

ĐÁNH GIÁ TỔNG KẾT 30 NĂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN MÔ HÌNH KHU CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM

Nguyễn Cao Lãnh^{a,*}

^a*Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội,
55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 11/10/2022, Sửa xong 21/10/2022, Chấp nhận đăng 27/10/2022

Tóm tắt

Sau hơn 30 năm phát triển (từ năm 1991), mô hình khu công nghiệp (KCN) đã đạt được những thành tựu hết sức nổi bật về kinh tế - xã hội tại Việt Nam. Tuy nhiên, dưới góc độ quy hoạch, trong mối tương quan giữa phát triển sản xuất và các nhu cầu phát triển thiết yếu của con người (như ở, nghỉ ngơi), còn nhiều vấn đề nảy sinh về mô hình phát triển này nhưng chưa được phân tích, đánh giá và luận giải. Nghiên cứu này thu thập số liệu của các KCN đã và đang được quy hoạch, xây dựng tại Việt Nam, phân tích và đánh giá chúng trong mối tương quan so sánh với sự phát triển có tính quy luật của các thể hệ Business Park trên thế giới qua các tiêu chí về quy mô, chức năng, sử dụng đất, giải pháp quy hoạch, sự liên kết, ... Từ đó xác định mức độ, giai đoạn của phát triển của KCN tại Việt Nam và các vấn đề của mô hình này trong sự phát triển chung của đô thị và nông thôn. Đây là các cơ sở quan trọng cho các nghiên cứu tiếp sau về việc đề xuất mô hình KCN cho Việt Nam phù hợp với bối cảnh mới hiện nay.

Từ khóa: khu công nghiệp; business park; mô hình khu công nghiệp; quy hoạch khu công nghiệp; quản lý phát triển khu công nghiệp.

ASSESSMENT OF 30 YEARS OF INDUSTRIAL PARKS PLANNING AND DEVELOPMENT IN VIETNAM

Abstract

After more than 30 years of development (since 1991), the industrial park (IP) paradigm has attained remarkable socio-economic achievements in Vietnam. However, from the planning standpoint, the development of IPs in the relationship with industrial production and essential needs of humans (such as living, relaxing) has given rise to many problems yet to be analyzed, evaluated and resolved. This study gathers data of IPs in Vietnam, analyzes and evaluates them in comparison with the normative development of generations of Business Park worldwide in terms of their size, function, land use, planning option, relation, etc. From that basis, the study defines the level and stage of the IPs development in Vietnam and the problems of IPs models in the context of urban and rural planning and development. These serve as important foundations for further IPs model proposals for Vietnam in the new context.

Keywords: industrial park; business park; industrial park paradigm; industrial park planning; industrial park development and management.

[https://doi.org/10.31814/stce.huce\(nuce\)2022-16\(4V\)-10](https://doi.org/10.31814/stce.huce(nuce)2022-16(4V)-10) © 2022 Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (ĐHXDHN)

1. Giới thiệu

Ngay sau khi thực hiện công cuộc Đổi mới năm 1986, mô hình sản xuất công nghiệp tập trung theo kiểu các nước phát triển đã được nghiên cứu áp dụng lần đầu tiên tại Việt Nam năm 1991 (Khu

*Tác giả đại diện. Địa chỉ e-mail: lanhnc@huce.edu.vn (Lãnh, N. C.)

chế xuất Tân Thuận tại TP Hồ Chí Minh). Mô hình này đã được nhanh chóng phát triển rộng khắp cả nước và đem lại những lợi ích đáng ghi nhận về phát triển sản xuất, chuyển đổi cơ cấu kinh tế và lao động, phát triển đô thị cung như nông thôn ở Việt Nam.

Dưới góc độ kinh tế, đã có nhiều phân tích, đánh giá và tổng kết về quá trình phát triển của KCN. Gần đây nhất, ngày 20/11/2020, tại TP. Hồ Chí Minh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức Hội thảo lấy ý kiến về Báo cáo tổng kết 30 năm xây dựng và phát triển KCN, khu kinh tế (KKT). Hội thảo tập trung vào tổng kết các vấn đề như số lượng, quy mô, đầu tư, lao động việc làm, hiệu quả kinh tế, môi trường và đã chỉ ra những vấn đề bức xúc về nhà ở, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, chất lượng cuộc sống của người lao động,... Hội thảo cũng chỉ ra nguyên nhân của các vấn đề này là từ sự quy hoạch, phát triển thiếu đồng bộ của KCN với các khu vực chức năng khác của đô thị nhưng chỉ mang tính khái quát chung chung. Hội thảo cũng đề xuất các định hướng phát triển KCN trong bối cảnh cách mạng công nghiệp 4.0 như khung pháp lý, quản lý phát triển, mô hình phát triển mới.

Dưới góc độ quy hoạch trong mối quan hệ hữu cơ của KCN với tổng thể các bộ phận chức năng khác của đô thị và nông thôn, còn nhiều vấn đề tồn tại về mô hình phát triển KCN nhưng chưa được phân tích, đánh giá tổng kết và luận giải, điển hình là các vấn đề về phân bố mạng lưới, quy mô phát triển, giải pháp quy hoạch, cơ cấu và liên kết chức năng, ... Một số các nghiên cứu về quy hoạch KCN của Hình, N.X. [1], Lãnh, N.C. [2], Trang, L.Q. [3], cũng đã có sự tổng kết sơ bộ nhưng chủ yếu tập trung vào các vấn đề bên trong của KCN như cơ cấu chức năng, giải pháp quy hoạch, ... hoặc trong phạm vi vùng lãnh thổ hẹp mà chưa đưa ra các phân tích đánh giá mang tính tổng quát về quá trình và mô hình quy hoạch xây dựng KCN cho từng giai đoạn phát triển. Vì vậy, việc đánh giá tổng kết và luận giải các vấn đề tồn tại về mô hình KCN dưới góc độ quy hoạch xây dựng là vô cùng cần thiết hiện nay. Đây là cơ sở quan trọng để rút kinh nghiệm, đề xuất và xây dựng mô hình KCN phù hợp với giai đoạn phát triển tiếp theo của đất nước.

Đối tượng của nghiên cứu này là các KCN trong danh mục được Chính phủ phê duyệt tại Việt Nam, giới hạn trong mô hình quy hoạch chức năng và không gian. Số liệu nghiên cứu được thu thập từ năm 1991 đến 2020 từ các văn bản quy định của Nhà nước đến các quy hoạch chi tiết và thực tiễn xây dựng theo báo cáo của các địa phương và các cơ quan chủ quản trung ương (Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Các số liệu này được tổng hợp, phân tích, đánh giá trong mối tương quan so sánh với sự phát triển có tính quy luật của các thể hệ Business Park trên thế giới qua các tiêu chí về vị trí, quy mô, chức năng, sử dụng đất, giải pháp quy hoạch, sự liên kết, ... Từ đó xác định mức độ, giai đoạn của phát triển của KCN tại Việt Nam và luận giải các vấn đề đang tồn tại của mô hình này trong sự phát triển chung của đô thị và nông thôn.

2. Các thể hệ phát triển của mô hình Business Park trên thế giới

Theo Lãnh, N.C [4, 5], mô hình KCN nói riêng và mô hình Business Park nói chung trên thế giới đã phát triển qua 4 thể hệ, được phân biệt rõ dựa trên quy mô, chức năng, tính chất phát triển và tên gọi của chúng, gồm:

Thể hệ thứ nhất - Làm việc: Được bắt đầu phát triển từ giữa những năm 50 của thế kỷ XX, bắt nguồn từ mô hình xây dựng cơ sở hạ tầng, phân chia lô đất cho nhà máy hay kho tàng, tạo cảnh quan và cho thuê. Mô hình này có chất lượng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan thấp mật độ xây dựng (MĐXD) cao và thiếu sức sống vào ban đêm.

Thể hệ thứ hai - Làm việc và cộng đồng: Rút kinh nghiệm từ thể hệ đầu tiên, khoảng những năm 70 của thế kỷ XX, thể hệ thứ hai đã đưa sức sống của “cộng đồng” bổ trợ cho sự “làm việc” bằng cách bố trí thêm các chức năng thương mại, dịch vụ với hình thức tổ chức không gian kiểu đô thị.

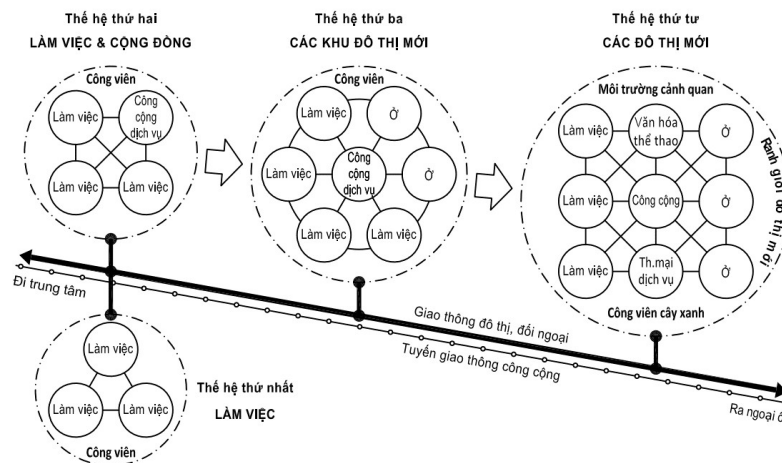
Thế hệ thứ ba - Các khu đô thị mới: Tiếp nối thành công của thế hệ thứ hai, đến những năm 80 của thế kỷ XX, thế hệ thứ ba được phát triển cao hơn, quy mô lớn hơn theo nguyên tắc của một khu đô thị mới, gồm các công trình công cộng, các khu nhà ở và các khu vực sản xuất, kinh doanh hiện đại.

Thế hệ thứ tư - Các đô thị mới: Các văn phòng, công trình nghiên cứu hay sản xuất quy mô lớn đều cần đến rất nhiều đất đai, chuyên gia và lao động tại chỗ. Kết quả là thế hệ thứ tư ra đời vào những năm 90 của thế kỷ XX như một thực thể độc lập, một đô thị nhỏ mới hay thậm chí một đô thị vệ tinh hiện đại mới.

Mô hình và đặc trưng phát triển của các thế hệ Business Park được tổng hợp trong Hình 1 và Bảng 1.

Bảng 1. Tính chất và đặc trưng phát triển của các thế hệ Business Park [4]

Đặc điểm	Thế hệ thứ nhất	Thế hệ thứ hai	Thế hệ thứ ba	Thế hệ thứ tư
Thời điểm phát triển	Những năm 50 của thế kỷ 20	Những năm 70 của thế kỷ 20	Những năm 80 của thế kỷ 20	Những năm 90 của thế kỷ 20
Tính chất	Làm việc	Làm việc và Cộng đồng	Các khu đô thị mới	Các đô thị mới
Chức năng hoạt động chính	- Làm việc (thương mại, nghiên cứu, sản xuất, dịch vụ, ...)	- Làm việc - Tiện ích xã hội	- Làm việc - Tiện ích xã hội (cấp khu đô thị) - Nhà ở (đơn vị ở)	- Làm việc - Tiện ích xã hội (cấp đô thị) - Nhà ở (khu ở, đơn vị ở)
Vị trí phát triển	- Ven đô thị - Tiếp cận hệ thống giao thông đối ngoại	- Ven đô thị - Tiếp cận hệ thống giao thông đối ngoại	- Quanh đô thị - Tiếp cận hệ thống và đầu mối giao thông đối ngoại	- Quanh đô thị - Tiếp cận hệ thống giao thông đối ngoại và đầu mối thông thương quốc tế
Quy mô trung bình (ha)	≤ 50	50 - 100	100 - 200	> 200
Giải pháp quy hoạch chung	Kiểu ô cờ là chính	Kiểu ô cờ và kiểu linh hoạt	Kiểu linh hoạt	Kiểu linh hoạt
MĐXD (%)	30	30	25	25
Tầng cao trung bình (tầng)				
- Khu làm việc	1-2	3	3	3
- Nhà ở và công cộng	1-2	3	3-5	3-5
Kiến trúc cảnh quan	Đơn giản, đáp ứng yêu cầu tối thiểu, thiếu sức sống	Bổ sung một số không gian công cộng kiểu đô thị, có sức sống	Theo kiểu không gian khu đô thị, có sức sống, trở thành điểm nhấn	Theo kiểu một đô thị mới có bản sắc riêng



Hình 1. Sự phát triển của mô hình Business Park trên thế giới

Kinh nghiệm phát triển các Business Park trên thế giới chỉ ra rằng chìa khóa dẫn tới thành công của chúng là: sự phát triển hỗn hợp đa chức năng phục vụ con người (sống, làm việc và nghỉ ngơi) và hướng tới cộng đồng (tiện ích xã hội, kiến trúc, cảnh quan các không gian công cộng đầy đủ và hấp dẫn); Sự phát triển mang tính linh hoạt cao (từ các khu chức năng tới các công trình) để có thể mở rộng hay nâng cấp đáp ứng sự thay đổi nhanh chóng của thị trường [4].

3. Sự phát triển của mô hình KCN tại Việt Nam

3.1. Tính chất, chức năng và các giai đoạn phát triển

a. Giai đoạn 1991 đến 2017

Tại Việt Nam, có nhiều quy định gọi tên khác nhau cho mô hình KCN dựa trên quy mô, chức năng, tính chất hoạt động như KCN, cụm công nghiệp (CCN), khu chế xuất (KCX), KCNC, ... nhưng đều có thể quy về 2 mô hình cơ bản là KCNC và KCN.

KCNC là khu vực hỗn hợp đa chức năng liên quan tới công nghệ cao như nghiên cứu - phát triển, ứng dụng, sản xuất, kinh doanh sản phẩm, các dịch vụ phục vụ các chức năng trên và khu nhà ở [6]. Theo tính chất đó, các KCNC của Việt Nam được phát triển theo mô hình Business Park thế hệ thứ ba.

KCN về bản chất là khu vực đơn chức năng, chỉ gồm sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thực hiện dịch vụ cho việc sản xuất này [7]. Từ quy định đầu tiên về KCN vào năm 1991 [8], sự điều chỉnh, bổ sung các quy định về KCN của Chính phủ vào những năm 1994 [9], 1997 [10], 2008 [11], 2017 [12] cho thấy rõ sự điều chỉnh của mô hình để phù hợp với bối cảnh phát triển từng giai đoạn nhưng không thay đổi về tích chất chức năng của nó. Mô hình này cũng xác định tính biệt lập trong tổng thể tại đô thị cũng như nông thôn khi “có ranh giới địa lý xác định” và “không có dân cư sinh sống”.

Cùng với đó, tính chất đơn chức năng của KCN cũng được quy định cụ thể trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN) về Quy hoạch xây dựng. Theo Bảng 5.12.2 của QCVN năm 1996 [13] và Bảng 2.3 của QCVN 01:2008/BXD năm 2008 [14], chức năng KCN được quy định như trong Bảng 2, chỉ gồm các khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất: Nhà máy, kho tàng; Các khu kỹ thuật; Công trình hành chính, dịch vụ, nghiên cứu; Giao thông; và Cây xanh. Đó cũng chính là lý do mà hầu hết các KCN của Việt Nam từ năm 1991 đến 2017 đều đang thuộc về thể hệ Business Park thứ nhất.

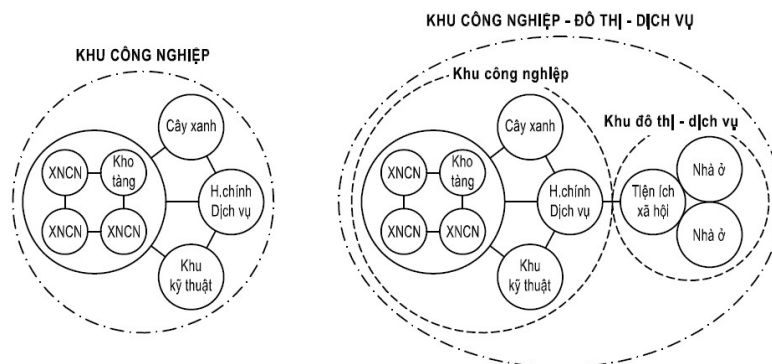
Bảng 2. Các khu vực chức năng và tỷ lệ chiếm đất trong KCN theo QCVN năm 1996 [13] và 2008 [14]

Chức năng	Tỷ lệ (%) so với diện tích toàn khu	
	Năm 1996	Năm 2008
Nhà máy, kho tàng	50 - 60	≥ 55
Các khu kỹ thuật	2 - 5	≥ 1
Công trình hành chính, dịch vụ, nghiên cứu	2 - 4	≥ 1
Giao thông	15 - 20	≥ 8
Cây xanh	10 - 15	≥ 10

Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển, các mô hình KCN dưới tên gọi khác như KCN xanh, sạch, thân thiện môi trường (VSIP ở Bắc Ninh, KCN Long Hậu ở Long An) cũng như KCN sinh thái (KCN Nam Cầu Kiền ở Hải Phòng) hay Khu công - nông nghiệp (Agro Park ở Đồng Nai) đã được nghiên cứu xây dựng. Các KCN này với tích chất chức năng và hoạt động của chúng đã dần bước sang thể hệ Business Park thứ hai khi đã tạo lập được tính “cộng đồng” ở trong đó.

b. Giai đoạn từ 2018 đến nay

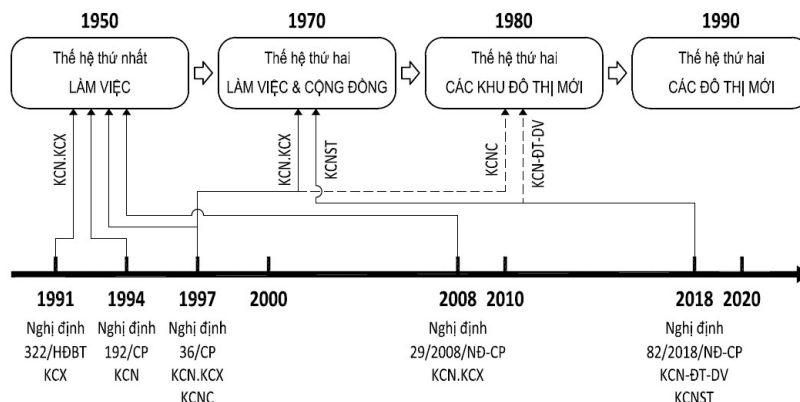
Trước yêu cầu của thực tiễn, năm 2018, lần đầu tiên khái niệm về mô hình hỗn hợp KCN - đô thị - dịch vụ được quy định tại Khoản 3, Điều 2 Nghị định 82/2018/NĐ-CP: “gồm các khu chức năng: KCN là khu chức năng chính; khu đô thị - dịch vụ có chức năng hỗ trợ, cung cấp các dịch vụ tiện ích xã hội cho KCN (có thể bao gồm các phân khu chức năng như: Nhà ở, bệnh viện, trường học, trung tâm nghiên cứu và phát triển, trung tâm ương tạo doanh nghiệp và một số hạng mục công trình kinh tế - xã hội khác cần thiết cho sự phát triển đồng bộ, bền vững của khu), được đầu tư xây dựng để đảm bảo sự phát triển hiệu quả, bền vững về kinh tế, xã hội, môi trường của KCN. Quy mô diện tích khu đô thị - dịch vụ tối đa không vượt quá một phần ba (1/3) quy mô diện tích KCN” [7]. Quy định này đánh dấu một bước tiến mới của KCN Việt Nam khi mô hình KCN - đô thị - dịch vụ đã có sự đáp ứng yêu cầu chức năng của các Business Park thể hệ thứ hai và thứ ba. Mô hình KCN - đô thị - dịch vụ được thể hiện trong Hình 2.



Hình 2. Mô hình phát triển KCN và KCN - đô thị - dịch vụ tại Việt Nam

Các dự án lớn cho sự phát triển của mô hình mới này ngay sau đó đã được thực hiện như: KCN, đô thị và dịch vụ Becamex Bình Định (Bình Định) năm 2019 với quy mô trên 1.425 ha; KCN - đô thị

- dịch vụ Hải Long (Thái Bình) năm 2020 với quy mô 390 ha; KCN - đô thị - dịch vụ Liên Hà Thái (Thái Bình) năm 2021 với quy mô 589 ha.



Hình 3. Các thể hệ Business Park và các giai đoạn phát triển KCN tại Việt Nam

3.2. Mạng lưới các khu công nghiệp

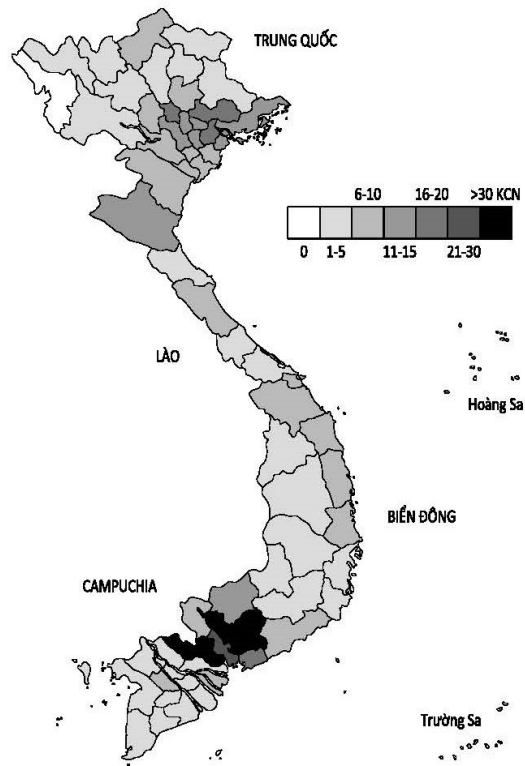
Tính đến cuối năm 2020, mô hình KCN đã được phát triển ở tất cả các vùng lãnh thổ và tại 62/63 tỉnh thành ở Việt Nam, trừ tỉnh Điện Biên (Xem Bảng 3 và Hình 4). Tuy nhiên sự phân bố theo địa giới hành chính có sự chênh lệch rất lớn do các điều kiện về kinh tế - xã hội, đô thị hoá, lao động, lưu thông hay điều kiện địa hình, khí hậu.

Bảng 3. Tổng hợp số liệu các KCN tại Việt Nam đến cuối năm 2020

TT	Vùng lãnh thổ	Số lượng		Tổng diện tích		Đất công nghiệp (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
		Khu	%	nghìn ha	%		
1	Trung du miền núi phía Bắc	30	8,13	7,25	6,36	4,67	57,04
2	Đồng bằng sông Hồng	90	24,39	26,00	22,81	17,11	56,99
3	Duyên hải miền Trung	68	18,43	22,00	19,30	11,96	42,49
4	Tây Nguyên	9	2,44	1,34	1,18	0,99	71,30
5	Đông Nam Bộ	117	31,71	44,52	39,06	30,11	63,82
6	Đồng bằng sông Cửu Long	55	14,91	12,88	11,30	8,72	55,00
	Tổng cộng	369	100,00	113,99	100,00	73,56	57,39

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hàng năm)

Các KCN tập trung nhiều nhất tại vùng Đông Nam Bộ (6 tỉnh, thành phố) với 117 KCN, trung bình gần 20 KCN/tỉnh, nhiều nhất là Bình Dương, Đồng Nai trên 30 KCN, TP Hồ Chí Minh trên 20 KCN, tỷ lệ lấp đầy 63,82%. Tiếp theo là vùng Đồng bằng sông Hồng (10 tỉnh, thành phố) với 90 KCN, trung bình 9 KCN/tỉnh, nhiều nhất là Hải Dương, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc trên 15 KCN, TP Hà Nội, Hải Phòng, Hưng Yên 12-14 KCN, tỷ lệ lấp đầy 56,99%. Vùng Tây Nguyên (5 tỉnh), trung du miền núi phía Bắc (15 tỉnh) có ít KCN do các điều kiện địa lý và lưu thông. Duyên hải miền Trung (14 tỉnh) tuy có các điều kiện thông thương tốt nhưng điều kiện khí hậu khắc nghiệt và lao động ít nên cũng không có nhiều KCN, tỷ lệ lấp đầy chỉ 42,49%. Vùng Đồng bằng sông Cửu Long (10 tỉnh) cũng không có nhiều KCN nhưng riêng Long An có trên 30 KCN.

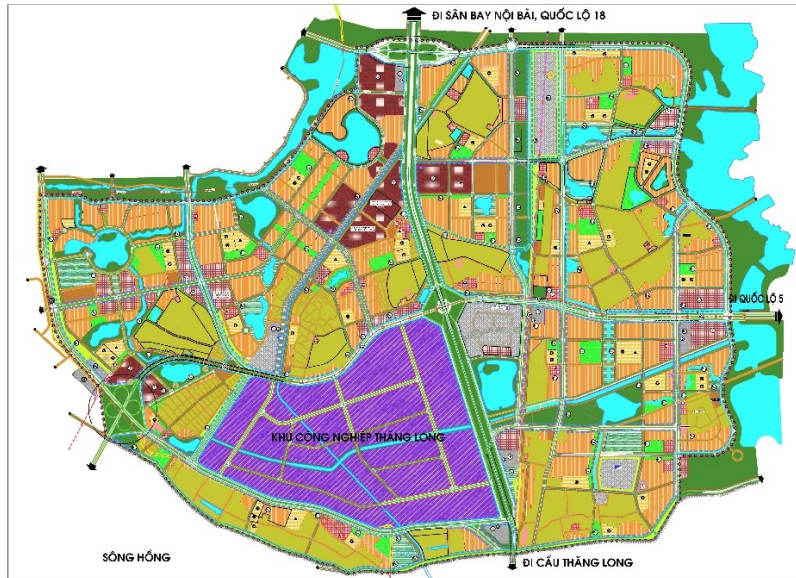


Hình 4. Sự phân bố các KCN theo địa giới hành chính ở Việt Nam

Sự phân bố các KCN mất cân đối theo các cực phát triển này cho thấy rõ sự quy hoạch thiếu tầm nhìn và chiến lược tổng thể chung mà chưa có tính toán đồng bộ trên cơ sở nhu cầu và sự đáp ứng trong từng địa phương, giữa các địa phương với nhau, giữa các vùng, miền trong cả nước. Một số KCN được quy hoạch theo phong trào mà hoàn toàn không có tính khả thi thực hiện, thu hút được đầu tư. Điều này dẫn tới tình trạng chuyển dịch lao động ồ ạt không thể kiểm soát đến các địa phương có nhiều KCN, làm quá tải hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phát sinh các hệ lụy xã hội và môi trường mà địa phương không thể ứng phó kịp. Điển hình là Bình Dương hay Đồng Nai, Long An. Ngược lại, một số địa phương không có thuận lợi để thu hút đầu tư bằng thì các KCN đã quy hoạch, giải phóng mặt bằng thì không triển khai được hay đã xây dựng thì tỷ lệ lấp đầy thấp. Ví dụ như KCN Du Long (Ninh Thuận), KCN Hoàng Mai 1 (Nghệ An), KCN Nam Phố Yên (Thái Nguyên) hay KCN Nam Hà Nội (Hà Nội). Đây cũng là sự khác biệt lớn của KCN Việt Nam so với sự phát triển của các Business Park ở các nước phát triển khi chúng chỉ được đầu tư nếu có tính khả thi cao, đảm bảo các vấn đề xã hội và môi trường cũng như đạt được sự đồng thuận của cộng đồng.

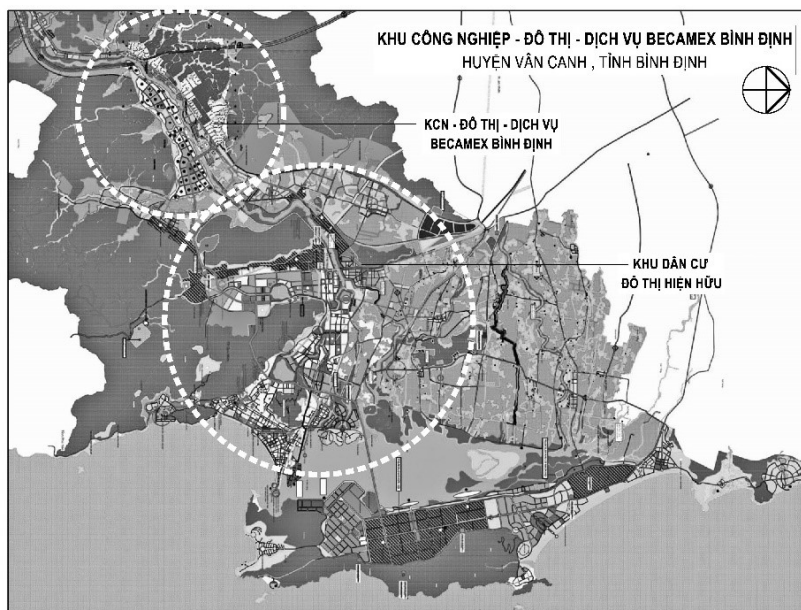
3.3. Vị trí phát triển

Trước năm 2018, các KCN của Việt Nam đều được quy hoạch ven hay ngoài các đô thị hiện hữu. Những KCN gắn liền với khu đô thị, khu kinh doanh tập trung khác hình thành trong tương lai thì chúng cũng được quy hoạch nằm cạnh hoặc ven các khu đô thị này. Vị trí phát triển các KCN này hoàn toàn phù hợp theo vị trí phát triển của các Business Park thể hệ thứ nhất và thứ hai.



Hình 5. KCN Bắc Thăng Long (Sumitomo) là một bộ phận và nằm ven khu đô thị Bắc Thăng Long, Đông Anh, Hà Nội [15]

Sau năm 2018, các KCN-đô thị-dịch vụ được quy hoạch mới với cấu trúc tổng thể của một đô thị công nghiệp mới, nằm bên cạnh và không phụ thuộc vào đô thị hiện hữu. Vị trí phát triển của chúng cũng tương đồng với vị trí của các Business Park thế hệ thứ ba và thứ tư.



Hình 6. KCN, đô thị và dịch vụ Becamex Bình Định phát triển hoàn toàn độc lập với đô thị và khu dân cư hiện hữu [16]

3.4. Số lượng và quy mô

Giai đoạn đầu tiên 1991-1995, cả nước có 12 KCN. Số lượng KCN tăng nhanh tới 65 KCN vào năm 2000, tăng gấp đôi 130 KCN vào năm 2005 và tăng gấp đôi lần nữa 260 KCN vào năm 2010. Tốc độ tăng trưởng sau đó ở mức ổn định đạt 300 KCN vào năm 2015 và 369 KCN vào năm 2020 (Xem Bảng 4). Diện tích trung bình của KCN cũng có sự gia tăng đáng kể, từ khoảng 200 ha/khu giai đoạn 1991-2005 tăng lên 275 ha/khu vào năm 2010 và đạt trên 300 ha/khu vào năm 2020.

Xét về quy mô, so với các Business Park thì các KCN Việt Nam có quy mô tương đối lớn, đồng nghĩa với việc tập trung sản xuất ở mức độ cao. Điều này đòi hỏi mức độ tập trung nhân lực cao và kéo theo các vấn đề về xử lý môi trường. Đây cũng chính là các vấn đề bức xúc mà chưa được giải quyết triệt để ở Việt Nam hiện nay như: thiếu nhà ở và hạ tầng xã hội cho người lao động, lao động nhập cư biến động thất thường, ô nhiễm môi trường gia tăng, ...

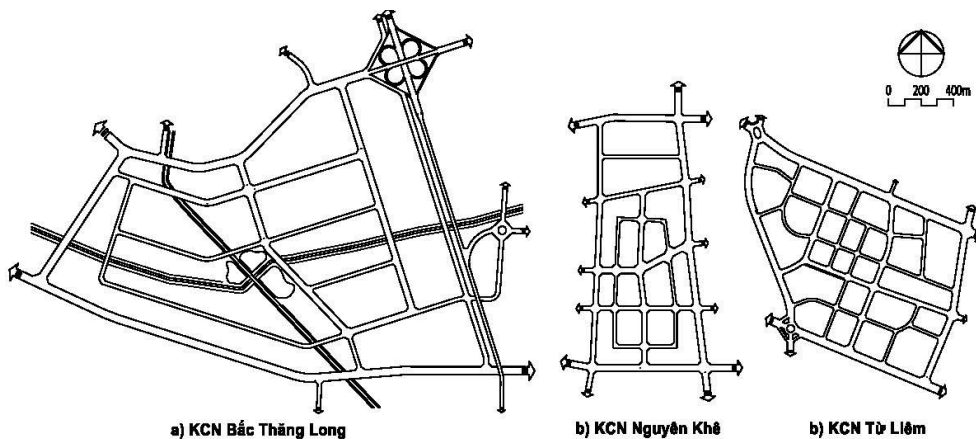
Bảng 4. Sự phát triển của các KCN theo quy hoạch tại Việt Nam từ 1991 đến 2020

Nội dung	Năm						
	1991	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Số lượng (khu)	1	12	65	130	260	300	369
Tổng diện tích tự nhiên (nghìn ha)	0,3	2,4	11,9	26,5	71,4	84,0	114,0
Quy mô trung bình (ha/KCN)	300	200	185	205	275	280	310

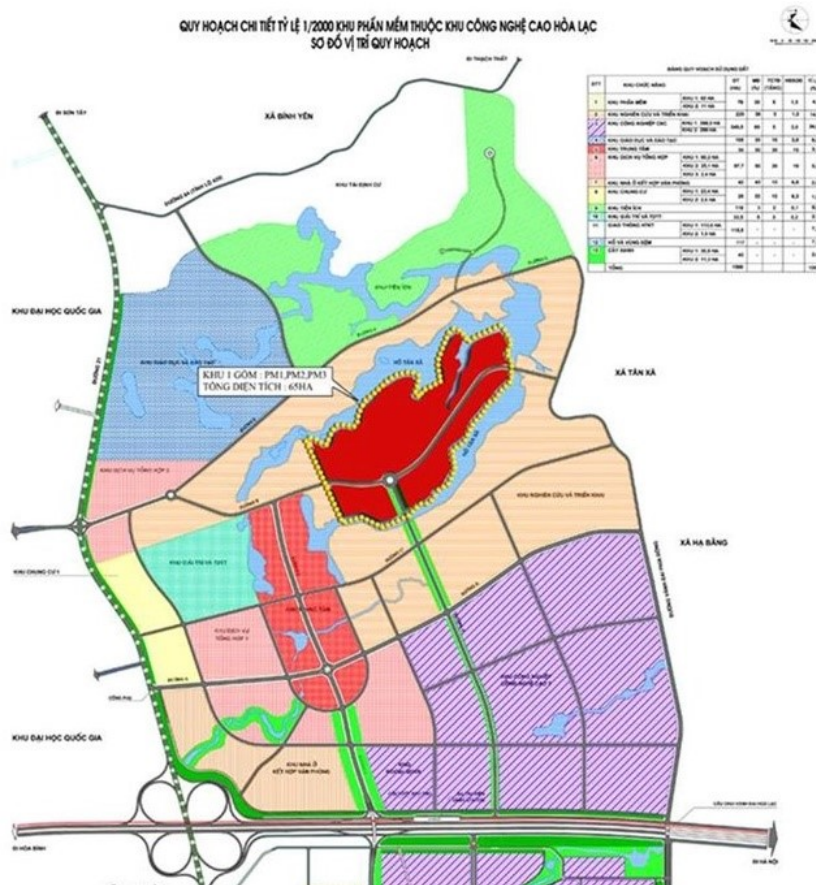
(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hàng năm)

3.5. Giải pháp quy hoạch

Theo khảo sát của nghiên cứu, hầu hết các KCN ở Việt Nam đều được quy hoạch theo kiểu ô cờ với mạng lưới đường giao thông vuông góc với nhau, hình thành các khu đất vuông vắn để bố trí các nhà máy (xem Hình 7). Đây là giải pháp hiệu quả nhất về sử dụng đất cũng như đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN. Điều này cũng rất tương đồng với các Business Park thể hệ thứ nhất khi các giá trị về kinh tế được ưu tiên. Trong các KCNC, giải pháp linh hoạt đã được áp dụng nhưng còn hạn chế (KCNC Hoà Lạc).



Hình 7. Giải pháp quy hoạch theo kiểu ô cờ trong hầu hết các KCN Việt Nam



Hình 8. Giải pháp quy hoạch theo kiểu linh hoạt hơn trong KCNC Hòa Lạc [17]

3.6. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình

MĐXD chung trong KCN cao và rất cao, gồm cả tỷ lệ đất nhà máy, kho tàng trong KCN (65-70%) và MĐXD trong từng lô đất nhà máy (55-60%), là vấn đề rất lớn đối với các KCN đã quy hoạch và xây dựng hiện nay. Đây cũng là sự khác biệt lớn giữa các KCN Việt Nam hiện nay và các Business Park thế hệ thứ nhất trên thế giới (khoảng 30%). Điều này một phần do sự tận dụng tối đa quỹ đất để mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất của chủ đầu tư và một phần do các quy định còn mang tính mở của nhà nước. Theo QCVN 01:2008/BXD năm 2008, tại Bảng 2.3: tỷ lệ đất xây dựng nhà máy, kho tàng trong KCN chỉ quy định là $\geq 55\%$, tại Bảng 2.4: MĐXD thuần đối đa trong lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng là 70% và MĐXD gộp tối đa cho toàn KCN là 50%. Vì vậy, chất lượng quy hoạch và kiến trúc trong các KCN tại Việt Nam còn rất hạn chế.

Chiều cao công trình trong các KCN tại Việt Nam tương đối thấp. Đối với các xưởng sản xuất và kho tàng, chiều cao trung bình tương đương 2-3 tầng. Đối với các công trình hành chính, dịch vụ, chiều cao cũng chỉ khoảng 3 tầng, một số cá biệt cao 5 hoặc trên 5 tầng. Như vậy, so với các Business Park, chiều cao công trình trong các KCN là hoàn toàn tương đồng và phù hợp.

Tuy nhiên, từ năm 2017 trở lại đây, một số dạng nhà xưởng cao tầng (5-6 tầng, thậm chí 8 tầng) cho thuê đã được xây dựng để đáp ứng nhu cầu đa dạng và linh hoạt của các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Đây là một hướng đi tiềm năng và đang được phát triển hiện nay. Điển hình là các khu nhà xưởng cao tầng trong KCX Tân Thuận (TP. Hồ Chí Minh), KCN Long Hậu (Long An).



Hình 9. Mật độ xây dựng dày đặc trong các KCN tại Dĩ An, Bình Dương [18]



(a) Nhà xưởng 8 tầng trong KCX Tân Thuận (TP Hồ Chí Minh) [19]



(b) Nhà xưởng 6 tầng trong KCN Long Hậu (Long An) [20]

Hình 10. Nhà xưởng cao tầng trong các KCN tại Việt Nam

3.7. Kiến trúc cảnh quan

Phần lớn các KCN được quy hoạch và xây dựng với hình thức kiến trúc, cảnh quan đơn giản, thậm chí chỉ đủ để đáp ứng các yêu cầu tối thiểu. Kiến trúc thường nghèo nàn với các nhà xưởng quy mô lớn có vỏ bao che bằng tôn sóng các màu, tường và mái là diện lớn phẳng, không có các giải pháp phân vị, phân khối hay chi tiết nhằm nâng cao chất lượng thẩm mỹ. Chỉ có các công trình hành chính, dịch vụ được quan tâm thẩm mỹ nhiều hơn nhưng thường vẫn đơn giản và không có điểm nhấn kiến trúc. Cảnh quan nói chung và cây xanh nói riêng đã được cải thiện trong những năm gần đây dưới sức ép về bảo vệ môi trường và thu hút đầu tư nhưng nhìn chung vẫn còn đơn giản. Một trong những nguyên nhân cơ bản là cảnh quan không phải để phục vụ người lao động mà chỉ để đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan chung của KCN. Người lao động hoàn toàn không có thời gian cũng như chức năng sử dụng phù hợp trong các không gian cảnh quan này.

Một số KCN lớn với chiến lược phát triển KCN xanh, sạch, thân thiện môi trường đã có sự chú trọng đến kiến trúc, cảnh quan và tạo dựng hình ảnh đẹp cho KCN của mình, điển hình là các VSIP tại Bắc Ninh, Bình Dương. Điều này một phần tương đồng với các Business Park thể hệ thứ nhất nhưng hoàn toàn khác với các Business Park thể hệ thứ hai khi các không gian công cộng kiểu đô thị (như nhà hàng, câu lạc bộ, quảng trường, đại lộ, trung tâm thương mại, ...) chưa được đưa vào KCN.



Hình 11. Cảnh quan được chú trọng tại VSIP (Bắc Ninh) [21]

4. Kết luận

Các phân tích đánh giá về quá trình phát triển của các KCN tại Việt Nam từ 1991 đến 2020 cho thấy mô hình KCN Việt Nam đang ở giai đoạn phát triển ban đầu, tương ứng với mô hình Business Park thể hệ thứ nhất và đang có sự chuyển dần sang thể hệ thứ hai và đã có bước tiếp cận với thể hệ thứ ba. Sự phát triển đơn chức năng biệt lập, chỉ tập trung vào sản xuất và dịch vụ công nghiệp, đã bộc lộ nhiều hạn chế, nhất là trong mối liên hệ giữa “làm việc” và “sống” của người lao động cũng như trong mối tương tác với các không gian chức năng cần thiết khác. Đây là nguyên nhân cơ bản, tất yếu của các vấn đề lao động, nhà ở, môi trường, ... nảy sinh trong quá trình phát triển KCN, đe dọa sự bền vững chung. Các vấn đề này chỉ có thể giải quyết triệt để khi có quan điểm nhìn nhận thay đổi về một mô hình KCN hỗn hợp chức năng trong cấu trúc tổng thể liên kết với các bộ phận chức năng hữu cơ khác xung quanh, giống như các Business Park thể hệ thứ ba và thứ tư.

Bên cạnh đó, sự phân bố và phát triển thiếu cân đối đồng bộ giữa các địa phương, giữa các vùng miền trong cả nước đã dẫn tới tình trạng chênh lệch đầu tư, dịch vụ thiếu kiểm soát, mất cân đối nguồn lao động, đặc biệt là tình trạng phát triển tràn lan, chỗ thừa chỗ thiếu đất công nghiệp, gây lãng phí quỹ đất và kéo theo các vấn đề xã hội khác. Tình trạng này chỉ có thể giải quyết khi có sự tính toán tổng thể lại các quỹ đất và có giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất công nghiệp hiện có và chuyển đổi linh hoạt các quỹ đất trống còn lại một cách hợp lý. Đây cũng là kinh nghiệm phát triển thành công của các Business Park thể hệ thứ hai và thứ ba.

Ngoài ra, với quy mô tương đối lớn (trên 300 ha/khu) nhưng đơn chức năng, giải pháp quy hoạch đơn giản kiểu ô cờ, tỷ lệ đất cho nhà máy cao, MĐXD trong các lô đất cao, đặc biệt là thiếu các không gian công cộng và thiếu sức sống của đô thị, ... phần lớn các KCN đều có chất lượng quy hoạch, kiến

trúc cảnh quan thấp, kém hấp dẫn. Điều này có thể được giải quyết khi một trong những chìa khóa dẫn tới sự thành công của các Business Park là triết lý “không gian kiến trúc cảnh quan đẹp dẫn tới hiệu quả và thành công trong công việc” được áp dụng rộng rãi cho các KCN tại Việt Nam.

Dưới góc độ quy hoạch, các phân tích, đánh giá và so sánh trên đây đã cho thấy rõ mức độ, giai đoạn phát triển cũng như các tồn tại và nguyên nhân của mô hình KCN trong sự phát triển chung tại Việt Nam. Đây là các cơ sở quan trọng cho các nghiên cứu đề xuất về mô hình KCN mới phù hợp với bối cảnh mới hiện nay, góp phần hoàn thiện hệ thống các KCN tại Việt Nam.

Tài liệu tham khảo

- [1] Hinh, N. X. (2003). *Quy hoạch xây dựng KCN Việt Nam trong thời kỳ đổi mới*. Trường Đại học Xây dựng Hà Nội, Hà Nội.
- [2] Lãnh, N. C. (2012). *Quy hoạch phát triển KCN theo hướng sinh thái tại khu vực nông thôn vùng đồng bằng sông Hồng*. Trường Đại học Xây dựng Hà Nội, Hà Nội.
- [3] Trang, L. Q. (2015). *Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp công nghệ thông tin tập trung tại Việt Nam*. Trường Đại học Xây dựng Hà Nội, Hà Nội.
- [4] Lãnh, N. C. (2005). *Quy hoạch phát triển các Business Park - Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại*. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
- [5] Lãnh, N. C. (2016). Sustainable development for industrial park in the cities of Vietnam. *Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng*, 28.
- [6] Chính phủ (2003). *Quy chế khu công nghệ cao*. Nghị định 99/2003/NĐ-CP ngày 28/6/2003.
- [7] Chính phủ (2018). *Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế*. Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018.
- [8] Hội đồng Bộ trưởng (1991). *Quy chế khu chế xuất*. Nghị định 322/HĐBT ngày 18/10/1991.
- [9] Chính phủ (1994). *Quy chế khu công nghiệp*. Nghị định 192/CP ngày 28/12/1994.
- [10] Chính phủ (1997). *Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao*. Nghị định 36/CP ngày 24/4/1997.
- [11] Chính phủ (2008). *Quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế*. Nghị định 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008.
- [12] Chính phủ (2017). *Quản lý, phát triển cụm công nghiệp*. Nghị định 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017.
- [13] Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (1996). *Quy định chung và Quy hoạch xây dựng*. Bộ Xây dựng, Việt Nam.
- [14] QCVN 01:2008/BXD (2008). *Quy hoạch xây dựng*. Bộ Xây dựng, Việt Nam.
- [15] Trang tin điện tử Bộ môn Kiến trúc Công nghệ, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội. [Quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp Thăng Long, Đông Anh, Hà Nội](#). Truy cập ngày 20/10/2022.
- [16] Trang tin điện tử Becamex. [Quy mô dự án Becamex Bình Định](#). Truy cập ngày 20/10/2022.
- [17] Trang tin điện tử Bộ môn Kiến trúc Công nghệ, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội. [Quy hoạch xây dựng Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Hà Nội](#). Truy cập ngày 20/10/2022.
- [18] Trang tin Bản đồ trực tuyến. [Google Maps](#). Truy cập ngày 20/10/2022.
- [19] Trang tin điện tử Công ty TNHH Tân Thuận. [Nhà xưởng Tiêu Chuẩn A](#). Truy cập ngày 20/10/2022.
- [20] Trang tin điện tử Công ty Cổ phần Long Hậu. [Nhà xưởng cho thuê xây sẵn](#). Truy cập ngày 20/10/2022.
- [21] Trang tin điện tử Tập đoàn VSIP. [VSIP Bắc Ninh](#). Truy cập ngày 20/10/2022.