

## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP TẠI MỘT SỐ KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Nguyễn Hữu Ngự<sup>1\*</sup>, Trần Văn Hiền<sup>2</sup>, Nguyễn Văn Tiếp<sup>1</sup>, Dương Quốc Nôn<sup>1</sup>,  
Trương Đỗ Minh Phương<sup>1</sup>, Lê Hữu Ngọc Thanh<sup>1</sup>, Trần Quốc Hùng<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

<sup>2</sup>Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

<sup>3</sup>Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

\*Tác giả liên hệ: nguyenuunguwx@huaf.edu.vn

Nhận bài: 07/10/2021 Hoàn thành phản biện: 12/11/2021 Chấp nhận bài: 19/11/2021

### TÓM TẮT

Bài báo này nhằm mục đích trình bày thực trạng và đánh giá tình hình phát triển bất động sản công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu dựa trên việc thu thập các số liệu và tham vấn ý kiến của các cán bộ về tình hình hoạt động của 2 khu công nghiệp trọng điểm trên địa bàn thị xã Phú Mỹ là khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 và khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 - Đại Dương trong giai đoạn 2015-2020. Kết quả nghiên cứu đã cho thấy công tác sử dụng đất và triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng tại 2 khu công nghiệp vẫn đang hoàn thành theo quy hoạch ban đầu. Số lượng doanh nghiệp thuê đất và nhà xưởng tăng trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020. Tuy nhiên, các chi phí bất động sản công nghiệp tại khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 là cao hơn so với chi phí bất động sản công nghiệp tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương. Bên cạnh những thuận lợi về mặt pháp lý và chính sách nhằm thu hút đầu tư, thì những khó khăn, tồn tại trong việc phát triển bất động sản công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ cũng đã được xác định như công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng chậm dẫn đến công tác thu hồi đất gặp nhiều khó khăn, thời gian thuê đất còn lại của chủ đầu tư là khá ngắn (chỉ hơn 30 năm), hạ tầng tại một số dự án khu công nghiệp chưa được đầu đồng bộ và tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp vẫn còn thấp.

**Từ khóa:** Bà Rịa – Vũng Tàu, Bất động sản, Khu công nghiệp, Thuê đất, Thị xã Phú Mỹ

## ASSESSMENT ON INDUSTRIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT IN INDUSTRIAL ZONES IN PHU MY TOWN, BA RIA - VUNG TAU PROVINCE

Nguyen Huu Nguy<sup>1\*</sup>, Tran Van Hien<sup>2</sup>, Nguyen Van Tiep<sup>1</sup>, Duong Quoc Non<sup>1</sup>,  
Truong Do Minh Phuong<sup>1</sup>, Le Huu Ngoc Thanh<sup>1</sup>, Tran Quoc Hung<sup>3</sup>

<sup>1</sup>University of Agriculture and Forestry, Hue University;

<sup>2</sup>Department of Resources and Environment in Phu My town, Ba Ria - Vung Tau Province;

<sup>3</sup>Da Nang Department of Natural Resources and Environment.

### ABSTRACT

This paper aims to present the results of the assessment on industrial real estate development in Phu My district, Ba Ria - Vung Tau province in the period of 2015- 2020 based on collecting data and consulting with officials on the operation situation of two main industrial zones in Phu My town, Phu My 3 Specialized Industrial Zone and My Xuan B1 – Dai Duong Industrial Zone. The research results have shown that land use and infrastructure construction in two industrial zones are still being completed according to the initial plan. The number of businesses renting land and factories increased between 2015 and 2020. However, industrial real estate costs in Phu My 3 Industrial Zone was higher than industrial real estate costs in My Xuan B1– Dai Duong Industrial Zone. Besides, the legal and policy advantages to attract investors, obstacles in the development of industrial real estate in Phu My town have also been identified such as the progress of compensation for site clearance is slow leading to many difficulties in land acquisition, the remaining land lease period is quite short (more than 30 years), infrastructure in some industrial zone projects has not been synchronously invested and the occupancy rate of industrial zones is still low.

**Keyword:** Ba Ria - Vung Tau, Real estate, Industrial zone, Land lease, Phu My town

## 1. MỞ ĐẦU

Việt Nam được các chuyên gia kinh tế đánh giá là một trong 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất thế giới năm 2020 (Nguyễn Minh Phong, 2021). Việc hình thành và phát triển các khu công nghiệp đã tạo điều kiện để thu hút một khối lượng lớn vốn đầu tư cho phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và đã đạt được những kết quả tích cực (Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2021). Khu công nghiệp là khu vực có ranh giới địa lý xác định, chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực hiện dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, được thành lập theo điều kiện, trình tự và thủ tục theo quy định về quản lý KCN và khu kinh tế (Chính phủ Việt Nam, 2018). Khu công nghiệp chuyên sâu được coi là một hướng đầu tư đặc thù trong việc hình thành các khu công nghiệp tập trung, có tính chuyên ngành sâu với nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư, cơ chế hoạt động, mô hình quản lý, thiết kế hạ tầng, nhà xưởng, dịch vụ tiện ích khác biệt so với mô hình KCN trước đây (Trần Hải, 2021). Liên quan vấn đề này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang đề nghị Chính phủ xem xét, sớm ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích huy động vốn đầu tư phát triển hạ tầng và thu hút đầu tư nước ngoài vào các KCN chuyên sâu của 2 địa phương đầu tiên là Hải Phòng và Bà Rịa - Vũng Tàu (Nguyễn Linh, 2013).

Hiện nay, bất động sản (BDS) công nghiệp Việt Nam đang đứng trước cơ hội lớn và tạo dựng niềm tin mạnh mẽ về sự tăng trưởng trong mắt nhà đầu tư quốc tế. Trước làn sóng dịch chuyển công nghiệp, BDS liền kề các KCN đang được hưởng lợi theo. Những năm qua, thị trường BDS tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng đã ghi nhận sự phát triển mạnh mẽ ở tất cả mọi phân khúc, trong đó có BDS công nghiệp (Ban quản lý khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu, 2020). Ngày càng nhiều nhà sản xuất nước ngoài xem Bà Rịa - Vũng Tàu như điểm đến đầu tư, do gần cảng nước sâu Cái Mép và KCN

chuyên sâu Phú Mỹ 3, KCN Cái Mép và gần sân bay Long Thành sẽ được xây dựng trong thời gian tới. Thị xã Phú Mỹ thuộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang được xem là một trong các khu vực nổi bật trong làn sóng dịch chuyển sản xuất từ các tập đoàn lớn từ nước ngoài sang Việt Nam do có lợi thế cảng biển và KCN hiện hữu (UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, 2020). Theo Ban quản lý các KCN Bà Rịa - Vũng Tàu, hầu hết các KCN thuộc địa bàn thị xã Phú Mỹ nằm liền kề với hệ thống cảng Cái Mép - Thị Vải có khả năng đón tàu có trọng tải đến 200.000 tấn (Ban quản lý khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu, 2020). Hệ thống cảng này có thể khai thác được những con tàu trọng tải lớn và vận chuyển hàng hóa trực tiếp đến các nước Âu - Mỹ mà không phải qua các trạm trung chuyển quốc tế. Thị xã Phú Mỹ cũng đang được nhắc đến nhiều với loạt điểm sáng về hạ tầng giao thông kết nối. Đây là khu vực có lợi thế khi kết nối trực tiếp sân bay quốc tế Long Thành và cảng Cái Mép, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối các tỉnh Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ, đường cao tốc xuyên Á đã và đang hoàn thiện là yếu tố giúp kết nối giao thương cho Phú Mỹ một cách thuận lợi.

Bên cạnh những những lợi thế và tiềm năng để phát triển BDS công nghiệp ở thị xã Phú Mỹ, vẫn còn nhiều vướng mắc cần được nghiên cứu nhằm thúc đẩy sự phát triển theo hướng lành mạnh và ngày càng thu hút nhiều nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước. Vì vậy, bài báo này nhằm mục đích phân tích thực trạng và đánh giá tình hình phát triển BDS công nghiệp lấy trường hợp 2 KCN trên địa bàn thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong giai đoạn 2015 - 2020, qua đó đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần thúc đẩy sự phát triển BDS công nghiệp trên địa bàn theo hướng lành mạnh và thu hút nhà đầu tư trong thời gian tới.

## 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phạm vi nghiên cứu

Để đánh giá thực trạng phát triển thị trường BĐS công nghiệp trên địa bàn nghiên cứu, nhóm tác giả đã lựa chọn 2 KCN trọng điểm trên địa bàn thị xã Phú Mỹ để đánh giá và so sánh là KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương. Đây là 2 KCN có vị trí rất quan trọng trong chính sách phát triển của thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### 2.2. Phương pháp nghiên cứu

#### 2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp

Thu thập các số liệu gồm thủ tục hành chính cho thuê đất để thực hiện dự án trong các KCN, số liệu về diện tích đất quy hoạch, diện tích cho thuê tại các KCN, tỷ lệ lấp đầy KCN, hiện trạng sử dụng đất KCN chuyên sâu, hiện trạng cơ sở hạ tầng KCN chuyên sâu, giá cho thuê đất BĐS công nghiệp trung bình tại các KCN, phí quản lý KCN, giá nước, phí xử lý nước thải và chính sách đầu tư tại các KCN trên địa bàn thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2015-2020. Các số liệu thứ cấp được thu thập từ các cơ quan như UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Công Thương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các KCN tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND thị xã Phú Mỹ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND thị xã.

#### 2.2.2. Phương pháp phỏng vấn

Để đánh giá sâu hơn những vấn đề liên quan đến tình hình phát triển các dự án KCN trên địa bàn thị xã Phú Mỹ, nhóm tác giả đã tiến hành tham vấn ý kiến của các cán bộ hiện đang công tác trong các cơ quan có liên quan đến lĩnh vực BĐS công nghiệp trên địa bàn nghiên cứu như Sở Công Thương (3 người), Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phú Mỹ (3 người), Ban quản lý các KCN tỉnh (2 người), Trung tâm Phát

triển quỹ đất tỉnh (2 người), chủ đầu tư (3 người) và đại diện một số công ty là đơn vị thuê đất của 2 dự án KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương (10 người). Các nội dung chính tham vấn gồm Quy hoạch chi tiết của KCN hiện nay có thay đổi như thế nào so với quyết định phê duyệt ban đầu; Chủ đầu tư của KCN đã cho bao nhiêu nhà đầu tư thuê lại đất; Những thuận lợi, khó khăn của chủ đầu tư KCN, nhà đầu tư, công ty thuê lại đất đã và đang gặp phải; Các chế độ, chính sách ưu đãi theo thời gian thuê; Doanh nghiệp, chủ đầu tư KCN có những đề xuất gì để giải quyết các khó khăn, vướng mắc còn tồn tại để phát triển BĐS công nghiệp trong thời gian tới.

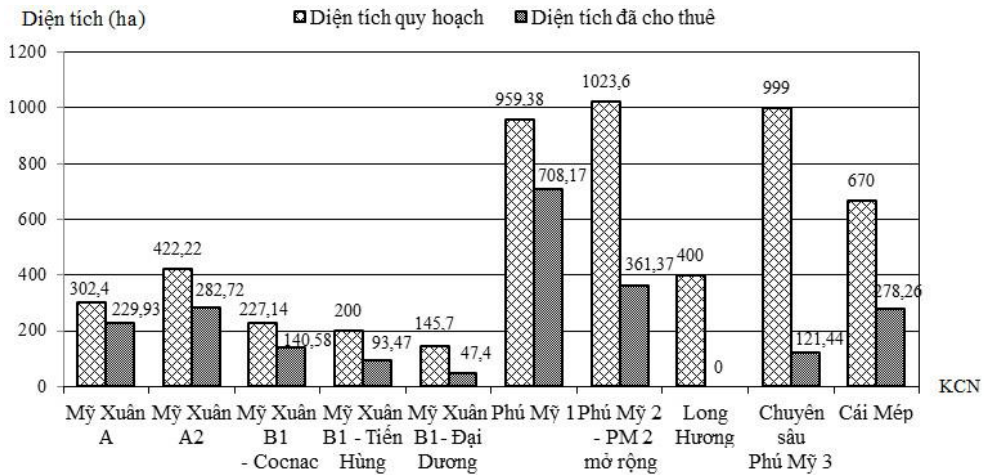
#### 2.2.3. Phương pháp xử lý số liệu

Trên cơ sở các tài liệu, số liệu thu thập được, nhóm tác giả đã tiến hành xử lý số liệu, sắp xếp kiểm tra mức độ của các nguồn thông tin và phân loại theo từng chủ đầu tư/đơn vị thuê đất theo từng năm, theo từng phân khu, theo từng quốc gia; phân tích các thông tin đã được thu thập nhằm đảm bảo các số liệu thu thập có tính đồng bộ cao, tính chính xác của thông tin. Các số liệu được tiến hành xử lý trên phần mềm Microsoft Excel 2013 để xây dựng các bảng biểu, biểu đồ nhằm đánh giá trực quan và đưa ra các nhận xét khách quan đối với nội dung nghiên cứu.

## 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Thực trạng phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2015 – 2020

Kết quả nghiên cứu cho thấy, đến tháng 12 năm 2020, trên địa bàn thị xã Phú Mỹ có 10 KCN đã và đang đầu tư chuẩn bị đi vào hoạt động. Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020, diện tích đất quy hoạch và đã cho thuê tại các KCN trên địa bàn thị xã Phú Mỹ được thể hiện ở Hình 1.



**Hình 1.** Diện tích đất quy hoạch và đã cho thuê tại các khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2015 – 2020

Hình 1 cho thấy, tính đến năm 2020 trên địa bàn thị xã Phú Mỹ có 10 KCN với tổng diện tích đất quy hoạch là 5.349,44 ha và diện tích đất đã cho thuê là 2263,34 ha. Trong đó, các KCN có diện tích lớn như Phú Mỹ 1 với diện tích đất quy hoạch và đã cho thuê lần lượt là 959,38 ha và 708,17 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 73,8% trên diện tích quy hoạch. KCN Phú Mỹ 2 – PM 2 với diện tích đất quy hoạch và đã cho thuê lần lượt là 1023,6 ha và 361,37 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 57,61% trên diện tích quy hoạch. KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 với diện tích đất quy hoạch và đã cho thuê lần lượt là 999 ha và 121,44 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 12,16% trên diện tích quy hoạch. Còn lại là những KCN có diện tích vừa và nhỏ hơn. Một số KCN có tỷ lệ lấp đầy chưa cao, nguyên nhân là do đang thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng để đầu tư cho thuê. Nghiên cứu của Trương Đỗ Minh Phương và cs. (2018), Đồng Văn Phong (2018), Châu Võ Trung Thông và cs. (2020) trên địa bàn thành phố Biên Hòa và huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho thấy, tỷ lệ lấp đầy quỹ đất công nghiệp bình quân là trên 90%. Có thể thấy rằng các KCN ở Biên Hòa đạt tỷ lệ cao là do tỉnh Đồng Nai nằm trong tam giác phát triển công nghiệp lớn của vùng Đông Nam Bộ và cả nước, do

đó, tỷ lệ lấp đầy các KCN ở đây thường nhanh và cao hơn các KCN ở thị xã Phú Mỹ. Nghiên cứu của John Campbell (2020), cũng cho thấy ở các tỉnh công nghiệp trọng điểm ở miền Bắc và miền Nam có mức tăng tỷ lệ lấp đầy và thuê theo năm khá tốt, tỷ lệ lấp đầy và giá thuê tăng đều ở mức 8,5% tại Hà Nội; lần lượt ở mức 6,25% và 12,9% ở Bắc Ninh. Ở miền Nam, tỷ lệ lấp đầy và giá thuê ở Bình Dương tăng lần lượt theo mức 27% và 54%. Với dòng chảy đầu tư dự án sản xuất, các nhà phát triển khu công nghiệp đang tích cực chuyển đổi các vùng nông nghiệp sang công nghiệp, đảm bảo nguồn cung trong tương lai. Có thể thấy vùng kinh tế miền Trung đang là điểm đến đầu tư sản xuất thay thế cho miền Bắc và miền Nam (Ngọc Tân, 2020). Vì vậy, UBND thị xã Phú Mỹ và các ban ngành cần có hình thức cụ thể để đẩy mạnh thu hút, kêu gọi nhà đầu tư hơn nữa nhằm góp phần đạt tỷ lệ lấp đầy cao trong thời gian tới.

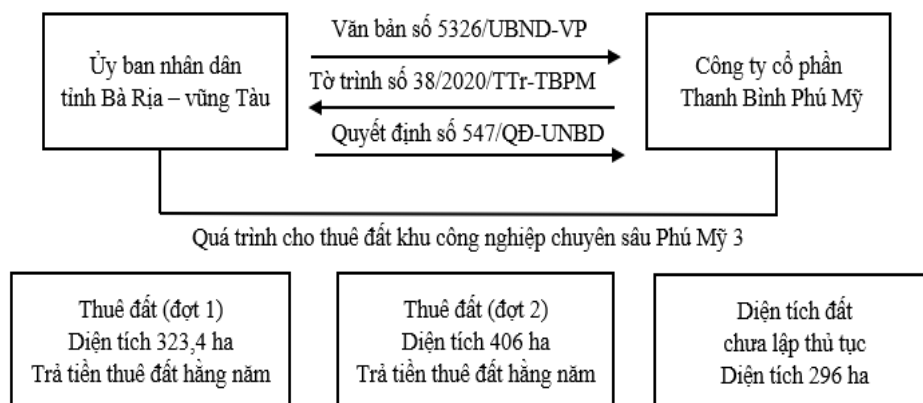
### 3.2. Đánh giá tình hình phát triển bất động sản công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2015 – 2020

#### 3.2.1. Thủ tục hành chính cho thuê đất để thực hiện dự án trong các khu công nghiệp

##### a. Dự án Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3

Năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3565/QĐ-UBND về việc thành lập Khu Công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3. Năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2715/QĐ-UBND về việc phê duyệt đề án Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3. Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 6101076757, cấp lần đầu ngày 21 tháng 12 năm 2007; thay đổi lần thứ 05, ngày 13 tháng 11 năm cho Công ty Cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ thực hiện dự án KCN chuyên sâu PM3, quy mô diện tích 999 ha. Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 tại các quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2007; số 1383/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2013; số 2040/QĐ-

UBND ngày 03 tháng 9 năm 2015 và số 2742/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2017 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của dự án. Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Phú Mỹ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 547/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2019, khu đất thực hiện dự án quy hoạch đất KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và giao cho Công ty Cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ để phát triển dự án (UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, 2020). Quy trình thủ tục hành chính cho thuê đất được thể hiện ở Hình 2. Như vậy, có thể thấy, so với các dự án cho thuê đất khác trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng như các địa phương khác thì quy trình thủ tục hành chính cho thuê đất đối với Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 là chặt chẽ hơn rất nhiều thông qua việc phải lập quy hoạch chi tiết, lập quy hoạch phân khu và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu cho phù hợp với thực tiễn khi chưa có quy định cụ thể cho loại hình khu công nghiệp chuyên sâu.

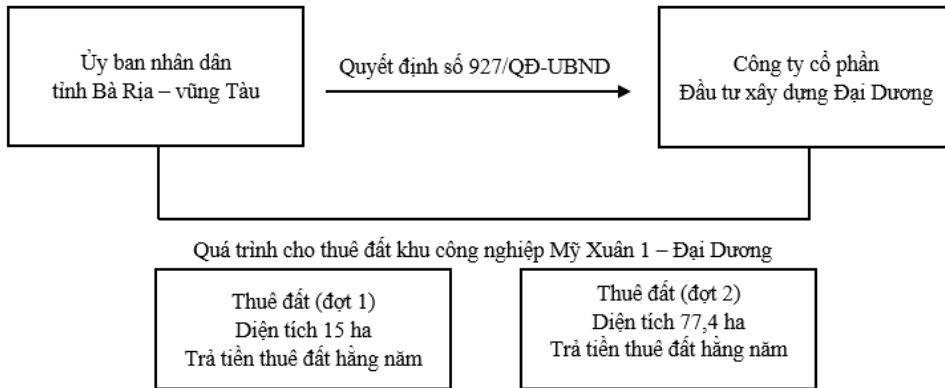


**Hình 2.** Quy trình thủ tục hành chính cho thuê đất để thực hiện dự án khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3

*b. Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương*

Kết quả điều tra và nghiên cứu tài liệu cho thấy, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành quyết định thu hồi 145,7 ha đất tại thị xã Phú Mỹ để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Mỹ Xuân B1- Đại Dương. Tính đến thời

điểm cuối năm 2020, KCN Mỹ Xuân B1- Đại Dương đã lập thủ tục thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 92,4 ha. Phần diện tích còn lại khoảng 53,3 ha chưa thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nên chưa thực hiện việc thuê đất. Quy trình thủ tục hành chính cho thuê đất được thể hiện ở Hình 3.



**Hình 3.** Quy trình thủ tục hành chính cho thuê đất để thực hiện dự án khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương

Hình 3 cho thấy, quy trình thuê đất ở KCN Mỹ Xuân B1- Đại Dương là tương đồng với các địa phương như Quảng Bình, Quảng Trị và Hải Phòng ở các nghiên cứu của Nguyễn Hữu Ngữ (2014, 2015), của KCN Nam Cầu Kiền (2021) do tuân thủ theo đúng quy định về quy trình thuê đất công nghiệp của nhà nước. Chủ dự án trước tiên tiến hành ký kết hợp đồng với UBND tỉnh và tiến hành đặt cọc để giữ đất. Sau đó, xin cấp phép đầu tư đối với dự án theo quy định. Tiếp theo ký kết hợp đồng thuê đất công nghiệp chính thức. Sau khi đã nhận được cấp phép, nhà đầu tư triển khai xây dựng hạ tầng, thực hiện thủ tục hoàn công, đưa dự án đi vào hoạt động đúng quy định, đảm bảo tuân thủ nội dung đăng ký trong Giấy chứng nhận đầu tư. Điều này cho thấy, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và cơ quan chuyên môn đã quản lý rất chặt chẽ nguồn tài nguyên đất đai, thực hiện đúng các quy

định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và Quyết định số 3247/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2016 - 2020, có xét đến năm 2030.

*3.2.2. Đánh giá thực trạng sử dụng đất và hệ thống cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp*

*a. Thực trạng sử dụng đất Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 và Mỹ Xuân B1 – Đại Dương*

Kết quả nghiên cứu và tổng hợp từ Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cho thấy, tính đến năm 2020, số liệu hiện trạng sử dụng đất của 2 KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và Mỹ Xuân B1 – Đại Dương được thể hiện qua Bảng 1.

**Bảng 1.** Hiện trạng sử dụng đất khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 và khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương

Hiện trạng sử dụng đất	Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 (ha)	Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-Đại Dương (ha)
Đất các khu kỹ thuật	8,495	6,05
Đất công trình hành chính, dịch vụ	2,028	1,1
Đất giao thông	40	8,6
Đất cây xanh	9,3	9,5
Đất nhà máy, xí nghiệp, bến bãi	452,8	67,16

Bảng 1 cho thấy, diện tích đất KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 đã hoàn thiện mặt bằng để đưa vào cho thuê là 512,62 ha trên tổng 999 ha đất quy hoạch, trong đó có 452,8 ha đất nhà máy xí nghiệp bến bãi, 40 ha đất giao thông, 9,3 ha đất cây xanh. KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 có 20 nhà đầu tư thứ cấp đã thuê lại đất với diện tích 121,44 ha, diện tích còn lại 391,19 ha đang được chủ đầu tư kêu gọi cho doanh nghiệp thuê lại. Diện tích đất KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương đã hoàn thiện mặt bằng để đưa vào cho thuê là 92,4 ha trên 145,7 ha đất quy hoạch, trong đó có 67,16 ha đất nhà máy xí nghiệp bến bãi, 8,6 ha đất giao thông, 9,5 ha đất cây xanh. So với nghiên cứu ở một số khu công nghiệp như Nam Đông Hà, Quán Ngang trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, khu kinh tế Hòn La của tác giả Nguyễn Hữu Ngữ và cs (2014, 2015), nghiên cứu ở KCN Amata, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Đồng Văn Phong (2018), bên cạnh diện tích đất nhà máy, xí nghiệp, bến bãi chiếm tỷ lệ lớn thì đất phục vụ mục đích cây xanh cũng

**Bảng 2.** Hiện trạng cơ sở hạ tầng chính KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương

Hiện trạng cơ sở hạ tầng chính	Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3	Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-Đại Dương
Hệ thống giao thông nội bộ (bề rộng mặt đường)	Mặt đường rộng 16m, 24m, 36m	Mặt đường rộng 10m, 12m, 37m
Hệ thống điện (công suất)	Công suất 110KV	Công suất 110KV
Hệ thống cấp nước sạch (công suất)	50.000 m <sup>3</sup> /ngày	40.000 m <sup>3</sup> /ngày
Hệ thống xử lý nước thải (công suất)	45.000 m <sup>3</sup> /ngày - đêm	10.000 m <sup>3</sup> /ngày - đêm

Bảng 2 cho thấy, hiện trạng cơ sở hạ tầng 2 KCN tương đối đồng bộ. Trong đó, hệ thống giao thông nội bộ được xây dựng rộng rãi với kết cấu bê tông nhựa bao gồm

có diện tích đáng kể lần lượt với 30 ha, 22 ha và 69,78 ha. Điều này cho thấy, các đơn vị quản lý ở khu công nghiệp như Nam Đông Hà, Quán Ngang, khu kinh tế Hòn La và KCN Amata đã rất chú trọng đến môi trường làm việc xanh, thoáng mát, không khí trong lành hơn so với 2 KCN trên địa bàn thị xã Phú Mỹ. Vì vậy, Ban quản lý KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 cần xem xét, đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đảm bảo có diện tích đất cây xanh lớn hơn, góp phần tạo nên các khu công nghiệp sinh thái như quy định trong Nghị định 82/2018/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế của Chính phủ và các đề xuất sửa đổi trong thời gian tới.

#### *b. Thực trạng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 và Mỹ Xuân B1 – Đại Dương*

Kết quả nghiên cứu cho thấy, tính đến năm 2020, số liệu hiện trạng cơ sở hạ tầng chính của 2 KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và Mỹ Xuân B1 – Đại Dương được thể hiện qua Bảng 2.

các loại đường 2 làn xe và 4 làn xe đảm bảo cho các xe vận chuyển có tải trọng từ 60 – 80 tấn đi lại dễ dàng, rất thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa thiết bị từ cảng về

cũng như đi các khu vực kinh tế khác và các thành phố lân cận. Hệ thống điện được cung cấp bởi nguồn điện 110 KV đảm bảo cung cấp điện 24/24 bằng hệ thống đường dây 22KV tới tận hàng rào nhà máy. Hệ thống cấp nước sạch 50.000 m<sup>3</sup>/ngày của KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và 40.000 m<sup>3</sup>/ngày của KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương đảm bảo cung cấp đầy đủ cho toàn bộ các cơ sở sản xuất trong KCN. Hệ thống xử lý nước thải hoạt động 24 giờ suốt 365 ngày theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam về xử lý nước thải QCVN24:2011/BTNMT. Ngoài ra, 2 KCN này còn có các dịch vụ tiện ích khác như bộ phận hành chính (hải quan, thuế); bộ phận văn phòng & dịch vụ về ngân hàng, bưu điện, trung tâm thương mại; bộ phận phụ trách đào tạo nghề; khu hoạt động giáo dục (nhà trẻ, trường học); khu dịch vụ y tế (phòng khám, bệnh viện); khu giải trí (công viên, khu thể thao, trung tâm mua sắm). Kết quả nghiên cứu tương tự của Đồng Văn Phong (2018) cho thấy, KCN Amata có hệ thống giao thông nội bộ như mặt đường rộng 24m, 34m, 52m; Hệ thống điện có công suất 110KV; Hệ thống cấp nước sạch với bể chứa 32.000m<sup>3</sup> và hệ thống xử lý nước thải 12.000 m<sup>3</sup>/ngày –

đêm. Từ đó cho thấy, 2 KCN ở thị xã Phú Mỹ đã chú trọng đến việc cung cấp nước sạch và xử lý nước thải cho các doanh nghiệp tốt hơn so với các KCN khác, trong khi đó KCN Amata chú trọng đến việc đầu tư hạ tầng giao thông nội bộ tốt hơn nhằm giúp giao thông đi lại thông thoáng và xuyên suốt trong KCN. Vì vậy, Ban quản lý 2 KCN cần có đề xuất bổ sung nội dung quy hoạch mở rộng đầu tư hạ tầng giao thông nội bộ đảm bảo đúng quy định của Nhà nước để các hoạt động sản xuất và giao thông trong KCN được thuận lợi hơn khi có thêm nhiều doanh nghiệp đến thuê đất trong thời gian tới.

*c. Giá thuê đất công nghiệp trung bình của các khu công nghiệp*

Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá đất tại KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương được xếp vào đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ trong đô thị. Mức giá cho thuê đất công nghiệp trung bình (tính bằng USD theo quy định của Chính phủ đối với các khu công nghiệp) được thể hiện ở Bảng 3.

**Bảng 3.** Giá cho thuê đất công nghiệp trung bình của các khu công nghiệp tại thị xã Phú Mỹ năm 2020

Khu công nghiệp	Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3	Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương
Tổng diện tích	999 ha	145,7 ha
Chu kỳ thuê	70 năm	50 năm
Giá thuê đất công nghiệp trung bình	160 USD/m <sup>2</sup> /chu kỳ thuê	100 USD/m <sup>2</sup> /chu kỳ thuê

Bảng 3 cho thấy, tổng diện tích đất cho thuê của KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 là 999 ha với chu kỳ thuê là 70 năm, giá thuê đất trung bình trong KCN là 160 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê, chuyên hoạt động sản xuất các ngành nghề chính như công nghệ năng lượng, sản phẩm hóa học, luyện kim, sản xuất phân bón, công nghiệp vận tải thủy, công nghiệp phụ trợ, khu cảng và kho bãi. Tổng diện tích đất cho thuê của KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương là 145,7 ha với chu kỳ thuê là 50 năm, giá thuê đất trung bình trong KCN là 100 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê,

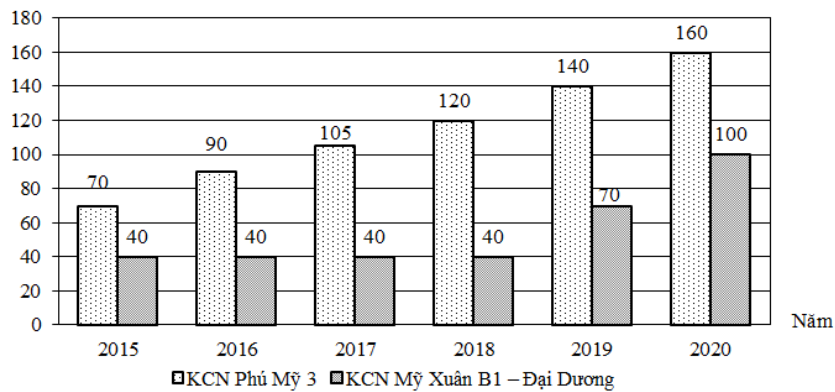
chuyên hoạt động sản xuất các ngành nghề chính như công nghệ chế tạo, sửa chữa và lắp ráp cơ khí, chế biến nông, lâm sản, chế biến thực phẩm và đồ uống, công nghiệp nhẹ như văn phòng phẩm, đồ nhựa, điện tử, điện lạnh, vật liệu xây dựng và các ngành không gây ô nhiễm môi trường. Theo Ban Quản lý khu kinh tế công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế (2020), giá thuê đất công nghiệp trung bình là 55 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê 50 năm với tổng diện tích được quy hoạch là 126,7 ha. Có thể thấy, giá thuê đất KCN Tứ Hạ thấp hơn do KCN mới thành lập và bắt



đầu hoạt động năm 2014, cơ sở hạ tầng đang được đầu tư chưa hoàn thiện. Trong khi đó, KCN Phú Mỹ 3 là KCN chuyên sâu, chuyên sản xuất một ngành, nghề cụ thể và KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương được hình thành từ lâu, cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại nên

giá thuê đất sẽ cao hơn. Điều này là phù hợp với xu thế giá bất động sản công nghiệp đang tăng lên khi các doanh nghiệp nước ngoài đang tìm đến Việt Nam để đầu tư và mở rộng sản xuất.

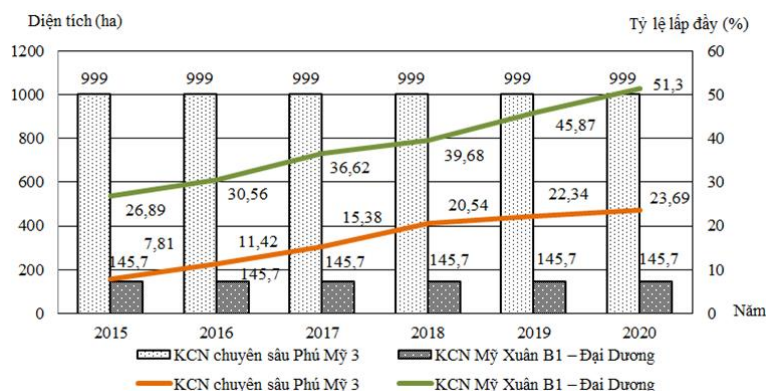
Giá cho thuê đất (USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê)



**Hình 4.** Giá cho thuê đất công nghiệp trung bình tại khu công nghiệp Phú Mỹ 3 và Mỹ Xuân B1 – Đại Dương giai đoạn 2015-2020

Hình 4 cho thấy, giá cho thuê đất công nghiệp trung bình tại KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến năm 2020 có xu hướng tăng trong những năm qua. Tuy nhiên, có sự chênh lệch về giá giữa hai khu công nghiệp. Trong giai đoạn này, giá cho thuê đất công nghiệp trung bình tại KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 tăng 90 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê, từ 70 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê năm 2015 đến 160 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê năm 2020. Tại KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương, giá cho thuê đất công nghiệp trung

bình tăng 60 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê, từ 40 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê năm 2015 đến 100 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê năm 2020. Kết quả nghiên cứu cho thấy, nguyên nhân của sự tăng giá cho thuê này là do cơ sở hạ tầng tại hai khu công nghiệp đã được đầu tư hoàn thiện, đồng bộ và theo Ban quản lý khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu thì đang có sự dịch chuyển các nhà máy tại khu vực trên thế giới sang đầu tư tại Việt Nam khi cuộc chiến thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đang diễn ra trong hai năm qua (Ban quản lý khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu, 2020).



**Hình 5.** Tỷ lệ lấp đầy tại khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 và khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương từ năm 2015 đến năm 2020

Hình 5 cho thấy, diện tích đất được các doanh nghiệp thuê của hai KCN có xu hướng tăng dần qua các năm. Tuy nhiên, cả 2 KCN có tỷ lệ lấp đầy vẫn còn thấp. KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 có tỷ lệ lấp đầy năm 2015 đạt 7,81% và tăng lên 23,69% của năm 2020. KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương có tỷ lệ lấp đầy năm 2015 là 26,89% và tăng lên 51,3% của năm 2020. Số liệu này cho thấy rằng, KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 có tỷ lệ lấp đầy thấp hơn so với KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra nguyên nhân là do tổng diện tích của KCN Phú Mỹ 3 lớn hơn gấp 7,8 lần so với tổng diện tích của KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương. Mặc dù KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương có tỷ lệ lấp đầy cao hơn nhưng khu

công nghiệp Phú Mỹ 3 lại có giá cho thuê trung bình lớn hơn. Kết quả nghiên cứu tương tự của Trần Văn Hiền (2021) cho thấy, KCN Mỹ Xuân A có diện tích đất công nghiệp cho thuê là 229,93 ha, đạt tỷ lệ lấp đầy 100%. Vì thế, trong thời gian tới, Ban quản lý 2 KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương cần có nhiều chính sách ưu đãi về đầu tư hơn nữa nhằm thu hút và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đến đầu tư tại đây.

*d. Đánh giá sự tác động của các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá bất động sản cho thuê tại khu công nghiệp Phú Mỹ 3 và khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương*

**Bảng 4.** Các yếu tố khác tác động đến giá bất động sản công nghiệp cho thuê tại khu công nghiệp chuyên sâu

Phú Mỹ 3 và khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương		
Yếu tố	Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3	Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương
Năm triển khai	2007	2006
Thời hạn	70 năm	50 năm
Phí quản lý	0,5 USD/m <sup>2</sup> /tháng	0,35 USD/m <sup>2</sup> /tháng
Giá nước	0,4 USD/m <sup>3</sup>	0,4 USD/m <sup>3</sup>
Phí xử lý nước thải	0,32 USD/m <sup>3</sup>	0,28 USD/m <sup>3</sup>
Chính sách thu hút đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và bằng 28% trong những năm tiếp theo.</li> <li>- Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong vòng 09 năm tiếp theo.</li> <li>- Doanh nghiệp được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu năm 2005 và nghị định 149/2005/NĐ-CP ngày 14/6/2005 của Chính phủ.</li> <li>- Được miễn tiền thuê đất 20 năm kể từ ngày hoàn thành xây dựng đưa dự án vào hoạt động.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và bằng 28% trong những năm tiếp theo.</li> <li>- Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong vòng 07 năm tiếp theo.</li> <li>- Doanh nghiệp được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu năm 2005 và nghị định 149/2005/NĐ-CP ngày 14/6/2005 của Chính phủ.</li> <li>- Được miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày hoàn thành xây dựng đưa dự án vào hoạt động.</li> </ul>

Bảng 4 và kết quả nghiên cứu cho thấy, bên cạnh vị trí, cơ sở hạ tầng tại các KCN thì các yếu tố như phí quản lý, giá nước, phí xử lý nước thải và các chính sách thu hút đầu tư cũng tác động nhiều đến giá

BDS công nghiệp cho thuê tại các KCN. Kết quả nghiên cứu và tổng hợp từ Ban Quản lý khu kinh tế công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế (2020) cho thấy, KCN Tứ Hạ, tỉnh Thừa Thiên Huế bắt đầu triển khai xây

dựng năm 2014 với thời hạn thuê 50 năm, các loại phí như phí quản lý là 0.2 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giá nước là 0.4 USD/m<sup>3</sup>, phí xử lý nước thải 0.28 USD/m<sup>3</sup> là thấp hơn so với KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương. Các chính sách thu hút đầu tư như ưu đãi về đất đai với đơn giá thuê đất một năm của các dự án đầu tư vào KCN Tứ Hạ được tính bằng 0,25% giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm; Ưu đãi về thuế thu TNDN với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông là 20%, được hưởng thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 17% trong thời hạn 10 năm, miễn thuế TNDN trong 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo; Ưu đãi hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư với dự án đầu tư vào KCN Tứ Hạ nếu có phần chênh lệch (nếu có) giữa số tiền ứng trước của nhà đầu tư vượt quá so với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, được tỉnh hỗ trợ 50% phần chênh lệch. Trong khi đó, hai KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương cũng đã có các chính sách ưu đãi nhằm thu hút các nhà đầu tư như được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong vòng 09 năm tiếp theo đối với KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và giảm 50% số thuế phải nộp trong vòng 09 năm tiếp theo đối với KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương, được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu được quy định cho từng KCN, được miễn tiền thuê đất đến 20 năm của KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 và 11 năm của KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương kể từ ngày

hoàn thành xây dựng đưa dự án vào hoạt động và các chính sách ưu đãi khác. Từ đó cho thấy, tùy thuộc vào vị trí, cơ sở hạ tầng mỗi KCN, các quy định, chính sách ưu đãi của từng địa phương mà thời hạn thuê và giá cả các loại chi phí của mỗi KCN là khác nhau. Hiện nay, sự dịch chuyển của các nhà đầu tư quốc tế vào các KCN ở Việt Nam nói chung và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng ngày càng nhiều, do đó, đòi hỏi cơ sở hạ tầng phải đồng bộ, các chính sách ưu đãi đầu tư phải thiết thực, phù hợp. Những yếu tố này các KCN trên địa bàn tỉnh đã và đang làm rất tốt, vì vậy, số lượng các doanh nghiệp nước ngoài vào đầu tư ở các KCN sẽ nhiều hơn. Do đó, giá trị thuê đất công nghiệp trên địa bàn tỉnh nói chung và hai KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương nói riêng trong thời gian tới đây có thể sẽ tăng nhiều hơn. Tuy nhiên, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Ban quản lý 2 KCN cũng cần có những dự báo chính xác về sự tăng/giảm giá thuê đất nếu như đại dịch Covid 19 vẫn tiếp tục kéo dài và các doanh nghiệp khó khăn trong việc tìm kiếm nguồn hỗ trợ tài chính để đầu tư sản xuất để từ đó có những giải pháp phù hợp, góp phần tăng diện tích và hiệu quả sử dụng đất trong KCN những năm tiếp theo.

### *3.2.3. Những thuận lợi và khó khăn khi phát triển bất động sản công nghiệp tại các dự án được lựa chọn nghiên cứu*

Kết quả nghiên cứu và phỏng vấn sâu các đối tượng đã chỉ ra những thuận lợi và khó khăn trong quá trình phát triển BĐS KCN trên địa bàn thị xã Phú Mỹ. Kết quả được thể hiện ở Bảng 5.

**Bảng 5.** Thuận lợi và khó khăn khi phát triển bất động sản công nghiệp tại các dự án khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ

	Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3	Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 - Đại Dương
Thuận lợi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; đã thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng được 879 ha đạt tỷ lệ 88%; đã lập thủ tục thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; được miễn tiền thuê đất 20 năm; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất;</li> <li>- Hạ tầng kỹ thuật KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 đã hoàn thành giai đoạn 1 theo đúng tiến độ và đang tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng giai đoạn 2 theo quy hoạch đã được duyệt.</li> <li>- Đã có 20 doanh nghiệp thuê lại đất với tổng diện tích 121,44 ha/ 512,63 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 23,69 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương được thành lập theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; đã lập thủ tục cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất;</li> <li>- Đã có 7 doanh nghiệp thuê lại đất với diện tích 47,40 ha/92,4 ha, đạt tỷ lệ 51,30 %.</li> </ul>
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất còn lại là 120 ha chiếm tỷ lệ 12% chưa thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li> <li>- Diện tích đất công nghiệp còn lại 397,09/512,63 ha, đất trống chưa có nhà đầu tư thứ cấp thuê để thực hiện dự án.</li> <li>- Liên quan đến phần mặt nước của dự án: UBND thị xã Phú Mỹ vẫn chưa tổ chức di dời lồng bè của các hộ dân trên sông Mỏ Nhất và sông Nhật theo Quyết định số 459/QĐ - UBND ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc hợp nhất Ban chỉ đạo giải tỏa đăng đày và Ban chỉ đạo cưỡng chế lồng, bè nuôi trồng thủy sản hoạt động trái phép trong phạm vi vùng nước cảng biển thuộc địa phận tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng chậm, kéo dài do chính sách thay đổi dẫn đến công tác thu hồi đất gặp nhiều khó khăn.</li> <li>- Khó khăn trong việc chờ phải lập thủ tục xin chủ trương đầu tư cho đơn vị thứ cấp (theo quy định là 03 tháng).</li> <li>- Do việc thu hồi đất kéo dài nên thời gian thuê đất còn lại của chủ đầu tư là khá ngắn (hơn 30 năm), vì vậy dẫn đến khó thu hút các nhà đầu tư.</li> </ul>

**3.3. Đề xuất một số giải pháp góp phần thúc đẩy sự phát triển bất động sản công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ theo hướng lành mạnh và thu hút nhà đầu tư**

Căn cứ vào kết quả tham vấn ý kiến của các bên liên quan đã trình bày ở phần phương pháp nghiên cứu và những khó khăn đã nêu ở trên, một số giải pháp được đề xuất như sau:

- Nhanh chóng giải tỏa, di dời các hộ dân sinh sống trong khu vực quy hoạch hành lang cây xanh dọc các KCN để trồng cây xanh, tạo hành lang cách ly giữa các KCN và khu dân cư. Đồng thời, tổ chức kiểm tra định kỳ công tác bảo vệ môi trường tại các KCN để có biện pháp xử lý kịp thời.

- Thành lập các cơ sở đào tạo nghề tại những nơi dự kiến phát triển KCN để trực

tiếp đào tạo nghề cho những lao động nông nghiệp và con em những người dân có đất được chuyển đổi sang làm KCN, góp phần xedáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp về nâng cao chất lượng lao động. Có chính sách khuyến khích doanh nghiệp sử dụng lao động địa phương và đào tạo tay nghề kỹ thuật cho những lao động này. Ưu tiên tuyển dụng đối với những lao động nằm trong diện thu hồi đất xây dựng KCN, đảm bảo thu nhập ổn định và cao hơn so với trước đây để người dân tin tưởng hơn vào các chính sách phát triển KCN tại địa phương.

- Việc xây dựng KCN gắn chặt với phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội ngoài hàng rào KCN phải là tiêu chí bắt

buộc khi phê duyệt các dự án xây dựng hạ tầng KCN.

- Cần đổi mới về nội dung và phương pháp vận động, xúc tiến đầu tư. Chú trọng xúc tiến đầu tư theo lĩnh vực, địa bàn và đối tác cụ thể, chú trọng thu hút đầu tư của các tập đoàn xuyên quốc gia và các doanh nghiệp vừa, nhỏ. Thực hiện chủ động công tác vận động, xúc tiến đầu tư vào KCN với sự tham gia tích cực, đồng bộ của các sở, ngành và chính quyền địa phương.

- Cần có các quy định đối với các chủ đầu tư về việc hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng KCN nhằm tạo nguồn cung ổn định về đất đai, nhà xưởng cho thị trường bất động sản công nghiệp đồng thời phải tiến hành quản lý chặt chẽ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong các KCN.

- Nhà nước cần có các chính sách miễn giảm tiền thuê đất cho doanh nghiệp, miễn giảm và gia hạn nộp thuế cho các doanh nghiệp do bị ảnh hưởng đại dịch Covid-19. Ưu tiên tiêm vắc xin phòng chống Covid-19 cho người lao động tại KCN nhằm duy trì, ổn định sản xuất của các doanh nghiệp.

- Tập trung cải thiện môi trường pháp lý, kinh doanh thuận lợi và minh bạch, loại bỏ những thủ tục gây chậm trễ, rườm rà để thu hút và đón đầu làn sóng chuyển dịch của các nhà máy tại khu vực trên thế giới sang đầu tư tại Việt Nam từ ảnh hưởng cuộc chiến thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc vẫn đang diễn ra.

- Cần tham khảo mô hình Khu kinh tế tự do của Hàn Quốc có những điều kiện về kinh tế, xã hội, cơ sở hạ tầng và chính sách thu hút đầu tư tương đồng với tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chọn lọc, áp dụng ở Việt Nam. Đây sẽ nơi tập trung nguồn vốn và thông tin toàn cầu, cung cấp môi trường quản lý lý tưởng cho các công ty đa quốc gia và được chỉ định đặc biệt để cải thiện môi trường kinh doanh và môi trường sống cho các doanh nghiệp FDI. Trong khu kinh tế tự do, nhà đầu tư sẽ được miễn hoặc giảm thuế, thuế mua lại và thuế tài sản, nhận được hỗ trợ tài chính, cơ sở hạ tầng và tiền thuê. Mỗi

khu kinh tế tự do chỉ định các nhà quản lý dự án riêng lẻ hỗ trợ tất cả các thủ tục đầu tư. Các nhà quản lý dự án không chỉ cung cấp tư vấn kinh doanh cho các cơ hội đầu tư mới, hỗ trợ hành chính cho các vấn đề pháp lý, kế toán, quản lý thuế. Điều này sẽ giúp các nhà đầu tư đưa ra quyết định kinh doanh nhanh chóng.

#### 4. KẾT LUẬN

Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 có tổng diện tích quy hoạch là 999 ha, thời hạn cho thuê là 70 năm, hiện tại đã có 20 nhà đầu tư thuê lại đất công nghiệp với diện tích 121,44 ha/ 512,62 ha đạt tỷ lệ 23,69%. KCN Mỹ Xuân B1 - Đại Dương có tổng diện tích quy hoạch là 145,7 ha, thời hạn cho thuê là 50 năm, hiện tại đã có 7 nhà đầu tư thuê lại đất công nghiệp với diện tích 47,40 ha/ 92,4 ha, đạt tỷ lệ 51,30%. Về công tác sử dụng đất và triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng thì tại hai KCN vẫn đang hoàn thành theo quy hoạch ban đầu. Trình tự cho thuê đất và xây dựng giá cho thuê đất công nghiệp thực hiện đúng theo các quy định của Nhà nước. Số lượng doanh nghiệp thuê đất và nhà xưởng tăng trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020. Tuy nhiên, các chi phí BĐS công nghiệp tại KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 là cao hơn so với chi phí bất động sản công nghiệp tại KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương.

Bên cạnh những thuận lợi như quy hoạch các KCN đã được phê duyệt và chính quyền địa phương đều có các chính sách ưu đãi để thu hút đầu tư, thì những khó khăn trong việc phát triển BĐS công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ cũng đã được xác định như công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng chậm do chính sách thay đổi dẫn đến công tác thu hồi đất gặp nhiều khó khăn; thời gian thuê đất còn lại của chủ đầu tư là khá ngắn (chỉ hơn 30 năm), vì vậy, dẫn đến khó thu hút các nhà đầu tư. Việc đầu tư hạ tầng tại một số dự án KCN chưa đồng bộ và tỷ lệ lấp đầy các KCN còn thấp. Cần có các đề xuất điều chỉnh quy hoạch cục bộ về mở rộng đầu tư cơ sở hạ tầng trong thời gian tới tại 2 KCN.

Đề xuất được một số giải pháp như đổi mới và đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, đào tạo nguồn lao động có tay nghề cao, có các chính sách ưu đãi, miễn giảm tiền thuê đất cho doanh nghiệp, miễn giảm và gia hạn nộp thuế cho các doanh nghiệp bị ảnh hưởng Covid-19 nhằm góp phần thúc đẩy sự phát triển BDS công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ theo hướng lành mạnh và thu hút nhà đầu tư trong thời gian tới.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Ban quản lý khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu. (2020). *Báo cáo về hoạt động của các cụm công nghiệp và khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*.
- Ban Quản lý khu kinh tế công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế. (2020). *Báo cáo tình hình xây dựng và phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế năm 2019*.
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư. (2021). *Tình hình và phương hướng phát triển các khu công nghiệp nước ta thời kỳ 2006-2020*.
- Chính phủ Việt Nam. (2018). *Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế*.
- Trần Hải. (2021). *Sổ tay những điều cần biết về khu công nghiệp*. Tạp chí Thị trường hôm nay.
- Châu Võ Trung Thông, Phạm Ngọc Sơn và Nguyễn Hữu Ngữ. (2020). *Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất tại khu công nghiệp Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học thực trạng quản lý đất đai và bất động sản ở miền Trung và Tây Nguyên, NXB Đại học Huế, trang 363-375.
- Đồng Văn Phong. (2018). *Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất Khu công nghiệp Amata, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*. Luận văn Thạc sĩ, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Toàn cảnh bất động sản công nghiệp Việt Nam. (2020). Khai thác từ

<https://batdongsancongnghiep.vn/toan-canhh-bat-dong-san-cong-nghiep-viet-nam.html>

- Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền. (2021). *Hướng dẫn thủ tục thuê đất công nghiệp tại Việt Nam*. Khai thác từ <https://namcaukien.com.vn/huong-dan-thuc-hien-quy-trinh-thue-dat-cong-nghiep-tai-viet-nam/>
- Trần Văn Hiền. (2021). *Đánh giá tình hình phát triển bất động sản công nghiệp trên địa bàn thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*. Luận văn Thạc sĩ, trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Nguyễn Linh. (2013). *Đề xuất cơ chế khu công nghiệp chuyên sâu*. Chuyên đề Kinh tế vĩ mô – Đầu tư, Tạp chí Cafef.
- Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Bích Ngọc và Lê Công Thành. (2015). *Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các dự án tại khu kinh tế Hòn La, tỉnh Quảng Bình*. *Tạp chí Kinh tế sinh thái*, (49), 65-71.
- Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Thị Lan Hương, Nguyễn Thị Hải và Trần Trọng Tấn. (2014). *Đánh giá hiệu quả sử dụng đất tại một số khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Trị*. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế*, 94(6), 111-122.
- Nguyễn Minh Phong. (2021). *Hội thảo đánh giá kinh tế Việt Nam năm 2020, triển vọng năm 2021*, Trường Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội.
- Trương Đỗ Minh Phương, Nguyễn Đình Nghĩa, Nguyễn Đức Sách và Nguyễn Hữu Ngữ. (2018). *Đánh giá hiệu quả sử dụng đất tại khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai*. *Tạp chí Kinh tế sinh thái*, (56), 51-57.
- Ngọc Tân. (2020). *Bất động sản công nghiệp miền Trung còn nhiều dư địa phát triển*. Báo Đầu tư điện tử, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
- Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (2020). *Quyết định số 547/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*.