	0,65-0,70	Đào 0,5m, đắp 1m (trung bình)
2	Đường giao thông	0,35-0,39	Đường ô tô cấp II đồng bằng
3	Hệ thống thoát nước mưa	0,32-0,38	Mương xây gạch, đáy và nắp tấm đan, rộng trung bình 0,6m
4	Hệ thống cấp điện và chiếu sáng	0,47-0,52	Dây đi nổi + trạm biến áp
5	Hệ thống cấp nước	0,31-0,35	Ống PVC dẻo ngầm + trạm xử lý
6	Hệ thống thông tin liên lạc	0,15-0,18	Dây đi nổi + tủ cáp
7	Cây xanh, thảm cỏ	0,08-0,1	
	Tổng chi phí (1+2+3+...+8)	2,33-2,62	
	Đền bù giải phóng mặt bằng	0,5-0,8	Tùy khu vực

3.7.3. Các chính sách ưu đãi và hỗ trợ của Nhà nước

Trước các vấn đề nêu trên, Nhà nước Việt Nam đã đưa ra nhiều chính sách ưu đãi và hỗ trợ, cộng thêm các chính sách khuyến khích riêng của từng địa phương nhằm tạo điều kiện và khuyến khích đầu tư vào KCN nông thôn, gồm:

- Hỗ trợ một phần hay toàn bộ chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng.
- Miễn giảm thuế sử dụng đất.
- Miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian đầu của dự án.

- Ưu đãi lãi suất ngân hàng và thời gian ân hạn.

3.7.4. Các giải pháp về đầu tư

- *Giảm chi phí xây dựng hạ tầng bằng các giải pháp thay thế nguyên vật liệu và công nghệ giá thành rẻ*

Bên cạnh các giải pháp về kinh tế thông thường hiện nay như phân đợt xây dựng, liên kết góp vốn với các DNCN, giải pháp lựa chọn vật liệu thay thế và công nghệ giá thành hạ để giảm chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng luôn là yêu cầu đặt ra của chủ đầu tư. Vấn đề cần giải quyết là làm sao giảm chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng phục vụ và bảo vệ môi trường.

- *Xây dựng chiến lược đầu tư tổng thể*

Đầu tư xây dựng KCN là một hoạt động kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên để xây dựng đồng bộ và chất lượng cao một KCN nông thôn mà giá cho thuê rẻ sẽ khó đem lại hiệu quả kinh tế cho chủ đầu tư.

Kinh nghiệm phát triển bất động sản trên thế giới cho thấy những khu vực đầu tư kém hiệu quả (KCN nông thôn, các công trình công cộng) thường có được những ưu đãi đặc biệt của Nhà nước và địa phương để khuyến khích đầu tư. Những khu vực đầu tư hiệu quả cao (nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ) thường kèm theo các quy định nghiêm ngặt và các khoản đóng góp cao. Sự kết hợp đầu tư vào cả hai khu vực này sẽ được sự ủng hộ của cộng đồng, ưu đãi của Nhà nước và giảm được các quy định kiểm soát.

Theo kinh nghiệm đó, chủ đầu tư có thể xây dựng một chiến lược đầu tư vào KCN và cả TTDVNT để đạt được một hiệu quả kinh tế tổng thể.

KẾT LUẬN

1. Các xu thế của thời đại và quan điểm phát triển của Việt Nam chỉ ra rằng việc phát triển KCN, ở mọi khía cạnh, phải được lồng ghép trong sự phát triển bền vững chung của đất nước. Đặc trưng cơ bản của các KCN giai đoạn tiếp theo sẽ là sự hòa nhập và linh hoạt, sự đa dạng và hỗn hợp và tính “cộng đồng”. Yêu cầu này chỉ có thể đạt được khi Việt Nam chuyển hướng phát triển các KCN theo cách thức thông thường sang phát triển các KCN theo hướng sinh thái mà phạm vi áp dụng đầu tiên của nó là ở những khu vực KCN bắt đầu phát triển - đó là khu vực nông thôn.

2. Các chuyển biến kinh tế-xã hội nông thôn VĐBSH hiện nay đang có chiều hướng tích cực nhưng với tốc độ còn rất chậm. Sự phát triển vượt bậc của khu vực nông thôn chỉ có thể đạt được khi phát triển đồng bộ công nghiệp hóa và đô thị hóa mà động lực, không gian phát triển của nó chính là các TTDVNT. Việc phát triển KCN theo hướng sinh thái tại khu vực nông thôn trong cơ cấu chung của TTDVNT là một vấn đề tất yếu.

3. Nhu cầu phát triển công nghiệp tại khu vực nông thôn VĐBSH là rất mạnh, kéo theo sự phát triển mạnh mẽ của thị trường đất công nghiệp (KCN nông thôn). Với yêu cầu phát triển mới, KCN nông thôn không thể áp dụng tiếp các mô hình đã có từ đô thị mà phải xây dựng mô hình của riêng mình-KCN theo hướng sinh thái, phục vụ trực tiếp cho sự phát triển của kinh tế-xã hội và bảo vệ môi trường sinh thái khu vực nông thôn. Dựa trên các phân tích đã nêu, mô hình mới này sẽ có các đặc điểm sau:

+ *Về hình thức phát triển*: KCN có thể được quy hoạch xây dựng hoàn toàn mới, tái quy hoạch các KCN đã quy hoạch nhưng chưa xây dựng hay cải tạo từ những KCN cũ đã xây dựng. Vấn đề cần xem xét ở đây là sự phù hợp của KCN với sự phát triển TTDVNT và bảo vệ môi trường sinh thái toàn khu vực.

+ *Về vị trí*: KCN cần gắn liền và là một thành phần cấu trúc của TTDVNT.

+ *Về quy mô*: KCN có quy mô từ 15-50ha, trung bình 30-35ha.

+ *Về loại hình công nghiệp*: KCN nhằm phục vụ chủ yếu các loại hình công nghiệp, TTCN nông thôn: sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ; chế biến nông, lâm và thủy sản; cơ khí sản xuất máy phục vụ nông nghiệp; Bên cạnh đó là các ngành công nghiệp nhẹ như dệt may, lắp ráp và ngành công nghiệp tái chế.

+ *Về các bộ phận chức năng*: Ngoài 05 bộ phận chức năng cơ bản (trung tâm điều hành, XNCN, cây xanh, giao thông, HTKT), tùy thuộc điều kiện cụ thể KCN có thêm các bộ phận:

- Các công trình phục vụ công cộng: hội trường, cửa hàng, câu lạc bộ, thể thao,...: phục vụ không những nhu cầu của người lao động trong KCN mà còn cho nhu cầu của dân cư xung quanh.
- Khu vực kho tàng, nhà xưởng cho thuê và khu vực sản xuất kết hợp với ở (kiểu làng nghề, phố nghề).
- Khu vực dịch vụ và hỗ trợ sản xuất.
- Khu vực xử lý để tái sử dụng năng lượng và nước thừa.
- Khu vực các khoảng mở công cộng, cảnh quan, sinh thái tự nhiên khác nhằm tăng cường tính sinh thái của KCN.

+ *Về tỷ lệ diện tích các bộ phận chức năng*: Cần tăng cường diện tích cho khu vực trung tâm công cộng (2-5%), cây xanh (15-20%) và HTKT (2-4%).

+ *Về hệ thống cung cấp và đảm bảo kỹ thuật*: KCN cần xây dựng hệ thống này một cách đồng bộ. Các chỉ tiêu đáp ứng có thể được tính toán thấp hơn KCN đô thị để phù hợp với điều kiện khu vực nông thôn. Cần áp dụng những biện pháp hay công nghệ thay thế để giảm chi phí đầu tư.

+ *Về bảo vệ môi trường sinh thái*: Thể hiện ở các vấn đề:

- Áp dụng những nguyên tắc và công nghệ phù hợp để thu gom, xử lý đồng bộ và triệt để nhất các chất thải. Tái chế và tái sử dụng các chất thải ở mức cao nhất.
- Tiết kiệm nước và tái sử dụng nước.

- Thiết lập các chu trình sản xuất theo hướng sinh thái: Với đặc thù khu vực nông thôn VĐBSH, trong KCN có thể hình thành các chu trình sản xuất liên kết dựa trên cơ sở các ngành: Công nghiệp chế biến nông sản và các sản phẩm sinh học; Chế biến gỗ và sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ từ gỗ, mây, tre; Cơ khí chế tạo và tái chế kim loại.
- Tăng cường diện tích cây xanh, khoáng mở công cộng phát huy và bảo tồn môi trường sinh thái tự nhiên.

4. Với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, chủ đầu tư các KCN nông thôn chủ yếu sẽ là các doanh nghiệp trung và nhỏ. Bên cạnh các chính sách khuyến khích ưu đãi của Nhà nước, các doanh nghiệp này cần chủ động xây dựng chiến lược đầu tư tổng thể vào khu vực nông thôn và áp dụng các biện pháp thay thế nguyên vật liệu xây dựng, công nghệ giá thành rẻ vào các giải pháp quy hoạch KCN và thiết kế hệ thống HTKT KCN.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Cao Lãnh (2000), *Quy hoạch phát triển KCN cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ ở Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, Trường Đại học Xây dựng, Hà Nội.
2. Nguyễn Cao Lãnh (2006), *Quy hoạch phát triển các Business Park – Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại*, NXB Xây dựng, Hà Nội.
3. Quang Ngọc (2007), *Hiệp hội Xuất khẩu hàng thủ công mỹ nghệ ra mắt*, Trang tin điện tử VNEconomy Thời báo Kinh tế Việt Nam ngày 11/05/2007.
4. Phạm Đình Tuyền (chủ trì), Nguyễn Cao Lãnh, Tạ Quỳnh Hoa (2001), *Quy hoạch và tổ chức không gian cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ vùng đồng bằng sông Hồng, Việt Nam*, Nghiên cứu khoa học cấp trường, Mã số 06-1.2000/KHXD, Trường Đại học Xây dựng, Hà Nội.
5. Phạm Đình Tuyền (chủ trì), Nguyễn Cao Lãnh, Nguyễn Thị Vân Hương (2003), *Cơ sở cho việc quy hoạch các làng du lịch sinh thái ven đô Hà Nội*, Nghiên cứu khoa học cấp bộ, Mã số B2002-34-27, Bộ Giáo dục và Đào tạo, Hà Nội.
6. Đặng Hùng Võ (2006), *Vai trò của thị trường quyền sử dụng đất trong phát triển kinh tế thị trường ở nước ta*, Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright.
7. Bộ Công nghiệp (2004), *Quyết định số 87/2004/QĐ-BCN ngày 06/09/2004 về việc phê duyệt Đề án “Phát triển ngành cơ khí đến năm 2010 phục vụ công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp, nông thôn*.
8. Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường (1995), *Quy hoạch tổng thể đồng bằng sông Hồng (VIE/89/034)*, NXB Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
9. Bộ Ngoại giao (2007), *Xuất khẩu hàng mỹ nghệ có thể đạt 1,5 tỷ USD vào 2010*, Trang tin điện tử Bộ Ngoại giao ngày 31/08/2007.
10. Bộ Xây dựng, *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tập I*, ban hành kèm Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
11. Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA (1999), *Khuyến khích phát triển DNCNV&N*.
12. Thủ tướng Chính phủ (2007), *Quyết định số 69/2007/QĐ-TTg ngày 18/05/2007 về phê duyệt Đề án Phát triển công nghiệp chế biến nông, lâm sản trong công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn đến 2010 và định hướng đến năm 2020*.

PHẦN PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1. CHỈ TIÊU CHIẾM ĐẤT TRUNG BÌNH CỦA LAO ĐỘNG THEO NGÀNH CÔNG NGHIỆP.

Loại hình công nghiệp	Chỉ tiêu	
	m ² /người	người/ha
Công nghiệp chế tác	108	93
- Kim loại sơ đẳng	440	23
- Hóa chất, PVC	247	40
- Chế biến đồ gỗ	165	61
- Bột giấy, in, xuất bản	156	64
- Chế biến thực phẩm	133	75
- Lắp ráp, máy và thiết bị	90	111
- Dệt, may mặc, da	42	238
- Sản xuất khác	36	278
Công nghiệp kỹ thuật cao	151	66
- Vật liệu kim loại	278	36
- Hóa chính xác	250	40
- Máy tính	200	50
- Phần mềm	200	50
- Gốm chính xác	107	93
- Thiết bị chính xác, robot	81	123
- Thông tin	47	213
- Bán dẫn	47	213

(Nguồn: Nguyễn Tại, Phạm Đình Tuyền (2001), *Kiến trúc công nghiệp Tập 1 Quy hoạch khu công nghiệp và lựa chọn địa điểm xây dựng xí nghiệp công nghiệp*, NXB Xây dựng, Hà Nội)

