

**QUY HOẠCH VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN
CHO CÁC DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ
VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG, VIỆT NAM
(Báo cáo tóm tắt)**

Nhóm tác giả:

TS. Phạm Đình Tuyển

ThS. Nguyễn Cao Lãnh

ThS. KTS. Tạ Quỳnh Hoa

KTS. Nguyễn Ngọc Uyên.

Hà Nội, 2001

1. Phần mở đầu

Đồng bằng sông Hồng là một vùng quan trọng bậc nhất trong cả nước, có thủ đô Hà Nội, là một vùng rộng lớn với mật độ dân cư cao, một khu vực phát triển công nghiệp quan trọng và là vùng sản xuất nông nghiệp có sản lượng lớn. Diện tích bao gồm trọn vẹn 7 tỉnh và một phần của 3 tỉnh khác với tổng diện tích 16644km². Dân số của vùng đồng bằng sông Hồng hơn 17 triệu người, trong đó hơn 80% sống ở khu vực nông thôn. Mật độ dân số 1024 người/km², thuộc vùng có mật độ dân cư cao nhất thế giới. Mức tăng dân số hàng năm vào khoảng 2%, 68% dân số thuộc lứa tuổi dưới 30. Công nghiệp trong vùng đóng góp 17-20% GDP trong cả nước. Tăng trưởng khoảng 10-12% hàng năm. Các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ (DNCNV & N) trong cả nước nói chung và vùng đồng bằng sông Hồng nói riêng dần đóng một vai trò quan trọng trong cơ cấu công nghiệp, không chỉ trong các khu vực đô thị mà cả trong các khu vực nông thôn, chiếm hơn 30% giá trị sản xuất công nghiệp và trở thành nguồn nội lực rất quan trọng cho việc phát triển ổn định lâu dài của đất nước.

Khái niệm về doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ

Tại Việt Nam, DNV&N là doanh nghiệp có vốn điều lệ dưới 5 tỷ đồng và có số lao động trung bình hàng năm dưới 200 người. Trong đó doanh nghiệp nhỏ có ít hơn 50 lao động hoặc có tổng giá trị vốn dưới 1 tỷ đồng hoặc có doanh thu dưới 1 tỷ đồng. Việt Nam có các loại hình DNV&N : DNNN, DN có vốn đầu tư nước ngoài và DN ngoài Nhà nước. DN ngoài Nhà nước bao gồm : DN tư nhân (Công ty TNHH), tổ hợp, DN gia đình.

DNCNV&N là DNV&N chuyên sản xuất hàng hoá công nghiệp. Hiện nay khoảng 95% các DNCNV&N là các doanh nghiệp tư nhân, phần lớn được hình thành từ các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp. Vì vậy việc phân chia ranh giới giữa doanh nghiệp CN nhỏ và doanh nghiệp tiểu thủ công nghiệp chỉ có ý nghĩa tương đối. Các DNCNV&N chủ yếu tập trung trong các nhóm ngành công nghiệp nhẹ và tiểu thủ công nghiệp.

DNV&N có ba đặc điểm nổi bật : 1) Các DNV&N làm chức năng hỗ trợ gia công cho các công ty lớn, đảm đương các công việc khó có thể thực hiện trên dây chuyền sản xuất lớn. Mặt khác, các DNV&N đóng vai trò đệm giảm xóc cho nền kinh tế trong thời kỳ suy thoái; 2) Các DNV&N kích thích công nghiệp phát triển, 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; 3) 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.

Tại Nhật Bản, trong tổng số 6,53 triệu DN tư nhân, các DNV&N chiếm 99% về số lượng và chiếm 76,5% về nhân lực (41,42 triệu lao động). Theo thống kê sơ bộ, các DNV&N của Trung Quốc hiện chiếm 60% tổng giá trị sản lượng hàng hóa trong nền kinh tế, đảm bảo việc làm cho hơn 70% số lao động hiện có và chiếm trên 50% tổng kim ngạch xuất khẩu hàng năm.

Nhu cầu về không gian đất đai cho các DNCNV & N hiện không được đáp ứng đầy đủ

Để phát triển các DNCNV & N ở Việt Nam hiện nay, nhiều kết quả nghiên cứu đều thống nhất rằng: Bên cạnh việc khẳng định vai trò quan trọng của các DNCNV&N, tạo sân chơi bình đẳng giữa doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân; Khuyến khích tạo lập

thêm nhiều các doanh nghiệp mới ; Thiết lập các hệ thống quản lý riêng cho các DNCNV&N; Phát triển các hiệp hội hỗ trợ hợp tác kinh doanh; Tạo điều kiện trong việc cấp vốn cho các DNCNV&N; Xúc tiến xuất khẩu và công nghệ; Khuyến khích phát triển nguồn nhân lực; *Cần tạo điều kiện thuận lợi cung cấp đất đai - không gian cho các DNCNV & N.*

Hiện nay đất đai của các doanh nghiệp tư nhân không được nhà nước cấp. Phần lớn các DN sử dụng quỹ đất ở tư nhân. Trong một số các đô thị đã xuất hiện các KCN tập trung, nhưng các KCN này được lập ra chủ yếu nhằm thu hút các doanh nghiệp nước ngoài và một số các DN lớn và trung bình trong nước, không bao hàm được phần đông các DNCNV&N chiếm số lượng lớn và mang những đặc thù riêng. Ngoài ra giá thuê đất quá đắt, thời hạn thuê lâu dài (khoảng 20- 50 năm) không phù hợp với điều kiện tài chính và hoạt động trước mắt của DN. Thuê lại đất của các doanh nghiệp nhà nước là hình thức rất phổ biến hiện nay. Do chỉ được thuê đất theo hợp đồng ngắn hạn nên các doanh nghiệp khó ổn định để tiến hành hoạt động kinh doanh, không muốn đầu tư vào trang thiết bị. Ngoài ra việc thông tin đất đai còn rất thiếu, chủ yếu mới chỉ dừng ở mức độ vị trí, việc sử dụng và giá cả. Thị trường bất động sản đối với đất đai dành cho công nghiệp và thương mại còn chưa phát triển. Thông tin có liên quan về đất đai không được truyền tải. Giá đất và tiêu chuẩn sử dụng đất không được công khai hóa. Kết quả là *năng lực sản xuất của DNCNV&N bị hạn chế; Năng suất không được cải thiện; Do tiếp tục hoạt động trong các khu dân cư nên làm ô nhiễm môi trường. Điều đặc biệt hơn là những trở lực đó làm cho nhiều doanh nghiệp của tương lai không có cơ hội thực hiện ước mơ kinh doanh của mình.*

Nhu cầu về đất đai cho các DNCNV&N hiện nay và trong những năm tới đây là rất lớn

Với mục tiêu hướng tới năm 2020 50% dân số tại vùng đồng bằng sông Hồng sống trong khu vực đô thị, tương đương với việc số lao động công nghiệp sẽ tăng gấp 3 so với hiện nay. Để đảm bảo mức tăng trưởng và quá trình đô thị hóa đã vạch ra trong quy hoạch tổng thể, hàng năm tại vùng đồng bằng sông Hồng phải đảm bảo nhu cầu về đất khoảng 600 đến 800 ha cho phát triển CN và tiểu thủ công nghiệp. Trong đó khoảng 2/3 là cho các DNCNV&N. Nhu cầu này không chỉ diễn ra trong các khu vực đô thị mà ở ngay trong các khu vực nông thôn, phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu lao động chủ yếu là nông nghiệp sang cơ cấu có tỷ lệ cao của lao động công nghiệp và dịch vụ, đáp ứng các điều kiện về đất đai - không gian cho các doanh nghiệp công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, trước hết là cho các ngành chế biến các sản phẩm nông nghiệp.

Dự báo nhu cầu về đất đai cho các DNCNV&N vùng đồng bằng sông Hồng

Năm	GDP (triệu USD)	Tăng trưởng GDP (%)	Dân số (triệu người)	Dân số đô thị (triệu người)	Tỷ lệ tăng trưởng dân số đô thị	Nhu cầu về đất CN tại đô thị (ha)	Dân số khu vực N.thôn (triệu người)	Lao động CN, TTCN tại N. thôn (triệu người)	Nhu cầu về đất CN tại N. thôn (ha)	Nhu cầu chung về đất CN, TTCN (ha)
2000	5194	9,3	22,3	5,4	8,0	8100	16,9	1,69	1690	9790

2005	8377	10,0	24,5	7,7	7,2	11550	16,8	2,1	2100	13650
2010	13757	10,4	26,9	10,3	5,9	15450	16,6	2,49	2490	17940
2015	22586	10,4	29,3	12,9	4,6	19350	16,4	2,87	2870	22220
2020	36323	10,0	31,7	15,2	3,4	22800	16,5	2,89	2890	25690

Nhu cầu về đất đai - không gian cho các DNCNV & N với một quy mô lớn như vậy không thể đáp ứng hoàn toàn bằng các mô hình hiện tại mà cần phải bổ sung một mô hình mới : Mô hình các **KCN, cụm CN cho các DNCNV&N** trong khu vực đô thị và nông thôn.

2. Hiện trạng về quy hoạch và tổ chức không gian của DNCNV & N vùng đồng bằng sông Hồng

Theo tổng hợp từ các tài liệu tham khảo và các số liệu điều tra trong quá trình nghiên cứu, hiện trạng của các DNCNV&N vùng đồng bằng sông Hồng có thể thấy qua một số các đặc điểm chính sau:

Quy mô diện tích: Các DNCNV vừa thường có diện tích mặt bằng từ 0,1-0,5ha. Một số DN có diện tích 0,7-0,8ha. Trung bình 25-35m²/lao động. Các DN nhỏ có diện tích sản xuất trung bình 15-30m²/lao động. Con số này đối với các DN gia đình chỉ có 5-10m²/lao động.

Mô hình tổ chức : có hai mô hình tổ chức :

1) *Mô hình tổ chức sản xuất độc lập :* Trong lô đất DN chỉ có bộ phận sản xuất hay sản xuất kết hợp với kinh doanh, chiếm khoảng 45% số lượng các DNCNV&N. Công ty và các xí nghiệp đều sử dụng mô hình này. Các DN này sử dụng lao động từ 20-50 người, có khi đến 200 người .

2) *Mô hình tổ chức kết hợp ở với sản xuất - kinh doanh :* Các DNCNV&N loại này chiếm tới 55% tại địa bàn Hà Nội, thường rơi vào các DN gia đình. Phần lớn các DN sử dụng lao động gia đình. Tùy theo ngành nghề và quy mô DN, số lượng lao động có thể từ 2 đến 20 người. Khi mới thành lập, các DN thường chỉ là các cơ sở sản xuất nhỏ. Nơi ở được giành ra một phần để sản xuất và giao dịch kinh doanh. Trong quá trình phát triển của DNCNV&N, khu vực sản xuất và kinh doanh ngày càng mở rộng nhưng vẫn luôn gắn bó với khu vực ở do các nguyên nhân về thói quen, các điều kiện tài chính, đất đai và kinh doanh.

Tổ chức không gian - kiến trúc : Các công trình thường được xây dựng theo từng giai đoạn, phù hợp nhu cầu phát triển. Chất lượng xây dựng không cao. Các DN gia đình có thể xây dựng nhà xưởng gắn liền với nhà ở, kết cấu giống nhà ở. Nhiều cơ sở sản xuất còn sử dụng các vật liệu tạm, chủ yếu do đất phải đi thuê trong thời gian ngắn nên doanh nghiệp không muốn đầu tư.

Hệ thống giao thông: Ngay trong khu vực đô thị do điều kiện giao thông còn nhiều yếu kém, các loại xe vận chuyển cỡ lớn trên 5,0 tấn chỉ có thể hoạt động trong trung tâm ngoài giờ cao điểm. Trong các DN gia đình luôn xảy ra các xung đột của hoạt động sản xuất và sinh hoạt hàng ngày. Diện tích sản xuất của DN chật hẹp dẫn tới sự lấn chiếm vỉa hè lòng

đường, gây ùn tắc giao thông. Tại khu vực nông thôn, hệ thống giao thông chưa có khả năng đáp ứng nhu cầu của sản xuất hàng hóa và công nghiệp hóa ở nông thôn. Mật độ đường rất thấp, chất lượng đường và hệ thống cầu cống làm ngăn cản việc thu gom các sản phẩm nông nghiệp để chế biến và cung ứng kịp thời cho thị trường tiêu thụ.

Hệ thống cung cấp và đảm bảo kỹ thuật : Hệ thống cấp nước sản xuất được sử dụng chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hệ thống nước thải và rác thải công nghiệp cùng chung với hệ thống của dân dụng.

Vấn đề ô nhiễm môi trường : Các DNCNV&N hiện nay nằm xen kẽ với khu dân cư và đang là một nguồn gây ô nhiễm không chỉ trong khu vực đô thị mà ở cả trong khu vực nông thôn. Môi trường không gian kiến trúc - cảnh quan tại các khu vực phố nghề, làng nghề chưa được quan tâm.

3. Các nhân tố ảnh hưởng đến việc quy hoạch và tổ chức hệ thống không gian cho các DNCNV&N

Mô hình tăng trưởng của doanh nghiệp vừa và nhỏ

Các DN gia đình là giai đoạn phát triển đầu tiên của DN và dần phát triển hoặc mất đi. Quá trình biến đổi đó gắn với các hình thức tổ chức và nhu cầu sử dụng không gian rất khác nhau. Theo các nghiên cứu về sự hình thành và phát triển của DNCNV&N, có 4 mô hình phát triển.

Mô hình 1: Các DNCNV&N đạt được tốc độ tăng trưởng cao và trở thành doanh nghiệp lớn. Các DN này biến đổi nhanh chóng, các nhu cầu về không gian thường xuyên thay đổi, mở rộng.

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

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

Mô hình 4: Các DNCNV&N không đạt được sự tăng trưởng và tiếp tục là các DN nhỏ. Các DN này hình thành và kết thúc trong thời gian ngắn, nhu cầu sử dụng không gian tạm thời, ít ổn định.

Để có sức đẩy cho sự tăng trưởng và phát triển kinh tế, Việt Nam cần phải nuôi dưỡng các DN thuộc loại 1 và 2. Tuy nhiên các DN loại 3 và 4 là cơ sở bên dưới cho sự phát triển của các DN loại 1 và 2. Các mô hình tăng trưởng sẽ luôn tồn tại song song và do đó, nhu cầu không gian của DN sẽ biến đổi rất đa dạng tùy theo các mô hình tăng trưởng.

Nhu cầu diện tích của các DNCNV&N

Theo tổng hợp từ các tài liệu tham khảo, kết quả điều tra và tính toán trong quá trình nghiên cứu, nhu cầu diện tích cho DNCNV&N được tổng hợp trong bảng sau.

Nhu cầu diện tích của các DNCN vừa và nhỏ

TT	Ngành nghề công nghiệp	Nhu cầu lao động	Nhu cầu diện tích	Chỉ tiêu
	DNCN có quy mô vừa	(người)	(ha)	(lao động/ha)
1	-	50-200	0,15-0,8	200-250
2	-	30-50	0,08-0,25	250-300
	DNCN có quy mô nhỏ và rất nhỏ	(người)	(m ²)	(m ² sàn/lao động)
1	Công nghiệp điện và điện tử	5-30	50-400	13-17,5
2	Công nghiệp cơ khí chế tạo	5-30	100-1200	20-45
3	Công nghiệp dệt may	5-30	50-600	11-28
4	Công nghiệp đồ da, giấy dép	5-30	80-1500	24-30
5	CN chế biến lương thực thực phẩm	5-30	100-1500	-
6	Công nghiệp chế biến sản xuất nhựa	5-30	100-800	24-32
7	CN chế biến gỗ, song, mây, đồ thủ công mỹ nghệ	10-30	150-1500	40-46

Đối với các DN gia đình diện tích lô đất không nên nhỏ hơn 200m². Trong trường hợp các nhu cầu diện tích nhỏ hơn cần phải xây dựng các nhà xưởng cho thuê. Ngoài bộ phận sản xuất, các DNCNV&N, đặc biệt là doanh nghiệp nhỏ, còn có thêm các bộ phận kinh doanh, dịch vụ và bộ phận ở cho gia đình và cho người làm thuê. Diện tích bộ phận kinh doanh dịch vụ có thể được tính với chỉ tiêu 10-20m² sàn /chỗ làm việc, bộ phận nhà ở cho gia đình doanh nghiệp có thể lấy 20-25m² sàn /người ở và diện tích cho người làm thuê có thể lấy tối thiểu 5m² sàn/người.

Khu công nghiệp cho các DNCNV&N

Việc tập trung các doanh nghiệp công nghiệp sẽ hình thành nên một khu vực - KCN. Đây là một nhu cầu tất yếu để có thể đáp ứng nhu cầu về đất đai, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho các doanh nghiệp, tiết kiệm đất, tạo điều kiện cho việc quản lý môi trường và hỗ trợ sản xuất.

KCN cho các DNCNV&N là khu tập trung các DNCNV&N chuyên sản xuất hàng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thực hiện các dịch vụ cho sản xuất, có ranh giới địa lý xác định, có thể có dân cư sinh sống.

Mô hình KCN cho các DNCNV&N là mô hình chuyển tiếp giữa các phố nghề (trong khu vực đô thị) - làng nghề (trong khu vực nông thôn) và mô hình KCN tập trung hiện nay. Như vậy trong những năm tới sẽ hình thành 3 mô hình cung cấp đất đai cho các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp:

1) Mô hình phố nghề, làng nghề tiếp nhận các doanh nghiệp thuộc loại mô hình 3 và 4 với đặc điểm gắn liền với hoạt động ở, dịch vụ.

2) Mô hình KCN cho các DNCNV&N tiếp nhận các doanh nghiệp loại mô hình 3 và 2 với cơ cấu không gian đã thiên về chức năng sản xuất, các hoạt động ở và dịch vụ hạn chế.

3) Mô hình KCN tập trung tiếp nhận các doanh nghiệp loại mô hình 2 và 1 với cơ cấu không gian chủ yếu là sản xuất.

3 mô hình trên cho phép phủ kín hoàn toàn nhu cầu về đất đai của 4 loại mô hình doanh nghiệp. Chúng có thể tồn tại độc lập hoặc có thể kết hợp với nhau tùy theo điều kiện phát triển của từng khu vực. Tại các nước phát triển như Đức, Mỹ và các nước đang phát triển trong khu vực như Ấn Độ, Inđônêxia... khu vực tập trung cho các DNCN nhẹ và TTCN trong đô thị và nông thôn là rất phổ biến. Tại Trung quốc người ta cũng áp dụng mô hình này tại nông thôn với tên là KCN hương trấn.

Bảng các khả năng kết hợp của các mô hình cung cấp đất đai cho các doanh nghiệp

TT	Các dạng mô hình	Loại hình doanh nghiệp	Trong đô thị loại III đến I	Trong đô thị loại IV, V và khu vực nông thôn
1	Làng nghề - phố nghề	cho các doanh nghiệp TTCN		X
2	Làng nghề - phố nghề kết hợp với cụm CN cho các DNCNV&N	cho các doanh nghiệp TTCN và DNCNV&N loại 3 và 4		X
3	KCN cho các DNCNV&N	cho DNCNV&N loại 3 và 4	X	X
4	KCN tập trung kết hợp với cụm CN cho DNCNV&N	cho DNCNV&N loại 3 đến loại 1	X	X
5	KCN tập trung	cho DNCNV&N loại 2 đến loại 1	X	

Công ty kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN

Trong các phố nghề và làng nghề hiện nay hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng dần trong nhiều năm, việc xây dựng và quản lý do nhà nước và địa phương đảm nhiệm.

Đối với các KCN tập trung việc xây dựng và quản lý KCN do là công ty kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN đảm nhiệm. Bản chất đây là hoạt động kinh doanh bất động sản. Các doanh nghiệp này thuê đất của nhà nước, san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thậm chí xây dựng nhà xưởng để cho các doanh nghiệp sản xuất thuê. Đây là mô hình hoàn toàn có thể áp dụng cho việc phát triển các KCN cho các DNCNV&N và là một thị trường rộng lớn cho các hoạt động kinh doanh bất động sản.

Các KCN cho các DNCNV&N với quy mô nhỏ và yêu cầu chất lượng không cao về hạ tầng kỹ thuật, có thể thu hút các doanh nghiệp trong nước vào dịch vụ này. *Quy mô của các KCN cho các DNCNV&N của Việt Nam hiện nay sẽ phụ thuộc một phần vào khả năng đầu tư, quản lý của các công ty kinh doanh hạ tầng kỹ thuật trong nước.*

Quy mô của KCN cho các DNCNV&N

Quy mô của KCN phụ thuộc vào:

1) Trong khu vực đô thị quy mô của KCN phải phù hợp với Định hướng quy hoạch sử dụng đất trong đô thị.

2) KCN phải có một diện tích đủ lớn cho phép tập trung được các hoạt động sản xuất và các hoạt động dịch vụ khác, tạo điều kiện cho việc xây dựng và khai thác có hiệu quả các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như nhà máy cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến thế... thu gom chất thải, quản lý về mặt môi trường và có đủ khoảng cách ly với khu dân cư.

3) Đối với khu vực nông thôn, quy mô đủ lớn của chúng có thể tạo ra những cơ hội về hình thành các điểm dân cư mới. Theo các nghiên cứu về Trung tâm dịch vụ nông thôn - thị tứ, với quy mô dân cư 4- 7 nghìn người, tiêu chuẩn đất tiểu thủ công nghiệp và công nghiệp 10-12m²/người thì quy mô đất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp chiếm 7 -10ha.

4) Quy mô của các KCN không chỉ phụ thuộc vào nhu cầu thuê đất của các DNCNV&N mà còn phụ thuộc vào khả năng kinh doanh của Công ty phát triển hạ tầng KCN, mà chủ yếu là doanh nghiệp trong nước. Giá trung bình để xây dựng cơ sở hạ tầng KCN tập trung khoảng 3,3 đến 3,8 tỷ đồng/ha. Hiện nay, các Công ty phát triển hạ tầng KCN trong nước thường chỉ có thể huy động vốn đầu tư 2 đến 3 triệu USD. Các công ty này khó có thể đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên 50ha (tổng chi phí ước chừng 165-190 tỷ đồng, số vốn kêu gọi ban đầu bằng 20% là 33-38 tỷ đồng, tương đương 2,3-2,7 triệu USD). Nhưng nếu xây dựng nhỏ hơn 10ha, thì khả năng cho thuê đất là không có lãi, do vẫn phải đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đương với KCN có quy mô lớn hơn nhưng tỷ lệ đất cho thuê giảm đáng kể.

Như vậy quy mô của các KCN cho các DNCNV&N nên bắt đầu từ 10ha và không nên lớn quá 50ha. *Quy mô 10-15 ha là thích hợp cho các KCN cho các DNCNV&N hiện nay ở Hà Nội nói riêng và vùng đồng bằng sông Hồng nói chung.*

4. Quy hoạch và tổ chức không gian cho các DNCNV & N tại vùng đồng bằng sông hồng

Lựa chọn địa điểm xây dựng các KCN cho các DNCNV&N trong khu vực đô thị

Do đặc điểm của các DNCNV&N có cơ cấu sản xuất còn gắn liền với hoạt động ở nên vị trí thuận lợi của các DNCNV&N là nằm liền kề với các khu dân cư. *Chúng cách xa khu dân cư hơn so với các phố nghề và gần với khu dân cư hơn so với các KCN tập trung.* Xét trên quan điểm về mặt quy hoạch đô thị và môi trường, chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu tính toán trong quy hoạch của KCN cho các DNCNV&N phải được coi tương tự như KCN tập trung. Địa điểm của KCN cho các DNCNV&N phải phù hợp với quy hoạch sử đất của đô thị, điều đó có nghĩa là các KCN được bố trí tuân theo các nguyên tắc bố trí của các KCN trong quy hoạch đô thị, phù hợp với giai đoạn dài hạn đến năm 2020. Chỉ tiêu tính toán quỹ đất cho các KCN cho các DNCNV&N có thể lấy bằng 2/3 của chỉ tiêu đất CN trong đô thị (phù hợp với tỷ lệ lao động trong các DNCNV&N chiếm 70-80%), tương đương với 8-10m²/người cho các đô thị loại V, IV và 15- 20m²/người đối với đô thị III đến loại I. KCN cho các DNCNV&N có thể bố trí tại các địa điểm sau:

1) *Chuyển đổi từ KCN đã quy hoạch* : Một số KCN mới quy hoạch, thậm chí đã giải phóng mặt bằng hoặc đã xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đất trống còn nhiều. Tại đây có thể chuyển đổi một phần đất để xây dựng các cụm CN cho các DNCNV&N. Giải pháp này phù hợp cho các DNCNV&N theo mô hình 1 và 2 và sớm có thể triển khai. Tuy nhiên giải pháp này gặp khó khăn do nằm cách xa khu dân cư, giá thuê đất cao và phải thay đổi cơ cấu cũ của KCN đã được phê duyệt. Đó là việc chuyển đổi một cơ cấu của một khu vực tập trung các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, không có dân cư sinh sống sang một khu vực tập trung các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp có cả dân cư sinh sống.

2) *Xây dựng mới* : Vị trí xây dựng các khu vực này thường đã được xác định trong các đồ án đã quy hoạch của đô thị, tiếp cận thuận lợi các đầu mối giao thông và các khu dân cư. Việc bố trí các KCN cho các DNCNV&N gần hoặc kết hợp với các KCN tập trung có thể cho phép sử dụng chung được các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật qua đó giảm vốn đầu tư.

Lựa chọn địa điểm xây dựng các KCN tại khu vực nông thôn

Khái niệm về Trung tâm dịch vụ nông thôn

Quy hoạch tổng thể đồng bằng sông Hồng đã khẳng định: Để góp phần thực hiện chương trình phát triển nông thôn cần thiết phải tiến hành xây dựng các cơ sở vật chất cải thiện và nâng cao từng bước các dịch vụ cho cộng đồng nông thôn về sản xuất cũng như về đời sống xã hội, trước hết thông qua việc phát triển các Trung tâm dịch vụ nông thôn (thị tứ). Trung tâm dịch vụ nông thôn (TTDVNT) là mô hình kinh tế xã hội ở khu vực nông thôn với chức năng chủ yếu là: Thu gom và tiếp nhận các sản phẩm nông nghiệp dư thừa; Cung cấp các phương tiện chế biến nông sản, vật tư nông nghiệp, dịch vụ xã hội và hành chính; Nơi bố trí tập trung các hoạt động tiểu thủ công nghiệp, các XNCN thu gom và chế biến các sản phẩm nông nghiệp, hình thành một khu vực đủ lớn thuận tiện cho việc tổ chức sản xuất cũng như quản lý về mặt môi trường và là hạt nhân cho việc hình thành các điểm dân cư đô thị tại khu vực nông thôn sau này.

Vị trí của các KCN cho các DNCNV&N phải gắn liền với cơ cấu của TTDVNT, tương tự như các KCN phải gắn liền với cơ cấu đô thị tại các khu vực đô thị. Và chính hoạt động sản xuất CN, TTCN và dịch vụ là yếu tố tạo lập nên các TTDVNT này. Việc lựa chọn vị trí của KCN cho các DNCNV&N trong các TTDVNT phụ thuộc trước hết vào: Hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; *Mối quan hệ trực tiếp với khu vực đô thị* như là một cửa ngõ để thu hút vốn đầu tư vào khu vực nông thôn; *Mối liên kết với cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp hiện có và vào bán kính thu gom các sản phẩm nông sản để chế biến.*

Doanh nghiệp sản xuất CN tại khu vực nông thôn chủ yếu là doanh nghiệp chế biến các sản phẩm nông nghiệp. Việc chế biến phụ thuộc rất nhiều vào thời gian sau thu hoạch. Khoảng thời gian này càng kéo dài thì sản phẩm (sữa, rau , hoa quả) thì sản phẩm càng bị hư hỏng và giảm sút chất lượng càng lớn. Vị trí thuận lợi của một doanh nghiệp thu gom chế biến sản phẩm nông nghiệp là nằm không cách xa vùng thu gom nguyên liệu không quá 10km, để đảm bảo thời gian từ khi thu hoạch đến khi chế biến không kéo dài quá 2 tiếng.

Tổ chức không gian trong các KCN cho các DNCNV&N

Các khu vực chức năng trong KCN

KCN cho các DNCNV&N sẽ bao gồm các khu vực chức năng : Khu vực sản xuất; Khu vực phát triển hỗn hợp; Khu vực công cộng dịch vụ; Khu vực các công trình hạ tầng kỹ thuật; Khu vực cây xanh cách ly và khu vực kho tàng bến bãi. Sự khác biệt cơ bản giữa KCN cho các DNCNV&N và KCN tập trung là sự có mặt của khu vực phát triển hỗn hợp sản xuất và ở.

Cơ cấu sử dụng đất trong KCN cho các DNCNV&N

TT	Khu vực chức năng	Cơ cấu chiếm đất (%)		
		Làng nghề, phố nghề	KCN cho các DNCNV & N	KCN tập trung
1	Trung tâm điều hành, công trình công cộng dịch vụ	-	2- 4	2 - 4
2			không quá 70 %	
2.1	Khu vực các XNCN, kho tàng			50 - 60
2.2	Khu vực phát triển hỗn hợp sản xuất - ở			không có
3	Khu vực các công trình cung cấp và đảm bảo kỹ thuật			15 - 20
4	Giao thông		12 -15	15 - 20
5	Diện tích cây xanh		không nhỏ hơn 10%	10 -15

1) *Khu vực sản xuất* : Là khu vực để bố trí các lô đất của các doanh nghiệp có nhu cầu chỉ sản xuất hoặc sản xuất kết hợp kinh doanh. Nguyên tắc bố trí các lô đất này tương tự như trong các KCN tập trung. Kích thước của các lô đất được đề xuất chủ yếu trên cơ sở nhu cầu về đất đai của các doanh nghiệp. Các lô đất có kích thước chiều sâu lấy theo mô đun 50m, phù hợp với khoảng cách giữa tuyến đường chính là 100m và 150m; kích thước chiều rộng lấy theo mô đun 20m và 50m, qua đó tạo thành 5 lô đất chuẩn có kích thước từ 1000 đến 15000m². Các lô đất có kích thước khác sẽ được điều hợp từ các lô đất chuẩn này.

Kích thước và diện tích các lô đất chuẩn khu vực sản xuất

TT	Chiều sâu lô đất (m)	Chiều rộng lô đất (m)	Diện tích lô đất (m ²)
1	50	20	1000
2	50	50	2500
3	2 x 50 = 100	50	5000
4	2 x 50 = 100	2 x 50 = 100	10000

5	3 x 50 = 150	2 x 50 = 100	15000
---	--------------	--------------	-------

2) *Khu vực phát triển hỗn hợp* : Là khu vực dành cho các mô hình doanh nghiệp 3 và 4, đặc biệt là dạng doanh nghiệp mới hình thành và doanh nghiệp gia đình. Đây là mô hình tổ chức kết hợp giữa sản xuất và ở. Các lô đất chuẩn có các loại sau:

Kích thước và diện tích các lô đất chuẩn khu vực phát triển hỗn hợp

TT	Chiều sâu lô đất (m)	Chiều rộng lô đất (m)	Diện tích lô đất (m ²)
1	20	10	200
2	25	10	250
3	50	20	1000
4	50	25	1250

Do đặc điểm trong một lô đất có chức năng kết hợp giữa sản xuất và ở nên phải đảm bảo được sự độc lập tương đối giữa chúng, qua việc phân cách các hoạt động tiếp cận của chúng với các tuyến giao thông. Các tuyến giao thông tiếp cận với các lô đất sẽ được chia thành 2 loại: tuyến giao thông phục vụ sản xuất và tuyến giao thông phục vụ sinh hoạt.. Bộ phận sản xuất và kinh doanh trong lô đất được bố trí tiếp cận với tuyến đường giao thông phục vụ sản xuất, bộ phận ở (và bộ phận kinh doanh) được bố trí tiếp cận với tuyến đường phục vụ sinh hoạt. Các tuyến đường sản xuất có thể bố trí theo tuyến phục vụ cho hàng dãy các lô đất, hoặc có thể dạng cụt phục vụ cho một nhóm các doanh nghiệp sản xuất theo ngành. Các tuyến đường phục vụ sinh hoạt được bố trí theo tuyến, liên kết các lô đất tạo thành tuyến phố sinh hoạt, gắn liền với hệ thống cây xanh trong KCN làm giảm bớt các tác động của khu vực sản xuất với khu ở.

3) *Các khu vực chức năng khác*: bao gồm khu vực trung tâm điều hành, công trình công cộng dịch vụ; khu vực giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khu vực cây xanh, nguyên tắc bố trí, các chỉ tiêu sử dụng đất và kiểm soát phát triển có thể lấy tương tự như trong quy định cho KCN tập trung.

Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật

1) *Hệ thống giao thông*: Trong KCN sẽ bao gồm các 3 loại đường: Đường chính KCN, đường phố sản xuất và đường phố sinh hoạt. Sự khác biệt về giao thông với KCN tập trung là việc tổ chức đường phố sinh hoạt. Tuyến đường chính của KCN có chiều rộng lòng đường 4 làn xe. Đường phố sản xuất là tuyến dành cho các hoạt động sản xuất như vận chuyển hàng hóa, người lao động và các chất thải. Các cơ sở sản xuất, kho tàng, và các cơ sở giao dịch kinh doanh gắn liền với nó sẽ được bố trí dọc theo tuyến này. Chiều rộng lòng đường cho 2 đến 3 làn xe. Đường phố sinh hoạt, thương mại là nơi tiếp cận các bộ phận chức năng như ở, các công trình công cộng thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu ở, các công trình giao dịch và dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp. Chiều rộng lòng đường tối thiểu là 5,5m cho 1 làn xe đi và một làn đỗ. Các bãi đỗ xe trong KCN cần được phân thành các bãi đỗ xe công nghiệp

và dân dụng. Hệ thống kho tàng trong KCN có thể bố trí tập trung thành một khu vực hoặc phân tán trong các doanh nghiệp.

2) Công trình hạ tầng kỹ thuật : Để có thể giảm đến mức thấp nhất chi phí về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần chú ý các biện pháp sau: Việc xử dụng hệ thống các mương tiêu nước cho phép có thể làm giảm cao độ san nền; Hệ thống cấp nước cần phải phân tách nước sinh hoạt và nước sản xuất; Lựa chọn hợp lý công nghệ cho các trạm xử lý nước thải, ví dụ như hồ sinh học tại khu vực nông thôn. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được thiết kế đồng bộ, phù hợp với việc phân chia giai đoạn để có thể sớm đưa KCN vào hoạt động.

Tổ chức không gian cho các doanh nghiệp

Các yếu tố chính ảnh hưởng tới việc tổ chức không gian trong DN: Mô hình tổ chức của doanh nghiệp- dạng sản xuất hay kết hợp sản xuất và ở; 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 của DN; Các điều kiện đảm bảo kỹ thuật và vệ sinh môi trường...

Tổ chức không gian trong doanh nghiệp có mô hình kết hợp sản xuất-kinh doanh và ở

Đây là mô hình hiện chiếm đa số trong các DNCNV&N. 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. Hệ thống sân (sân bãi kết hợp vườn cây) có thể coi là bộ phận đệm ngăn cách chính. Mô hình tổ chức các bộ phận chức năng có thể có các dạng sau:

Các dạng tổ chức bộ phận chức năng

Dạng	Tổ chức các bộ phận chức năng					Đánh giá
1 tầng	Đường sản xuất	Bộ phận sản xuất, kinh doanh	Sân cách ly	Bộ phận ở	Đường phố sinh hoạt	Dạng tốt nhất
	Đường sản xuất	Bộ phận sản xuất,	Sân cách ly	Bộ phận ở, kinh doanh	Đường phố sinh hoạt	Dạng tốt nhất
	Đường sản xuất	Bộ phận sản xuất,	Tường cách ly	Bộ phận ở, kinh doanh	Đường phố sinh hoạt	Hạn chế
Nhiều tầng	Đường sản xuất	Bộ phận sản xuất : tầng 1,2	Sân cách ly	Bộ phận ở: tầng 2, kinh doanh: tầng 1	Đường phố sinh hoạt	Dạng tốt nhất
	Đường sản xuất	Bộ phận sản xuất, kinh doanh: tầng 1	Sân cách ly	Bộ phận ở: tầng 2	Đường phố sinh hoạt	Hạn chế

Tổ chức không gian trong các doanh nghiệp có mô hình sản xuất độc lập

Sự mở rộng và độc lập bộ phận sản xuất tách khỏi bộ phận ở là xu hướng phát triển tất yếu của các DN (từ mô hình tăng trưởng 1, 2 lên mô hình tăng trưởng 3 và 4). Tổ chức các bộ phận chức năng của loại mô hình này tương tự như việc tổ chức các bộ phận chức năng của các XNCN thông thường.

Các dạng nhà xưởng cho thuê

Theo kinh nghiệm xây dựng công nghiệp, TTCN trên thế giới thì các dạng nhà xưởng tiêu chuẩn cho thuê sẽ giải quyết hiệu quả nhu cầu từ mặt bằng rất nhỏ của các DNCN gia đình mới thành lập chỉ có 1-2 người đến nhu cầu mặt bằng lớn của các DNCN có vài trăm công nhân. Một số các DN nhỏ không đủ khả năng tài chính để vừa thuê đất vừa xây dựng nhà xưởng mới hay DN cần ngay các mặt bằng có sẵn sẽ sử dụng nhà xưởng này. Các DN hay có nhu cầu thuê nhà xưởng sản xuất là các ngành công nghiệp nhẹ: dệt may, điện và điện tử, .. và các ngành nghề thủ công nghiệp: đồ gỗ, đồ thủ công mỹ nghệ.

Người xây dựng các xưởng cho thuê có thể là Công ty kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuê lô đất của KCN, xây dựng nhà xưởng và cho các doanh nghiệp sản xuất thuê lại. Yếu tố lợi nhuận là động lực chính thúc đẩy loại hình này phát triển. Chính vì vậy việc xây dựng nhà xưởng cho thuê phải đáp ứng được các nguyên tắc: Các diện tích cho thuê rất đa dạng, từ nhu cầu diện tích nhỏ nhất đến lớn nhất có thể; Đảm bảo được tính độc lập cho hoạt động của các doanh nghiệp sản xuất; Đảm bảo thuận lợi cho việc quản lý của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (tính toán chi phí thuê diện tích, chi phí thuê hạ tầng kỹ thuật v.v).

Việc phân chia các diện tích cho thuê có thể phân theo mặt bằng hoặc theo chiều cao phụ thuộc vào cách tổ chức nhà xưởng. Việc sử dụng các sân chung là hết sức cần thiết cho các hoạt động tập kết và vận chuyển hàng hóa của nhiều DN. Sân chung được kết hợp với tổ chức xây xanh, mặt nước nhằm mang lại không gian cảnh quan môi trường cho lô đất. Các DN cùng hoặc gần mức độ vệ sinh môi trường nên bố trí trong cùng một nhà, một tầng. Mức độ vệ sinh tăng dần theo tầng, càng lên cao càng sạch. Có thể sử dụng chung cả hệ thống các dịch vụ văn phòng, phục vụ công cộng, vệ sinh.

Dự án phát triển các KCN cho các DNCNV&N

Các KCN cho các DNCNV&N được phát triển thông qua các dự án đầu tư xây dựng. Quá trình lập và xét duyệt dự án tuân theo các quy định của Nhà nước đã được ban hành. Kinh nghiệm từ việc xây dựng các KCN tập trung tại Việt Nam cho thấy sự thành công các dự án KCN phụ thuộc rất nhiều yếu tố. Việc vừa triển khai xây dựng vừa rút kinh nghiệm là hết sức cần thiết. Trong trường hợp này cũng vậy, cần tiến hành xây dựng các dự án thử nghiệm KCN cho các DNCNV&N tại các khu vực có điều kiện thuận lợi nhất (có nhu cầu lớn, khả năng thu hút vốn đầu tư cao) để có thể rút kinh nghiệm, từ đó triển khai theo diện rộng trong toàn khu vực. Chủ đầu tư của dự án có thể theo các phương án sau:

1) *Chủ đầu tư dự án là chính quyền địa phương*, đối với khu vực đô thị có thể là UBND quận, thị xã, trong khu vực nông thôn có thể là UBND huyện hoặc xã. Đây là phương án có

ưu điểm phù hợp với điều kiện của địa phương, có khả năng giải quyết các vấn đề nảy sinh trong quá trình xây dựng, đặc biệt là việc giải tỏa đền bù. Tuy nhiên các chủ đầu tư dạng này thường ít có kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành, nguồn vốn nhỏ do chủ yếu là từ ngân sách của Nhà nước. Do vậy phương án chủ đầu tư này phù hợp với các KCN có quy mô nhỏ với vốn đầu tư không lớn.

2) Chủ đầu tư là công ty của Nhà nước, tư nhân hoặc dạng kết hợp giữa nhà nước (địa phương) và tư nhân. Nguồn vốn để xây dựng được khai thác đa dạng, chủ yếu được huy động trong dân. Các công ty này do quyền lợi của họ gắn liền với sự thành công của dự án nên việc quản lý và điều hành tốt hơn. Đây là phương án phù hợp với KCN có quy mô với vốn đầu tư lớn. Sự thành công của các chủ đầu tư trong phương án này còn phụ thuộc rất nhiều vào sự hỗ trợ của Nhà nước và địa phương trong các chính sách về đất đai, thuế....

Ban Quản lý KCN tại các địa phương là cơ quan của Nhà nước kiểm soát sự hoạt động của các dự án KCN theo đúng các quy định pháp luật.

5. Kết luận và kiến nghị

1) Các DNCNV&N ngày càng góp phần quan trọng hơn trong cơ cấu công nghiệp, là một trong những nhân tố cơ bản thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa ở khu vực nông thôn. Đòi hỏi về không gian- đất đai của các DNCNV&N là một trong thách thức phải giải quyết để phát triển của chúng.

2) Các DNCNV&N không chỉ đơn thuần biểu hiện qua hai tiêu chí về lao động và vốn đầu tư mà còn biểu hiện ở sự đa dạng trong 4 mô hình phát triển với một đặc điểm nổi bật là luôn ở trong quá trình dao động giữa cơ cấu đa chức năng (sản xuất gắn liền với ở) và cơ cấu đơn chức năng (sản xuất tách hoàn toàn khỏi chức năng ở).

3) Nhu cầu về đất đai và không gian cho các DNCNV&N ở đô thị cũng như ở nông thôn rất lớn. Nhu cầu này không thể hoàn toàn đáp ứng được trong các mô hình làng nghề - phố nghề hay trong các KCN tập trung hiện tại.

4) Mô hình các KCN cho các DNCNV&N, cùng với làng nghề- phố nghề và KCN tập trung sẽ tạo điều kiện cung cấp đất đai cho tất cả các loại hình doanh nghiệp sản xuất tiểu thủ công nghiệp và công nghiệp. KCN cho các DNCNV&N là khu tập trung các DNCNV&N chuyên sản xuất hàng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thực hiện các định vụ cho sản xuất , có ranh giới địa lý xác định, có thể có dân cư sinh sống.

5) Quy mô của KCN cho các DNCNV&N từ 10-50 ha. Vị trí của KCN trong khu vực đô thị phù hợp với cơ cấu của đô thị. Tiêu chuẩn đất đai có thể lấy bằng 2/3 tiêu chuẩn đất công nghiệp trong đô thị - 10-15m²/người. Vị trí KCN tại khu vực nông thôn phù hợp với cơ cấu của các Trung tâm dịch vụ nông thôn (thị tứ) và phù hợp với việc thu gom các sản phẩm nông nghiệp. Tiêu chuẩn đất đai có thể lấy 10-12m²/người.

6) Việc phát triển các KCN cho các DNCNV&N phải gắn liền với cơ chế tạo điều kiện thu hút các doanh nghiệp kinh doanh hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN - các doanh nghiệp nhà nước và tư nhân.

7) Tổ chức không gian các KCN cho DNCNV&N, về cơ bản tương tự như với KCN tập trung, sự khác biệt chủ yếu ở việc phân chia các lô đất chuẩn với kích thước nhỏ hơn và việc bố trí phân tách các tuyến đường sản xuất và đường sinh hoạt tại khu vực bố trí các doanh nghiệp có đặc điểm sản xuất kết hợp với ở. Việc phân tách các khu vực sản xuất và ở cũng là một trong yêu cầu cơ bản khi tổ chức không gian trong XNCN.

8) Việc khuyến khích các nhà đầu tư xây dựng các xưởng cho thuê là giải pháp thiết thực cho phép đáp ứng nhu cầu không gian của các doanh nghiệp nhỏ ít có khả năng đầu tư xây dựng.

9) Trong thời gian có hạn, đề tài chỉ mới giải quyết được một số vấn đề cơ bản về quy hoạch và tổ chức không gian. Để mô hình về KCN cho các DNCNV&N có thể áp dụng vào thực tế cần tiếp tục triển khai các nghiên cứu qua các dự án KCN cho các DNCNV&N tại một số khu vực cụ thể, qua đó có thể tiến hành xây dựng một cơ chế, chính sách nhằm khuyến khích phát triển KCN cho các DNCNV&N trong toàn bộ vùng đồng bằng sông Hồng.

Tài liệu tham khảo chính

- Khuyến khích phát triển các DNCNV&N. Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản, JICA, 10/1999.
- Quy hoạch tổng thể đồng bằng sông Hồng. Bộ Khoa học công nghệ và môi trường; Chương trình phát triển Liên hiệp quốc; Ngân hàng thế giới, 6/1995.
- Các tài liệu về DNCNV&N từ phòng Thương mại Việt Nam; Hiệp hội Công thương Hà Nội.
- Các số liệu điều tra của nhóm nghiên cứu về hiện trạng các DNCNV&N tại khu vực đô thị và nông thôn Hà Nội.
- Quy hoạch phát triển KCN cho DNCNV&N tại Hà Nội, Luận văn cao học của Thạc sỹ Nguyễn Cao Lãnh, người hướng dẫn TS. Phạm Đình Tuyển), Hà Nội- 2000
- Quy hoạch phát triển các Trung tâm dịch vụ nông thôn huyện Gia Lâm Hà Nội, Nghiên cứu khoa học sinh viên- học sinh Nguyễn Ngọc Uyên, người hướng dẫn TS. Phạm Đình Tuyển.
- Và các tài liệu tham khảo khác