TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Gỡ điểm nghẽn, đón dòng vốn mới phát triển khu công nghiệp

17:23 01/09/2022

Nghị định 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ giúp tháo gỡ những điểm nghẽn cố hữu trong phát triển khu công nghiệp - KCN, khu kinh tế - KKT. Tuy nhiên, cần sớm có thông tư hướng dẫn để không gây bối rối cho các nhà đầu tư.

Giảm chi phí và định hướng nhà đầu tư

Chỉ trong vòng hơn 03 thập kỷ hình thành và phát triển, đã có hàng trăm KCN đi vào hoạt động, hệ thống KCN, KKT của Việt Nam là điểm đến của hàng nghìn doanh nghiệp từ hơn 100 quốc gia và vùng lãnh thổ. Có thể khẳng định, việc hình thành và phát triển KCN, KKT là hướng đi chiến lược, quan trọng của Việt Nam trong việc kêu gọi, thu hút vốn FDI.

Các doanh nghiệp trong KCN, KKT ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc thu ngân sách, tạo công ăn việc làm, góp phần nâng cao sức cạnh tranh, đẩy nhanh quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Đến nay, các KCN, KKT vẫn là điểm nhấn thu hút đầu tư và được đánh giá là mô hình đầu tư ưu việt, mang lại hiệu quả kinh tế cao cho nhiều địa phương.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Đặc biệt, các KCN của Việt Nam kỳ vọng bước vào giai đoạn mới tích cực hơn khi Nghị định 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ có nhiều điểm sửa đổi tiến bộ so với Nghị định 82/2018/NĐ-CP về quản lý KCN, KKT, có giải pháp cho nhiều vấn đề mấu chốt, mở ra một hành lang pháp lý thông thoáng và có một số chủ trương tạo điều kiện phát triển doanh nghiệp và đầu tư.

Đồng thời, góp phần tháo gỡ những vướng mắc cho chủ đầu tư hạ tầng KCN, tạo sức hút mạnh mẽ trong thu hút đầu tư, nhất là FDI, tiết kiệm thời gian triển khai các dự án, giảm chi phí cho nhà đầu tư.

Đứng ở góc độ nhà đầu tư, phát biểu tại Diễn đàn "Triển khai Nghị định 35/2022 về quản lý KCN, KKT", Phó Tổng giám đốc Tập đoàn Sao Đỏ Trần Thị Tố Loan cho rằng Nghị định 35 có nhiều điểm sửa đổi tiến bộ so với Nghị định 82 trước đây về quản lý KCN, KKT. Theo đó, Nghị định đã phân loại cụ thể các loại quy hoạch xây dựng KCN; Vai trò của UBND cấp tỉnh, nhà đầu tư cũng được chú trọng; địa phương được trao quyền cho nhiều hơn. Ngoài ra, quy định cũng sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến đầu tư hạ tầng.

"Tất cả những thay đổi, sửa đổi này đều giúp tiết kiệm thời gian triển khai dự án, giảm chi phí cho nhà đầu tư, định hướng nhà đầu tư. Đặc biệt tránh được quy trình phức tạp và kéo dài ở việc điều chỉnh hiện đang gây khó khăn cho nhà đầu tư khi triển khai dự án, vì trong quá trình thực hiện sẽ có nhiều vấn đề phát sinh mà lúc lập dự án không thể tính toán hết được", bà Loan phân tích.

Đồng tình với quan điểm này, TS. Hán Minh Cường, đại diện Công ty CP Tập đoàn Sgroup cũng cho rằng, những điểm mới sửa đổi của Nghị định 35 sẽ góp phần tháo gỡ những điểm nghẽn cố hữu của Nghị định 82 trong phát triển KCN, KKT.

Vướng mắc việc hiện thực hóa nghị định

Ở góc độ doanh nghiệp trực tiếp đầu tư xây dựng hạ tầng KCN, nhiều doanh nghiệp vẫn băn khoăn về việc hiện thực hóa Nghị định trên. Bà Trần Thị Thanh Hảo, Giám đốc Pháp chế Công ty cổ phần Phát triển Công nghiệp BW cho rằng, để thực hiện cơ chế chuyển đổi KCN sang phát triển khu đô thị - dịch vụ, ngoài các điều kiện liên quan, phải có sự đồng thuận giữa chủ đầu tư KCN và trên 2/3 số doanh nghiệp thuê lại đất trong khu vực dự kiến chuyển đổi.

Vấn đề đặt ra là những doanh nghiệp thuê lại đất không đồng ý việc chuyển đổi thường là những doanh nghiệp chưa chuẩn bị sẵn sàng để chuyển cơ sở kinh doanh của họ đến một nơi khác hoặc có thể không sẵn sàng về tài chính để

thuê mặt bằng mới.

Theo bà Hảo, nên có hướng dẫn rõ ràng để bảo vệ những doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi việc chuyển đổi, bằng một số biện pháp như chủ đầu tư KCN và các cơ quan chức năng phải chuẩn bị mặt bằng mới cho những doanh nghiệp phải di dời này và bồi thường cho họ các chi phí phát sinh liên quan đến việc di dời và gián đoạn kinh doanh của họ.

Còn theo ông Trần Anh Vương, Tổng giám đốc Western Pacific, Nghị định 35 có quy định về vấn đề phân kỳ đầu tư. Đây là một trong những vấn đề vướng mắc cho các nhà đầu tư. Bởi làm một KCN 250 ha, khi đi xin chủ trương đầu tư chúng ta sẽ phải tách đôi, làm 2 lần chủ trương đầu tư, 2 lần lựa chọn nhà đầu tư, 2 lần giải phóng mặt bằng… Việc này không khéo sẽ làm cho tính tích cực trở thành tiêu cực. Bởi nếu phân kỳ như vậy, tính khớp nối sẽ rất khó với ngay cả 1 chủ đầu tư. Nghị định còn quy định rõ, nếu phân kỳ lần 1, tỷ lệ lấp đầy chưa đạt 60% thì phân kỳ lần 2 sẽ là chủ đầu tư khác.

Chính vì vậy, Tổng giám đốc Western Pacific cho rằng, cần có những thông tư hướng dẫn cho phù hợp, còn nếu để như hiện nay các nhà đầu tư rất bối rối.

Ngoài ra, một số doanh nghiệp cũng lo lắng rằng, giá thuê đất sau khi Nghị định 35 có hiệu lực sẽ bị đẩy lên cao hơn. Cụ thể, theo bà Nguyễn Thị Thu, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Sản xuất Thực phẩm Anh Kim, hầu hết công ty hoạt động trong KCN Tân Bình đã trả tiền sử dụng đất một lần 50 năm.

Nhưng đối với các KCN mà doanh nghiệp đang phải trả tiền thuê đất theo từng năm thì việc áp dụng Nghị định 35, giá sẽ tăng theo hệ số K (hệ số điều chỉnh giá đất) quy định của Nhà nước. Ngoài ra, Nghị định 35 đã quy định cụ thể về loại hình KCN - đô thị - dịch vụ. Do đó, chủ đầu tư khi đầu tư thêm hạ tầng phải bảo đảm an sinh. Việc này sẽ đẩy giá thuê cao hơn, doanh nghiệp sẽ không thuê dịch vụ đó.

Hoàng Thăng (t/h)