

Qua những kết quả đạt được bước đầu và một số tồn tại, vướng mắc cần được tháo gỡ ở 53 công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp trong cả nước (xem các số báo trước), chúng ta rút ra được một số kinh nghiệm cần thiết để chuẩn bị tốt hơn cho việc thành lập và phát triển một công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Một là: công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp là hạt nhân quyết định sự thành bại của khu công nghiệp. Do đó, việc chọn lựa đơn vị có đủ uy tín, năng lực về vốn, về cán bộ, năng lực về tiếp thị vận động đầu tư để đầu tư kinh doanh và quản lý hạ tầng khu công nghiệp là một vấn đề quan trọng, quyết định cho sự thành công của khu công nghiệp.

Hai là: Sự nhận thức đúng đắn của các cấp, các ngành ở tỉnh, thành phố đối với việc thành lập khu công nghiệp tập trung và sự hỗ trợ tích cực của chính quyền địa phương nơi khu công nghiệp ra đời là điều kiện quyết định cho công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp thực hiện tốt nhiệm vụ, mục tiêu của mình.

Ba là: Sự hỗ trợ về cơ chế, chính sách của nhà nước cấp vĩ mô đối với công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp (như về vốn, giá thuê đất, thuế v.v...) nhất là đối với các tỉnh miền trung và các tỉnh có cơ sở hạ tầng yếu kém, môi trường thu hút đầu tư kém hấp dẫn là động lực quan trọng để thúc đẩy công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp hoạt động có hiệu quả.

Bốn là: Nơi nào công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp và chính quyền địa phương có quan điểm đúng, thống nhất phương thức, giá cả thỏa đáng cho việc đền bù di chuyển cho dân và có chính sách hỗ trợ, có kế hoạch thu nhận sắp xếp, giải quyết việc làm cho số lao động trong khu vực bị giải tỏa tốt, thì ở nơi đó việc giải phóng mặt bằng xây dựng khu công nghiệp có nhiều thuận lợi.

Năm là: Việc xây dựng phát triển hạ tầng khu công nghiệp theo phương thức cuốn chiếu, ứng trước tiền thuê đất của các nhà đầu tư để lấy vốn tiếp tục xây dựng mở rộng khu công nghiệp là bài học kinh nghiệm tốt, cần được phổ biến nhân rộng trong điều kiện chúng ta còn khó khăn về vốn như hiện nay.

Sáu là: Việc chọn vị trí để thành lập khu công nghiệp rất quan trọng. Địa điểm thích hợp sẽ góp phần rất lớn trong việc quyết định sự thành bại của công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp.

Khu công nghiệp ra đời và phát triển phụ thuộc vào quá trình hoạt động của công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp. Nếu công ty phát

triển hạ tầng khu công nghiệp yếu kém về năng lực quản lý điều hành, về vốn đầu tư hoặc về công tác tiếp thị, vận động đầu tư v.v... thì việc lấp kín diện tích trong khu công nghiệp sẽ gặp rất nhiều khó khăn, hoạt động của công ty phát triển hạ tầng sẽ không đem lại hiệu quả, ngược lại còn bị chôn vốn, dẫn đến phá sản. Do đó, việc xem xét để có định hướng đúng và có những giải pháp phù hợp, linh hoạt giúp cho công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp nhanh chóng lấp đầy diện tích đất cần cho thuê trong khu công nghiệp là vấn đề hết sức quan trọng đang đặt ra cho chúng ta.

Thực tế tình hình hoạt động của 53 công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp trong những năm qua, tuy thời gian chưa đủ dài để đánh giá chính xác về một mô hình kinh tế mới

đầu tư nước ngoài, có sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư, như vùng kinh tế trọng điểm miền Nam (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu) và vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc (Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh) thì việc đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp có thể cho các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư, hoặc cũng có thể kêu gọi các nhà đầu tư nước ngoài cùng liên doanh với doanh nghiệp trong nước để đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng các khu công nghiệp.

Ở những vùng cơ sở hạ tầng yếu kém, xa Hà Nội, xa TP.HCM và xa những trung tâm đô thị như ở các tỉnh miền Trung, Tây Nguyên, vùng Tây Nam bộ và các vùng khác của Bắc bộ cần có sự hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước cho việc phát triển hạ tầng bên trong

MỘT SỐ GIẢI PHÁP

ĐỂ CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP HOẠT ĐỘNG CÓ HIỆU QUẢ

PTS. NGUYỄN MINH SANG

ra đời, cũng đã cho phép chúng ta sơ bộ rút ra được một số bài học kinh nghiệm đối với loại hình công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp này.

Từ thực tiễn đó, trong thời gian tới cần có những giải pháp để giúp cho công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, hoạt động có hiệu quả. Những giải pháp cụ thể là như sau:

* Giải pháp về vốn

Xác định việc đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp không phải là việc kinh doanh bất động sản để kiếm lời đơn thuần, mà trái lại, phải coi việc xây dựng phát triển hạ tầng khu công nghiệp là điều kiện để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào khu công nghiệp. Nguồn thu chủ yếu cho ngân sách nhà nước chính là nguồn thu từ sản xuất của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Từ quan điểm đó, nhà nước cần xem xét những vấn đề sau đây:

Ở những nơi có điều kiện thu hút

hàng rào khu công nghiệp. Ngoài ra, cần cho vay tín dụng dài hạn ưu đãi, vay vốn nước ngoài v.v... Có như thế thì các khu công nghiệp ở những vùng khó khăn, thiếu hấp dẫn này mới có cơ hội xây dựng khu công nghiệp tập trung để phát triển công nghiệp tỉnh nhà, thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa ở từng vùng và góp phần thúc đẩy cả đất nước phát triển.

Đối với các công trình ngoài hàng rào phục vụ trực tiếp cho khu công nghiệp, hàng năm nhà nước cần bố trí một nguồn vốn thích đáng từ ngân sách để đầu tư hoặc bằng các hình thức linh hoạt khác để tăng vốn như: đối đất để xây dựng hạ tầng, khuyến khích hình thức BOT, hoặc cho chủ công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp được hưởng một số ưu đãi về tài chính và cho trừ dần vào các khoản nộp ngân sách hàng năm khi họ bỏ vốn ra để đầu tư cho các công trình hạ tầng ngoài hàng rào, phục vụ cho đấu nối với công trình

bên trong hàng rào khu công nghiệp được đồng bộ và phát huy tác dụng tốt.

Thí điểm việc thành lập quỹ "hỗ trợ đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp" ở một số tỉnh, thành phố. Vốn của quỹ được huy động từ nhiều nguồn như: ngân sách cấp 1 lần (vốn điều lệ) và bổ sung hàng năm, vận động các doanh nghiệp trong tỉnh đóng góp, vốn vay tín dụng ưu đãi, vốn thu từ kinh doanh bất động sản và các nguồn vốn khác.

Ngoài các nguồn vốn đầu tư từ ngân sách hoặc các nguồn vốn hỗ trợ của nhà nước, còn cần có nguồn vốn chủ lực cho việc đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp dưới hình thức xã hội hóa vốn đầu tư như thực hiện cổ phần hóa ở các công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp, bán cổ phiếu, trái phiếu để người dân có điều kiện tham gia góp vốn đầu tư xây dựng khu công nghiệp.

Việc cho thuê lại đất trong khu công nghiệp hiện nay cũng là vấn đề góp phần tích cực để giải quyết tình trạng đọng vốn của công ty hạ tầng và giúp cho việc tiếp thị kêu gọi các nhà đầu tư vào lấp kín diện tích cho thuê được dễ dàng hơn. Đây là một cách làm sáng tạo và linh hoạt, cần sớm có văn bản hướng dẫn cụ thể của các bộ, ngành liên quan để cơ sở để thực hiện.

Trong những năm vừa qua và dự báo sắp tới tình hình thu hút đầu tư vào VN còn tiếp tục giảm sút, do sự cạnh tranh gay gắt với các nước trong khu vực. Do đó, ngoài hình thức liên doanh với nước ngoài để thành lập công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp, chúng ta còn có thể thực hiện các hình thức đa dạng như: cho các tập đoàn tư bản nước ngoài và công ty tư nhân, công ty TNHH trong nước bỏ 100% vốn vào đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp ở những vùng khó khăn, hạ tầng yếu kém mà chúng ta cần khuyến khích đầu tư. Hình thức đầu tư này sẽ giúp chúng ta khắc phục được 2 vấn đề khó khăn hiện nay là: vốn đầu tư và tiếp thị vận động các nhà đầu tư nước ngoài vào VN.

Những vấn đề nêu trên sẽ là bước đột phá tạo nên những "cú hích" cần thiết, tạo thêm sức bật cho những vùng có cơ sở hạ tầng yếu kém, những vùng kinh tế còn khó khăn, chưa phát triển, và cùng chỉ có những "cú đẩy" mạnh vào những vùng này từ phía nhà nước thì mới hy vọng rút ngắn nhanh khoảng cách chênh lệch về cuộc sống hiện nay giữa các vùng, các miền trong cả nước.

** Giải pháp về sự đồng bộ*

Đó là sự đồng bộ trong nhận thức của lãnh đạo các cấp, nhất là ở các tỉnh và các sở, ngành liên quan trong

việc thành lập khu công nghiệp, khắc phục tình trạng "trống đánh xuôi, kèn thổi ngược", không hỗ trợ giúp đỡ lẫn nhau mà còn gây trở ngại cho nhau trong quá trình xây dựng phát triển khu công nghiệp.

Đồng bộ trong quan điểm giải quyết phương thức đền bù, giá cả đền bù và các chính sách hỗ trợ cho dân khi giải tỏa mặt bằng để xây dựng khu công nghiệp.

Đồng bộ trong việc bố trí các doanh nghiệp mới thành lập vào khu công nghiệp để tránh tình trạng tản mạn, manh mún, không theo quy hoạch, gây ô nhiễm môi trường sống của nhân dân.

Đồng bộ trong việc giải quyết các thủ tục cho nhà đầu tư được nhanh, gọn, "một cửa", khi họ vào làm ăn trong khu công nghiệp.

Đồng bộ trong việc bố trí vốn đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng (cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội) ngoài hàng rào bằng cách khi xây dựng dự án khả thi khu công nghiệp phải làm rõ phần này và quy định bước các ngành, các cấp liên quan coi đây là một căn cứ để làm kế hoạch về vốn xây dựng cơ bản của địa phương và phân giao trách nhiệm cho các ngành liên quan thực hiện.

Những vấn đề trên đây nếu giải quyết đồng bộ sẽ gây tác động tốt cho công ty phát triển hạ tầng thu hút các nhà đầu tư vào khu công nghiệp, lấp được diện tích cho thuê. Nếu ngược lại, công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp sẽ là nơi chịu hậu quả trước tiên, có thể dẫn đến sự phá sản của đơn vị.

** Giải pháp về cơ chế, chính sách*

Cần sớm có một hệ thống văn bản pháp lý quy định rõ ràng, đầy đủ của chính phủ đối với mọi lĩnh vực hoạt động của công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp để đảm bảo cho hoạt động của họ được dễ dàng, đúng pháp luật và phù hợp với thông lệ quốc tế trong quá trình hội nhập của VN với thế giới.

Quy định sự hoạt động của các loại hình công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp như ở khu công nghiệp Dung Quất, ở khu công nghệ cao Hòa Lạc, bổ sung quy định cho các loại hình hoạt động của công ty phát triển hạ tầng kinh doanh xây dựng các cụm công nghiệp ở những nơi chưa đủ điều kiện để thành lập khu công nghiệp v.v... là việc cần sớm được hoàn thiện.

Cơ chế, chính sách của chúng ta không thể chỉ cho chúng ta mà còn cho các nhà đầu tư nước ngoài thực hiện khi họ hoạt động kinh doanh ở nước ta. Tuy nhiên, hiện nay cơ chế, chính sách đối với công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp chưa được rõ ràng như: về cơ chế vốn và cho vay

vốn, thuê đất và cho thuê lại đất trong khu công nghiệp, các quy định về đền bù, giải tỏa, chính sách đối với việc di dời nhà máy từ các khu đô thị ra các khu công nghiệp tập trung v.v....

Những vấn đề nêu trên cần sớm được thể hiện rõ trong luật về khu công nghiệp, các luật liên quan và các văn bản dưới luật có giá trị pháp lý cao để làm cơ sở cho các cấp, các ngành, các công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp dễ thực hiện.

Sự ra đời của nghị định 7/1998/NĐ - CP và Nghị định 10/1998/NĐ - CP đã góp phần làm cho môi trường đầu tư được cải thiện tốt hơn trước. Song việc cụ thể hóa của các bộ, ngành liên quan để hướng dẫn cho cơ sở thực hiện, đưa Nghị định thực sự đi vào cuộc sống là vấn đề cần được quan tâm.

** Giải pháp chọn đúng đối tác, đúng địa điểm*

Việc xây dựng khu công nghiệp đòi hỏi phải có vốn lớn, có đội ngũ cán bộ am hiểu lĩnh vực quản lý và nhất là lĩnh vực tiếp thị vận động đầu tư để thu hút các doanh nghiệp nước ngoài và trong nước vào thuê đất xây dựng xí nghiệp. Do đó, việc chọn công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp được thành lập và chọn đối tác nước ngoài để liên doanh với các công ty trong nước xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp là vấn đề có tính quyết định đến sự thành bại của khu công nghiệp đó.

Một số công ty liên doanh đã thành công trong việc kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là nhờ chọn đúng đối tác liên doanh có thực lực về tài chính, có kinh nghiệm tiếp thị, có mạng lưới quan hệ giao dịch rộng, có uy tín trên thương trường là một kinh nghiệm thực tiễn rất bổ ích cho chúng ta.

Việc chọn địa điểm xây dựng khu công nghiệp trên phạm vi cả nước, ở mỗi vùng, mỗi tỉnh là vấn đề cần cân nhắc thận trọng đối với các công ty kinh doanh phát triển hạ tầng khu công nghiệp. Trong lý thuyết kinh doanh, việc chọn địa điểm để làm ăn đúng có thể giúp nhà kinh doanh đã nắm chắc được 30% thắng lợi.

Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp là mô hình kinh tế mới ra đời trong thời kỳ mở cửa. Tuy chỉ mới có một số công ty đi vào hoạt động, song bước đầu nó cũng cho chúng ta một số kinh nghiệm quý báu về cái được và cái chưa được, để chúng ta tiếp tục bổ sung hoàn chỉnh luật pháp, cơ chế, chính sách đối với mô hình kinh tế này để chúng ngày càng tốt hơn, phục vụ thắng lợi cho mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước ■