

# Cơ hội, thách thức và giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất khu công nghiệp ở tỉnh An Giang

Phan Thị Hoàng Mai

Trưởng Chính trị Tôn Đức Thắng tỉnh An Giang

Trần Hòa Thuận

Chi cục Quản lý đất đai tỉnh An Giang

Phát triển khu công nghiệp là một xu thế thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của các địa phương hiện nay. Tuy là một tỉnh nông nghiệp, thời gian qua An Giang cũng đã hình thành và phát triển một số khu công nghiệp, qua đó đóng góp vào tăng trưởng GRDP của tỉnh. Giai đoạn sắp tới, tuy đối mặt với nhiều thách thức và sự cạnh tranh gay gắt từ các tỉnh trong vùng đồng bằng sông Cửu Long nhưng nhiều cơ hội cũng mở ra cho An Giang để tiếp tục thu hút đầu tư và phát triển các khu công nghiệp. Bài viết đồng thời cũng đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất khu công nghiệp ở tỉnh An Giang.

## 1. Đặc điểm, tình hình sử dụng đất khu công nghiệp ở An Giang

Từ năm 2007, An Giang đã bắt đầu có khu công nghiệp được thành lập và đi vào hoạt động. Tuy nhiên, quy mô các khu công nghiệp thuộc loại vừa và nhỏ so với khu vực; diện tích đất khu công nghiệp đã thành lập trên địa bàn tỉnh đến năm 2010 chỉ đạt 219 ha, chiếm 0,06% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh và 0,4% diện tích đất phi nông nghiệp. An Giang gặp nhiều khó khăn trong phát triển công nghiệp và thu hút đầu tư, nguyên nhân chủ yếu là việc kết nối với các trung tâm kinh tế lớn của cả nước và trong vùng chưa tốt, chi phí logistic cao và thời gian vận chuyển dài là những yếu tố làm giảm tính cạnh tranh của hàng hóa sản xuất tại An Giang.

Theo kết quả thống kê đất đai, tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh An Giang năm 2020 là 353.683,2 ha. Trong đó: diện tích đất nông nghiệp là 296.625,2 ha (chiếm tỷ lệ 83,9%), đất phi nông nghiệp là 55.934,1 ha (chiếm tỷ lệ 15,8%), đất chưa sử dụng là 1.123,9 ha (chiếm tỷ lệ 0,3%). Trong các loại đất phi nông nghiệp thì đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp là 342,3 ha (chiếm tỷ lệ 0,09%) rất thấp so với các loại đất khác trong nhóm đất phi nông nghiệp. Toàn tỉnh hiện có 03 khu công nghiệp, gồm có: khu công nghiệp Bình Long (đặt tại huyện Châu Phú), khu công nghiệp Bình Hòa (tại huyện Châu Thành) và khu công nghiệp Xuân Tô (tại huyện Tịnh Biên) và 06 cụm công nghiệp đang hoạt động, chưa có khu chế xuất và khu công nghệ cao, một số khu công nghiệp đã quy hoạch nhưng chưa thực hiện được gồm khu công nghiệp Vàm Cống (thành phố Long Xuyên), khu công nghiệp Hội An (huyện Chợ Mới). Các khu công nghiệp tại huyện Châu Thành và Châu Phú đã phát huy được hiệu quả sử dụng đất với tỷ lệ lấp đầy khá tốt.

Nhìn chung, các khu công nghiệp tại An Giang

hiện nay dù có những đóng góp nhất định cho sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh nhưng vẫn còn nhiều hạn chế như cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chưa có đủ nguồn vốn để phát triển, chưa có nhiều doanh nghiệp đầu tư. Ngoài ra còn bộc lộ những bất cập trong giải quyết vấn đề môi trường sinh thái; tốc độ thu hút đầu tư; nhà ở cho công nhân; khó khăn trong thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi... Cơ hội và thách thức luôn đan xen với nhau, các nhà đầu tư, các nhà doanh nghiệp, các nhà hoạch định chính sách của địa phương cần nhìn ra những vấn đề này để có giải pháp phù hợp nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất khu công nghiệp ở tỉnh An Giang.

## 2. Cơ hội

Một là, quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước hiện nay là tạo điều kiện cho việc khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai phù hợp với phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã coi đất đai như một nguồn lực quan trọng bậc nhất trong phát triển kinh tế xã hội của quốc gia. Nghị quyết số 18-NQ/TW đặt ra mục tiêu tổng quát: "Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với



biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao". Thể chế hóa các quy định này, Luật Đất đai mới sẽ sửa đổi, bổ sung nhiều chính sách mới để góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho việc quản lý, sử dụng đất một cách minh bạch, khoa học và hiệu quả hơn.

Hai là, tỷ trọng của ngành nông nghiệp tại tỉnh sẽ dần thu hẹp, tỷ trọng của ngành công nghiệp phải được nâng lên như một quy luật tất yếu trong chuyển đổi cơ cấu kinh tế.

Khu công nghiệp đóng vai trò quan trọng trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và chuyển đổi cơ cấu kinh tế. Có thể nói các khu công nghiệp với đặc điểm được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ, hiện đại là nơi tập trung nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước để tiến hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Thông qua việc thành lập và đưa vào hoạt động các khu công nghiệp, các địa phương sẽ thu hút thêm nguồn vốn đầu tư cho công nghiệp, nhất là nguồn vốn từ đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI), kích thích sự phát triển của các ngành công nghiệp phụ trợ, nâng cao khả năng cạnh tranh trong nước. Các khu công nghiệp tập trung sẽ giúp tạo ra thêm nhiều công ăn việc làm cho người dân tại địa phương, góp phần sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Các khu công nghiệp còn có vai trò dẫn dắt sự phát triển ngành công nghiệp đồng thời hình thành các khu công nghiệp có quy mô hợp lý để tạo điều kiện phát triển công nghiệp, nhằm chuyển dịch cơ cấu kinh tế tại những địa phương có tỷ trọng công nghiệp trong GRDP thấp.

Ba là, nhiều tập đoàn đa quốc gia lớn trên thế giới hoạt động ở nhiều lĩnh vực đang dần chuyển hướng sang đầu tư tại Việt Nam, nhu cầu quỹ đất khu công nghiệp đang tăng trưởng rất nhanh, tạo điều kiện để các nhà đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp nhanh chóng thu hồi vốn với hiệu quả đầu tư cao hơn. Đồng thời, thúc đẩy việc nâng cấp và tiếp tục đầu tư xây dựng mới các khu công nghiệp tại các địa phương trong cả nước, đây cũng là cơ hội cho các nhà đầu tư vào địa bàn tỉnh An Giang.

Nhìn từ góc độ doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, việc đầu tư dự án vào khu công nghiệp do Nhà nước quản lý sẽ kém linh hoạt hơn so với đầu tư vào khu vực do tư nhân quản lý vì phải đáp ứng đầy đủ các bước quy định từ thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng; trong khi nếu thuê đất tại khu công nghiệp do dân doanh quản lý, ở cấp độ đơn giản nhất có thể chỉ bao gồm bước ký kết hợp đồng thuê đất và nhà xưởng giữa 02 bên là có mặt bằng ngay để vận hành sản xuất. Hiện nay lĩnh vực bất động sản công nghiệp đã hình thành và phát triển, nhiều tỉnh thành trong cả nước đã tận dụng tốt cơ hội này, mặc khác việc đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đòi hỏi nguồn vốn đầu tư rất lớn, do đó ngoại

trừ các khu công nghiệp sẵn có, đối với các khu công nghiệp mới (như khu công nghiệp Vàm Cống, khu công nghiệp Hội An) Tỉnh An Giang có chủ trương kêu gọi doanh nghiệp tư nhân tham gia đầu tư.

Bốn là, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang luôn chú ý đến việc cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh của các khu công nghiệp, khu kinh tế thông qua việc ban hành các cơ chế chính sách về khu công nghiệp, thực hiện các chính sách ưu đãi, tăng cường cải cách thủ tục hành chính, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư vào hoạt động trong các khu công nghiệp của tỉnh.

Lãnh đạo tỉnh luôn quan tâm cải thiện các chỉ số xếp hạng của tỉnh hàng năm như chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI), chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh (PAPI), chỉ số cải cách hành chính (PAR Index)..., qua đó kịp thời nắm bắt cảm nhận của người dân và doanh nghiệp về hiệu quả và chất lượng thực thi chính sách, cung cấp dịch vụ công của chính quyền địa phương cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã ở An Giang nhằm thúc đẩy xây dựng quản trị hiệu quả và chủ động đáp ứng nhu cầu của người dân và doanh nghiệp.

### 3. Thách thức

Một là, rào cản về chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng do giá đất cao. Việc tăng số lượng và quy mô diện tích đất khu công nghiệp sẽ gặp khó khăn thách thức lớn về chi phí giải phóng mặt bằng vì các khu vực này đều có giá đất thị trường tương đối cao so với các khu vực khác của tỉnh. Nhìn rộng ra, giá đất của tỉnh An Giang cũng cao hơn so với bình quân chung các tỉnh, thành lân cận, đây là rào cản đầu tiên cần phải vượt qua khi phát triển các khu công nghiệp mới. Giá đất tăng kéo theo quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng khó khăn, các khu công nghiệp mới thành lập gặp nhiều vướng mắc kéo dài, dẫn đến chi phí tăng, nguy cơ đội vốn lớn.

Hai là, quỹ đất của tỉnh sẵn sàng cho thuê hạn chế. Đối với 02 khu công nghiệp thuộc nhóm 1 theo phân nhóm khoảng cách địa lý đến trung tâm thành phố Long Xuyên thì hiện nay nguồn đất sắp cạn kiệt, trong đó khu công nghiệp Bình Long đã lấp đầy 100%, khu công nghiệp Bình Hòa chỉ còn quỹ đất 5,5 ha. Như vậy nếu không có nguồn quỹ đất bổ sung, An Giang sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc thu hút đầu tư, nhất là thu hút các dự án lớn. Trong thời gian tới, nếu hạ tầng giao thông chậm cải thiện và không có chính sách quảng bá bài bản kèm theo cơ chế ưu đãi tốt sẽ lãng phí nguồn lực đất đai tại khu vực này.

Ba là, sự cạnh tranh gay gắt từ các địa phương nội vùng. Dù có nhiều cơ hội nhưng việc thu hút các nhà đầu tư lớn xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp lần chủ đầu tư thứ cấp được dự báo sẽ gặp



thách thức bởi sự cạnh tranh ngày càng gay gắt từ các tỉnh, thành lân cận trong khu vực khi có điều kiện thuận lợi hơn, gần trung tâm thành phố lớn hơn, giá đất thấp hơn, cơ sở hạ tầng có sự cải thiện mạnh mẽ và chú trọng đến phát triển công nghiệp, công tác xúc tiến đầu tư.

#### 4. Giải pháp

Thứ nhất, nâng cao nhận thức của cấp ủy, chính quyền địa phương và cán bộ, công chức về vai trò của khu công nghiệp trong cơ cấu phát triển kinh tế của tỉnh. Phải xác định phát triển khu công nghiệp sẽ làm tăng trưởng nhanh và vững chắc nền kinh tế, ngoài ra, còn giúp tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập cho người dân, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, thu hút được nguồn nhân lực và vốn đầu tư. Trên cơ sở xác định tầm quan trọng của khu công nghiệp, các Sở, ngành, địa phương cấp huyện, cấp xã liên quan cần tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp trong quá trình xây dựng, quản lý, vận hành các khu công nghiệp từ khâu đầu tiên xin cấp phép đến khi lấp đầy 100% diện tích đất được giao.

Thứ hai, thực hiện hiệu quả chương trình hỗ trợ kêu gọi đầu tư phát triển hạ tầng công nghiệp, ưu tiên thu hút nguồn lực tư nhân tham gia đầu tư hạ tầng khu công nghiệp để bổ sung (thậm chí thay thế) cho nguồn ngân sách. Sự tham gia từ khu vực tư nhân là thước đo khách quan để đánh giá tính khả thi của hoạt động phát triển hạ tầng khu công nghiệp cũng như kêu gọi đầu tư vào các khu công nghiệp.

Thứ ba, tập trung phát triển cho khu công nghiệp có vị trí thuận lợi thay vì đầu tư dàn trải, sau đó nỗ lực thu hút đầu tư theo định hướng cụm ngành ưu tiên của tỉnh (ưu tiên cho khu công nghiệp Vàm Cống, mở rộng khu công nghiệp Bình Hòa, sau đó mới đến các khu công nghiệp khác). Đặc biệt lưu ý tầm quan trọng khi lựa chọn vị trí đặt khu công nghiệp như khoảng cách địa lý đến các trung tâm đô thị lớn, thuận lợi cả về giao thông thủy bộ, có nguồn lao động địa phương dồi dào để thu hút được các dự án đầu tư.

Thứ tư, thực hiện đồng bộ việc quy hoạch, phát triển khu công nghiệp với các công trình nhà ở xã hội và văn hóa, thể thao cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp; đảm bảo việc cung cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ngoài hàng rào phục vụ cho hoạt động của khu công nghiệp. Hạ tầng khu công nghiệp cần tính đến các dịch vụ và tiện ích đi kèm cho người lao động làm việc, khu công nghiệp cũng nên đa dạng về quy mô cho thuê đất ở các mức diện tích khác nhau nhằm phục vụ cho nhiều đối tượng doanh nghiệp với nhu cầu thuê đất khác nhau; có giải pháp ổn định đời sống và xây dựng phương án hỗ trợ việc làm, đào tạo nghề cho người dân, người lao động bị ảnh hưởng bởi công tác thu

hồi đất.

Thứ năm, trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chung của tỉnh cần tích hợp quy mô, vị trí khu công nghiệp đồng bộ vào các đồ án quy hoạch như quy hoạch các khu công nghiệp, quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng... để không xảy ra vướng mắc khi triển khai các bước đầu tư cho khu công nghiệp.

Thứ sáu, phát triển khu công nghiệp theo định hướng thu hút đầu tư của tỉnh, ưu tiên cho lĩnh vực công nghiệp chế biến nông sản công nghệ cao, năng lượng sạch, công nghiệp bảo quản. An Giang đã đạt mục tiêu phấn đấu đến năm 2025 phần lớn các sản phẩm nông nghiệp của tỉnh (lúa gạo, thủy sản, trái cây) đều qua chế biến trước khi ra thị trường. Do đó cần bố trí quỹ đất cho các nhà máy chế biến, kho lạnh...

Thứ bảy, cần nghiên cứu tái cấu trúc mô hình các khu công nghiệp vì hiện nay phần lớn diện tích đất cho thuê đều dành cho sản xuất, thiếu đầu tư trung tâm logistics. Nên nghiên cứu một số mô hình khu công nghiệp mới ở một số địa phương khác như khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp đô thị dịch vụ, khu công nghiệp hỗ trợ... nhằm nâng cao chất lượng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, tạo điều kiện thu hút dòng vốn FDI có chất lượng cao, giúp các doanh nghiệp đầu tư đúng với xu thế phát triển công nghiệp trong giai đoạn tới, nhanh chóng thu hồi vốn, mang lại hiệu quả đầu tư.

Thứ tám, cần có những cam kết, thông điệp về chính sách rõ ràng, và sự đồng hành, hỗ trợ mạnh mẽ từ các cấp chính quyền địa phương để cạnh tranh, thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp cũng như hoạt động trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Cần đổi mới về tư duy quản lý theo tinh thần phục vụ doanh nghiệp chứ không chỉ là các ưu đãi về đất đai hay chính sách thuế, ưu đãi đầu tư. Công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư vào các khu công nghiệp nên được đổi mới theo hướng tiếp cận nhu cầu tìm hiểu thông tin của doanh nghiệp hơn là chỉ cung cấp thông tin hiện có./.

#### Tài liệu tham khảo

An Giang cần khai thác mạnh mẽ lợi thế so sánh của tỉnh. <https://sokhdt.angiang.gov.vn/wps/portal/Home/sokhdt-tin-chi-tiet/>

Hoàn thiện chính sách, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất. <https://baochinhpvu.vn/hoan-thien-chinh-sach-nang-cao-hieu-qua-quan-ly-va-su-dung-dat-102230317160634806.htm>

Phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế gắn với thu hút đầu tư nước ngoài. <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/phan-trien-cac-khu-cong-nghiep-khu-kinh-te-gan-voi-thu-hut-dau-tu-nuoc-ngoai-101709.htm>