

Bất động sản công nghiệp - hướng tới phát triển đô thị công nghiệp bền vững

> PGS.TS LƯU ĐỨC HẢI

I. ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM

Hiện nay chưa có khái niệm về bất động sản (BDS) công nghiệp, tuy nhiên, có thể hiểu: BDS công nghiệp là những dự án đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, từ việc chủ đầu tư cho thực hiện và xây dựng các công trình như: xây kho bãi cho thuê, nhà xưởng cho thuê, khu đô thị, kho bảo quản cho thuê, văn phòng công ty cho thuê và các dự án đầu tư mặt bằng phục vụ cho việc sản xuất công nghiệp.

Trong những năm gần đây BDS công nghiệp là lĩnh vực được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm nhờ yếu tố vĩ mô là sự chuyển đổi, phát triển từ nền kinh tế nông sang công nghiệp và dịch vụ tại Việt Nam, cũng như yếu tố thời cuộc với nhiều dấu hiệu tích cực xuất hiện trên thị trường như các thương vụ mua bán sáp nhập doanh nghiệp, sự gia tăng các diện tích đất công nghiệp mới. Tuy nhiên khác với các thị trường BDS khác, các thị trường BDS công nghiệp chủ yếu mới ở hình thức cho thuê.

BDS công nghiệp: Là những dự án đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, từ việc chủ đầu tư cho thực hiện và xây dựng các công trình như: xây kho bãi cho thuê, nhà xưởng cho thuê, khu đô thị, kho bảo quản cho thuê, văn phòng công ty cho thuê và các dự án đầu tư mặt bằng phục vụ cho việc sản xuất công nghiệp.

Nhu cầu về kho vận logistics cũng sẽ là cơ hội hỗ trợ đáng kể trong việc giúp BDS công nghiệp phát triển mạnh trong tương lai cùng với BDS công nghiệp truyền thống.

Việt Nam đang trong giai đoạn đẩy mạnh quá trình công

nh nghiệp hóa, hiện đại hóa nên phát sinh nhu cầu cao về BDS công nghiệp. Nhiều tập đoàn lớn nước ngoài đang chọn Việt Nam là quốc gia để đặt nhà máy sản xuất và đầu tư dài hạn, trở thành tiền đề và điều kiện để hình thành BDS công nghiệp. Nhu cầu về địa điểm thuê nhà xưởng, kho bãi cũng tăng. Các DN nên sức hút từ BDS công nghiệp của Việt Nam cao hơn so với các nước trong khu vực. Tuy nhiên BDS công nghiệp đang gặp nhiều khó khăn như:

- Trong quy hoạch các KCN chưa kết nối được quy hoạch phát triển kinh tế của vùng.

- Tình trạng ô nhiễm môi trường tại các KCN đang trở thành những thách thức lớn.

- Việc tiếp cận thông tin về thị trường BDS nói chung và thị trường BDS công nghiệp nói riêng còn nhiều hạn chế như thiếu thông tin, các nguyên tắc kinh tế thị trường chưa được hoàn thiện..., từ đó, gây nhiều rủi ro đối với sự phát triển của thị trường BDS công nghiệp.

Theo Ngân hàng Thế giới (WB), hiện nay Việt Nam đang là điểm sáng trong thu hút đầu tư nước ngoài, các DN hàng đầu từ Mỹ, Nhật Bản, Hàn Quốc... đều xem Việt Nam là một điểm đến ưu tiên. Đây là kết quả của việc Chính phủ vừa kiểm soát tốt dịch, vừa thúc đẩy sản xuất - kinh doanh, chặn đà suy giảm kinh tế. Hơn nữa, với những cơ hội từ các hiệp định thương mại đem lại, triển vọng tăng trưởng của Việt Nam vẫn được đánh giá cao [3].

II. PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG

II.1. Đô thị công nghiệp

Đô thị công nghiệp: Là đô thị mà ở đó chức năng sản xuất

công nghiệp là chính (tác giả, 2021).

Kinh nghiệm phát triển đô thị công nghiệp trên thế giới và cơ sở lý luận về đô thị công nghiệp:

Cuộc cách mạng công nghiệp ở châu Âu đã hình thành nhiều đô thị công nghiệp ở Anh và Pháp, đòi hỏi phải có một cơ cấu đô thị mới phù hợp với tính chất của một số đô thị công nghiệp.

Lý luận về đô thị công nghiệp cũng đã được Le Corbusier phát triển trên cơ sở lý luận về quy hoạch thành phố chuỗi và dải.

Khí nghiên cứu về quy hoạch thành phố Stalingrad, Miliutin đã chia thành phố ra 6 dải: sông, cây xanh, khu ở, đường cao tốc, khu cách ly và đường sắt.

Quan niệm về thành phố tuyến đã đạt tới mức độ hoàn chỉnh. 6 yếu tố chức năng của khu đô thị đều phát triển song song và không đâm đạp lên nhau [8].

Phát triển KCN ở Việt Nam - Tiền đề của đô thị công nghiệp:

Việt Nam đã phát triển một số lượng lớn các KCN trên khắp cả nước. Đến tháng 02/2021 cả nước có 370 KCN được thành lập. KCN đã đang hoạt động là 284, chiếm 77%. Tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 84,2 nghìn héc-ta, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 55,9 nghìn héc-ta, chiếm 66,3%. Tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê của các KCN đạt khoảng 43,4 nghìn héc-ta, tỷ lệ lấp đầy KCN đạt 57,8%, riêng các KCN đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đi vào hoạt động có tỷ lệ lấp đầy khoảng 71,7%.

Các KCN đã tạo việc làm cho khoảng 4 triệu lao động trực tiếp, 3 triệu lao động gián tiếp, góp phần ổn định kinh tế - xã hội.

Các KCN phát triển với quy mô và số lượng lớn trên khắp cả nước, nhưng số lượng các đô thị được hình thành từ KCN còn rất hạn chế. Hiện toàn quốc chỉ có khoảng 20 khu đô thị - công nghiệp của một số nhà đầu tư lớn như VSIP, Becamec, Amata. Các KCN đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, hình thành nhiều khu đô thị, dịch vụ mới, phát triển du lịch, chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Góp phần phát triển nhiều ngành dịch vụ chất lượng cao và xây dựng chuỗi liên kết ngành. (Hình 1)

Ngày nay, đô thị được hình thành từ các khu chức năng; KKT cửa khẩu, KKT biển, KKT tập trung, KCN, khu nông nghiệp, khu đô thị du lịch, thành phố đại học... Những đặc thù của mỗi khu vực có tiềm năng địa kinh tế như trên, chính là tiền đề động lực để tạo lập đô thị.

II.2. Đô thị bền vững

Việt Nam đã xây dựng kế hoạch hành động Quốc gia hướng tới mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc. Kế hoạch dựa trên cơ sở thực tiễn của đất nước, các tỉnh, thành phố, địa phương; tham vấn các cấp, các ngành. Mục tiêu phát triển bền vững đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào năm 2019 và cũng có 17 mục tiêu chung với 119 chỉ tiêu cụ thể [4]. (Hình 3)

a) Hệ thống các tiêu chí, tiêu chuẩn của đô thị bền vững

Phát triển đô thị bền vững phải kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường. Ở Việt Nam cũng đã đề xuất các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá giao

thông đô thị bền vững (bảng 2) [7].

Trên thế giới có nhiều nước đã đưa ra các tiêu chuẩn phát triển đô thị bền vững như Hàn Quốc đã xây dựng đô thị bền vững tập trung vào 4 chiến lược với 48 tiêu chuẩn và 223 tiêu chí cụ thể. 4 chiến lược là quản lý bền vững tài nguyên thiên nhiên, xã hội, hội nhập và nâng cao sức khỏe quốc gia, tăng trưởng kinh tế bền vững, ứng phó với thay đổi khí hậu và vấn đề môi trường toàn cầu.

Tại Trung Quốc, Cục Môi trường Trung Quốc đã đề ra bộ tiêu chuẩn gồm 30 tiêu chí trong 7 nhóm chỉ số cơ bản: Nhân khẩu học, sinh thái, tài nguyên, môi trường, kinh tế, xã hội, và khoa học giáo dục để cải thiện chất lượng môi trường đô thị.

Tại Malaysia đã đưa ra tiêu chuẩn phát triển bền vững gồm 11 lĩnh vực với 50 tiêu chuẩn: 11 tiêu chí bao gồm: Cơ cấu dân số, nhà ở, kinh tế - xã hội, cơ sở hạ tầng, dịch vụ xã hội, môi trường, tác động xã hội, sử dụng đất, hình thức đô thị và di sản, giao thông, quản lý và tài chính.

Tại Việt Nam đã ban hành chỉ tiêu về phát triển bền vững cho toàn quốc, tuy nhiên, vẫn chưa ban hành tiêu chuẩn, tiêu chí để công nhận đô thị bền vững.

b) Đề xuất tiêu chí đánh giá đô thị bền vững

Nhóm nghiên cứu đề tài RD 12-21 đề xuất các tiêu chí đánh giá đô thị bền vững như sau [6]:

II.3. Phát triển đô thị công nghiệp bền vững

Phát triển đô thị công nghiệp bền vững đang trở thành xu hướng trên thế giới và của Việt Nam. Tại Nghị Quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 ngày 24/01/2022 đã đề ra các nhiệm vụ và giải pháp để hướng tới phát triển đô thị bền vững có đề cập đến việc phát triển công nghiệp bền vững như:

- Hoàn thiện pháp luật và các cơ chế, chính sách tạo thuận lợi cho việc đầu tư kết cấu hạ tầng tại các KCN, KCX, khu công nghệ cao. Kiểm soát việc sử dụng đất xây dựng KCN, KCX, khu công nghệ cao, các cụm công nghiệp. Có chính sách khuyến khích, ưu đãi đặc biệt về thuế đối với các dự án cung cấp dịch vụ xã hội đô thị ở các KKT, các vùng công nghiệp lớn.

- Bố trí nguồn lực và triển khai thực hiện và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các KCN.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân KCN theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong KCN, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của KCN.

- Tăng cường các biện pháp kiểm soát, cải thiện chất lượng không khí tại các đô thị, giảm thiểu nhanh ô nhiễm bụi, tiếng ồn; xây dựng đồng bộ hệ thống quan trắc, giám sát chất lượng môi trường tại các đô thị; chú trọng xử lý nước thải sinh hoạt và chất thải rắn đô thị; cải thiện căn bản tình trạng ô nhiễm môi trường và vệ sinh môi trường ở các KCN, cụm công nghiệp, các khu nhà ở của người thu nhập thấp trong các đô thị. Có định hướng và giải pháp phát triển các vùng đệm xanh xung quanh các đô thị; phát triển các ngành sản xuất nông nghiệp xanh phục vụ đô thị.

- Khuyến khích phát triển các thị tứ, thị trấn nông - công

Bảng 1: Lộ trình thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững Việt Nam đến năm 2030 (có liên quan đến phát triển bền vững đô thị).

STT	Mục tiêu	Lộ trình thực hiện			Cơ quan chủ trì thực hiện
		2020	2025	2030	
Mục tiêu 6: Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người					
Mục tiêu 6.1: Đến năm 2030, đảm bảo khả năng tiếp cận đầy đủ và công bằng với nước uống và sinh hoạt an toàn, trong khả năng chi trả cho tất cả mọi người (Mục tiêu 6.1 toàn cầu)					
54	Tỷ lệ dân số được cung cấp nước sạch, hợp vệ sinh	90-95%		95-100%	Bộ Xây dựng
Mục tiêu 6.3: Đến năm 2030, cải thiện chất lượng nước, kiểm soát được các nguồn gây ô nhiễm; chấm dứt việc sử dụng các loại hóa chất độc hại trong sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản gây ô nhiễm nguồn nước và làm suy giảm đa dạng sinh học; 100% nước thải nguy hại được xử lý; giảm một nửa tỷ lệ nước thải đô thị chưa qua xử lý; tăng cường tái sử dụng nước an toàn (Mục tiêu 6.3 toàn cầu)					
55	Tỷ lệ nước thải đô thị được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định	15-20%		>50% đối với đô thị loại 2 trở lên 20% đối với đô thị từ loại 5 trở lên	Bộ Xây dựng
Mục tiêu 11: Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn; phân bố hợp lý dân cư và lao động theo vùng					
Mục tiêu 11.1: Đến năm 2030, đảm bảo tất cả mọi người dân được tiếp cận với những dịch vụ cơ bản và dịch vụ nhà ở phù hợp, an toàn, trong khả năng chi trả; xóa bỏ các khu ổ chuột, xây mới, nâng cấp, cải tạo các khu nhà ở không đảm bảo chất lượng (Mục tiêu 11.1 toàn cầu)					
87	Tỷ lệ dân số sống trong nhà ở đơn sơ	<2%	1%	<1%	Bộ Xây dựng
Mục tiêu 11.6: Giảm tác động có hại của môi trường tới con người tại các đô thị, tăng cường quản lý chất lượng không khí, chất thải đô thị và các nguồn chất thải khác (Mục tiêu 11.6 toàn cầu)					
90	Tỷ lệ CTR sinh hoạt đô thị được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định	87,5%	90%	95%	Bộ Xây dựng
Mục tiêu 11.9: Đến năm 2030, tăng đáng kể số đô thị và khu dân cư áp dụng quy hoạch và chính sách tích hợp hướng tới sự bao trùm, hiệu quả nguồn lực, giảm nhẹ và thích ứng với BĐKH, tăng khả năng chống chịu trước thảm họa (Mục tiêu 11.b toàn cầu)					
91	QHC đô thị được lồng ghép các mục tiêu tăng trưởng xanh và BĐKH	Hoàn thành đối với Đô thị loại IV, V	Hoàn thành đối với Đô thị loại II, III	Hoàn thành đối với Đô thị loại I	Bộ Xây dựng

ngiệp trên cơ sở các khu dân cư nông thôn hiện có trở thành các trung tâm dịch vụ, sản xuất, chế biến, cung cấp thực phẩm, nguyên liệu, chuyển giao công nghệ... Ban hành các chính sách khuyến khích và nhân rộng các mô hình KKT, KCN sinh thái ven biển gắn với hình thành phát triển đô thị tại các địa phương ven biển, mô hình KCN - đô thị - dịch vụ tại các đô thị.

Để hướng tới phát triển đô thị công nghiệp bền vững cần:

- Làm rõ các khái niệm còn thiếu như [6]:

+ KCN: Là địa bàn tập trung công nghiệp, bao gồm một số điểm công nghiệp phát triển gần nhau; thống nhất sử dụng mạng lưới hạ tầng, có thể có những liên hệ sản xuất nhất định giữa các xí nghiệp. Hình thái tập trung này cho phép sử dụng hiệu quả hơn mạng lưới hạ tầng và các nguồn lực quan trọng khác.

+ Điểm dân cư công nghiệp: Là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất công nghiệp, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi KCN - khu dân cư - khu dịch vụ, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác mà trong đó chức năng sản xuất công nghiệp là chính.

+ Đô thị công nghiệp: Là đô thị mà ở đó chức năng sản xuất công nghiệp là chính.

+ Đô thị công nghiệp bền vững: Là đô thị được hình thành từ điểm dân cư công nghiệp trên cơ sở phát triển hài hòa các yếu tố kinh tế - xã hội, môi trường, chính quyền, không gian cảnh quan, cơ sở hạ tầng nhằm nâng cao chất lượng sống của thể hệ hiện tại mà không làm ảnh hưởng đến nhu cầu phát triển của thế hệ tương lai (PGS.TS Lưu Đức Hải, KS Trần Văn Hành, 10/2022).

Bảng 2: Tổng hợp các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hệ thống giao thông đô thị phát triển bền vững.

Tiêu chí		Chỉ tiêu cần đạt
Tỷ lệ diện tích đất sử dụng cho giao thông trong đó tỷ lệ diện tích đất cho giao thông tỉnh		20 - 25 %
Mật độ mạng lưới đường chính đô thị		3 - 5%
Tốc độ lưu thông		20 - 25 km/h
Chất lượng mặt đường	Tỷ lệ đường rải nhựa	> 85 %
	Tỷ lệ đường cao tốc	35 - 40 %
	Tỷ lệ đường 4 làn trở lên	> 50 %
Bảo vệ môi trường	Hàm lượng khí thải trong không khí	CO ₂ < 0,51 mg/m ³ ; NO ₂ < 0,25 mg/m ³
	Tiếng ồn	Có quy định cụ thể từng phương tiện
Thời gian cho một chuyến đi giao thông công cộng		< 30 phút
Thời gian đi bộ trung bình tới điểm đỗ		5 phút
Tốc độ khai thác		20 - 25 km/h

- Cơ chế, chính sách:

+ Đổi mới cơ chế, chính sách để bảo đảm đồng bộ pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, đề nghị sửa Điều 149 Luật Đất đai theo hướng khi đầu tư hạ tầng KCN thì, phải có quy hoạch xây dựng khu nhà ở, công trình cho người lao động trong KCN".

+ Cần làm rõ khái niệm khu chức năng trong Luật Quy hoạch vận dụng như thế nào đối với mô hình KCN - đô thị - dịch vụ, đảm bảo sự gắn kết giữa chức năng công nghiệp và chức năng đô thị - dịch vụ với mục tiêu hỗ trợ cho chức năng khu công nghiệp đặc biệt về vấn đề nhà ở công nhân và hạ tầng xã hội cho công nhân của KCN.

+ Bổ sung và hoàn thiện hệ thống pháp lý về Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS cho đối tượng khu nhà ở và dịch vụ công nhân KCN, định danh được mô hình phát triển "Đô thị công nghiệp", hình thành thị trường BĐS công nghiệp.

+ Xây dựng hoàn thiện tiêu chí, tiêu chuẩn về quy mô, cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật trong KCN phù hợp với từng loại hình sản xuất, theo yêu cầu phát triển. Điều này đồng nghĩa với việc quy định rõ các mô hình phát triển KCN để làm cơ sở trong tổ chức thực hiện.

+ Đẩy mạnh tiến độ hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hút đầu tư tư nhân và bảo đảm hoạt động của kinh tế tư nhân theo cơ chế thị trường; hoàn thiện thể chế, cơ chế hợp tác công - tư trong đầu tư, khai thác, sử dụng, kinh doanh các dự án, công trình kết cấu hạ tầng KCN.

+ Phát triển các KCN trong quy hoạch tỉnh phải tính đến việc bố trí nhà ở cho công nhân và thiết chế công đoàn. Bảo đảm đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân KCN; quy hoạch KCN phải gắn với quy hoạch hạ tầng xã hội; bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các hạ tầng xã hội thiết yếu (trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, văn hóa, thể thao...).

+ Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm

việc trong các KCN nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong KCN. Tạo điều kiện thuận lợi giúp các hộ gia đình, cá nhân cũng như công nhân KCN tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi, được cung cấp điện, nước theo giá sinh hoạt ưu đãi đối với các khu nhà ở công nhân, được hỗ trợ việc đầu tư hệ thống hạ tầng thiết yếu đối với khu vực xây dựng nhà ở dành cho công nhân KCN.

+ Tích hợp hệ thống KCN với hệ thống đô thị mới và các điểm dân cư công nghiệp cần được thể hiện rõ trong Quy hoạch hệ thống đô thị - nông thôn để tạo ra sức mạnh tổng hợp giữa phát triển sản xuất và nguồn nhân lực; gắn kết cấu hạ tầng trong và ngoài hàng rào kỹ thuật; gắn kết giữa phát triển đô thị và hệ thống điểm dân cư hiện đại và hệ thống KCN.

- Phát triển các KCN phải đảm bảo hài hòa lợi ích, có tầm nhìn dài hạn, lấy hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường là mục tiêu cao nhất, khai thác tốt các lợi thế tiềm năng địa phương và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của các vùng lãnh thổ và cả nước.

- Phát triển theo hướng hình thành vùng công nghiệp - đô thị hiện đại gắn kết giữa phát triển khu đô thị, KCN, khu thương mại - dịch vụ, hướng tới đô thị công nghiệp phát triển bền vững.*

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. thuvienbatdongsan.vn - "Nhà đầu tư tập nập mở rộng bất động sản công nghiệp" - 09/08/2022.
2. tuyenquang.dcs.vn - "Mục tiêu phát triển bền vững của Việt Nam và Thế giới" - 2021.
3. vietnam.opendevlopmentmekong.net - "Mục tiêu phát triển bền vững" - 2020.
4. PGS.TS Lưu Đức Hải và nnk - "Đô thị bền vững" - Dự thảo, đề tài RD 12-21, 9/2022.
5. PGS.TS Lưu Đức Hải, ThS Đinh Quốc Thái - "Quy hoạch giao thông đô thị bền vững" - NXB Xây dựng, 2012.
6. PGS.TS Trương Quang Thao - "Đô thị học" - NXB Xây dựng, 2001.