

Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mở rộng diện tích đất phục vụ kinh doanh của doanh nghiệp: Nghiên cứu tình huống trên địa bàn Hải Phòng

Ths. Phùng Văn Thanh

Sở Tài nguyên Môi trường Hải Phòng

Email: thanh.tnmt@yahoo.com.vn

PGS.TS. Hoàng Văn Cường

Đại học Kinh tế Quốc dân

Nghiên cứu này sử dụng phương pháp thống kê mô tả để so sánh đánh giá của 3 loại hình doanh nghiệp dựa trên hình thức chủ sở hữu vốn khác nhau về các đánh giá của họ đối với các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mở rộng diện tích đất phục vụ kinh doanh của những doanh nghiệp đang hoạt động trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Những kết luận rút ra từ nhận định của những đối tượng được điều tra là căn cứ để tác giả đưa ra những khuyến nghị đối với chính quyền địa phương trong việc hỗ trợ các loại hình doanh nghiệp mở rộng diện tích cho sản xuất trong giai đoạn tới.

Từ khóa: diện tích đất phục vụ kinh doanh, doanh nghiệp Hải Phòng

1. Lý do nghiên cứu

Đất đai là một trong các yếu tố đầu vào không thể thiếu (lao động, đất đai, vốn) trong quá trình tiến hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Là một bộ phận với tư cách là điều kiện trong quá trình sản xuất của cải cho xã hội, đất đai là yếu tố không thể thiếu để các doanh nghiệp dù là doanh nghiệp sản xuất nông nghiệp, hay là các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ,... đều phải sử dụng. Tuy nhiên, ở mỗi loại hình doanh nghiệp sản xuất kinh doanh khác nhau, nhu cầu về đất đai cũng có sự khác nhau. Chính điều này dẫn đến sự khác nhau trong việc lựa chọn đất đai của doanh nghiệp.

Thực tế ở Thành phố Hải Phòng cho thấy, trong những năm đổi mới, sự phát triển của nền kinh tế nhiều thành phần làm xuất hiện nhiều loại hình doanh nghiệp: doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài... làm tăng nhu cầu đất đai cho sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Chỉ tính từ năm 2000 đến năm 2010, số doanh nghiệp ở Thành phố Hải Phòng đã tăng từ 1089 lên hơn 5000 doanh nghiệp. Điều

này làm cho diện tích đất được dùng cho sản xuất của ngành công nghiệp và dịch vụ tăng lên trong thời gian qua.

Càng nhiều doanh nghiệp ra đời, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng. Nếu đối với các doanh nghiệp thương mại, các đơn vị tiến hành hoạt động kinh doanh, thì nhu cầu sử dụng đất ở trung tâm thành phố, gần các đô thị được quan tâm hàng đầu. Tuy nhiên, giá cả của những mảnh đất này không hề rẻ. Còn đối với các doanh nghiệp tiến hành sản xuất, nhóm đối tượng này quan tâm đến các khu vực đất có giá rẻ, nhưng vẫn thuận tiện trong đi lại và có cơ sở hạ tầng thỏa đáng giúp họ tiến hành các hoạt động kinh doanh thuận lợi. Như vậy, với những mảnh đất ở trung tâm thành phố, những mảnh đất có vị thế đẹp, và hạ tầng kỹ thuật tương đối tốt... những mảnh đất này nhìn chung đã được các doanh nghiệp thương mại lựa chọn và đưa vào sử dụng. Trong xu hướng hiện nay, khi mà số lượng doanh nghiệp ngày một gia tăng và các doanh nghiệp đã khẳng định thương hiệu có xu hướng thực hiện tái sản xuất cả về chiều rộng lẫn chiều sâu ngày càng nhiều, thì

việc các nhà quản lý, các chủ doanh nghiệp phải có chiến lược trong đầu tư đất đai mở rộng sản xuất là cần thiết. Muốn vậy, các nhà quản lý doanh nghiệp phải quan tâm đến các nhân tố tác động đến việc lựa chọn đất đai phục vụ hoạt động sản xuất hoặc mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp là điều cần thiết.

2. Khung nghiên cứu

Vấn đề lựa chọn đất đai của doanh nghiệp đã được nhiều nhà nghiên cứu kinh tế quan tâm. Trên phạm vi thế giới, các nhà kinh tế học từ xa xưa như W.Petty, A. Smith, D.Ricardo, K. Mark, đến các nhà kinh tế học cận đại và đương đại như A. Marshall, J.B. Clark, P. Samuelson, D. Begg,... đã có những công trình nghiên cứu về đất đai và vai trò của nó trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Trong những năm gần đây, các nhà khoa học như: Robert Hagin, Larry E Swedroe and Jared Kizer, João Leitão, Rui Baptista... đã kế thừa các tư tưởng về đầu tư kinh doanh đất đai của các nhà khoa học tiền nhiệm để đưa ra các lý thuyết liên quan đến hành vi đầu tư và các yếu tố có tác động đến hành vi lựa chọn đầu tư vào đất đai của các doanh nghiệp.

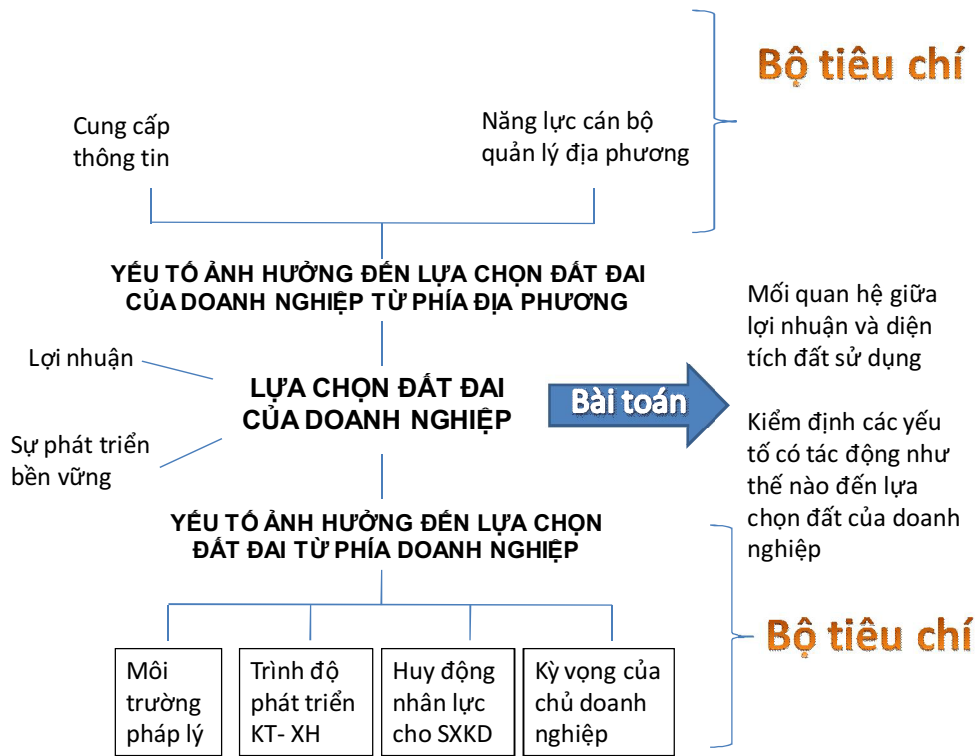
Khi nói đến vấn đề liên quan đến hành vi đầu tư vào đất đai, K. Mark đã có sự lý giải khá hệ thống về hành vi đầu tư vào đất đai của các cá nhân, các doanh nghiệp dựa trên lý thuyết địa tô. Theo ông, các mảnh ruộng có độ màu mỡ, xa gần khác nhau sẽ tạo ra địa tô chênh lệch. Chính nguồn lợi địa tô này là nhân tố quy định việc lựa chọn đất đai cho sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Cùng với lý thuyết địa tô chênh lệch của K. Mark, các nhà địa kinh tế, kinh tế vận tải,... cũng đưa ra cơ sở lý thuyết cho việc lựa chọn địa điểm bố trí sản xuất. Theo họ, việc bố trí sản xuất gần nơi tiêu thụ sẽ tiết kiệm được chi phí vận tải, nâng cao hiệu quả xuất kinh doanh. Đây cũng chính là nhân tố tác động đến lựa chọn đất đai để tiến hành đầu tư của các doanh nghiệp.

Larry E Swedroe and Jared Kizer (2008) trong công trình nghiên cứu “Hướng dẫn về lựa chọn đầu tư” (The only guide to Alternative investment – Bloomberg Press) ủng hộ quan điểm của Robert Hagin (2004) về việc đa dạng hóa danh mục đầu tư cũng với tư cách là một yếu tố ảnh hưởng đến hành vi đầu tư vào đất đai của doanh nghiệp. Những tư

tưởng này tiếp tục được Rüdiger Kiesel, Matthias Scherer, Rudi Zagst (2010) phát triển trong công trình “Chiến lược và đầu tư lựa chọn” (Alternative Investments and Strategies – World Scientific Publishing Co. Pte. Ltd). João Leitão, Rui Baptista (2008) trong công trình nghiên cứu “Các chính sách công trong việc hỗ trợ cho các doanh nghiệp – Nghiên cứu tình huống ở châu Âu” (Public Policies for Fostering Entrepreneurship: A European Perspective) đã chỉ ra những yếu tố ảnh hưởng đến việc đầu tư vào đất đai của doanh nghiệp khi tiến hành sản xuất kinh doanh, như các hỗ trợ của chính quyền trung ương, địa phương về thuế, phí thuê đất, các quy định về giao đất, cũng như các chính sách liên quan đến phát triển hạ tầng cơ sở và định hướng phát triển của địa phương mà nơi doanh nghiệp dự định đầu tư... Theo những nhà khoa học này, nếu các chính sách về thuế và giá đất cũng như các thủ tục hành chính là những yếu tố quan trọng như điều kiện cần để thu hút các doanh nghiệp tiến hành đầu tư vào đất đai, thì các yếu tố như hệ thống các công trình thiết bị chuyển tải và cung cấp năng lượng, mạng lưới giao thông, cấp thoát nước, thông tin liên lạc có ý nghĩa quan trọng trong quyết định của nhà đầu tư, đặc biệt đối với nguồn đầu tư FDI, được biết đến như điều kiện đủ trong việc hút các doanh nghiệp đầu tư vào đất đai để tiến hành các hoạt động sản xuất.

Thêm vào đó, ngày càng nhiều doanh nghiệp có xu hướng thực hiện tái sản xuất cả về chiều rộng lẫn chiều sâu. Do đó, nhu cầu sở hữu đất cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các chủ doanh nghiệp càng trở nên đa dạng. Việc thuê đất để tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp giờ đây không chỉ phụ thuộc vào yếu tố giá thành thuê đất, do địa phương mời chào đối với chủ doanh nghiệp, mà còn phụ thuộc vào các yếu tố của môi trường pháp lý như cơ chế khuyến khích đầu tư, các ưu đãi đối với doanh nghiệp; phụ thuộc vào tình trạng phát triển kinh tế xã hội của quốc gia như tình trạng khủng hoảng, lạm phát diễn trong nền kinh tế; phụ thuộc vào khả năng huy động về số lượng và chất lượng nguồn lao động tại nơi doanh nghiệp thực hiện thuê đất; phụ thuộc vào năng lực quản lý của chính quyền địa phương trong việc thu hút các doanh nghiệp đầu tư thông qua việc xây dựng các quy hoạch phát triển địa phương, thực thi các thủ

Hình 1: Mô hình nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến lựa chọn đất đai của doanh nghiệp



tục hành chính liên quan đến cho doanh nghiệp thuê đất... Nói cách khác, có 6 nhân tố cơ bản tác động đến quyết định lựa chọn đất đai của các doanh nghiệp khi họ tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Phương pháp xử lý dữ liệu

Đối với 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư mở rộng đất đai cho hoạt động sản xuất của doanh nghiệp sản xuất công nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng, bài viết đã tiến hành phân tổ và so sánh trong đánh giá của doanh nghiệp về

môi trường pháp lý, tác động của sự phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn, khả năng huy động nhân lực cho sản xuất, kỳ vọng của doanh nghiệp khi tiến hành đầu tư vào địa phương, khả năng tiếp cận của doanh nghiệp tới hệ thống thông tin về đất cũng như năng lực của đội ngũ quản lý đất đai trên địa bàn.

4. Kết quả điều tra

Đối với các yếu tố từ môi trường pháp lý

Xét theo các loại hình doanh nghiệp theo hình thức góp vốn, ta thấy hình thức đầu tư khác nhau có nhận thức khác nhau về mức độ ảnh hưởng từ môi

Bảng 1: Đánh giá yếu tố ảnh hưởng từ môi trường pháp lý đối với việc tiếp cận đất của doanh nghiệp phân theo loại hình

	DN FDI		DNNN		DNTN	
	Ít nhất	Mạnh nhất	Ít nhất	Mạnh nhất	Ít nhất	Mạnh nhất
Quy hoạch đất đai của địa phương	25.0%	25.0%	4.3%	52.2%	0.0%	16.7%
Quy hoạch, chiến lược phát triển KTXH của địa phương	0.0%	14.3%	8.7%	26.1%	5.6%	11.1%
Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư mới trên địa bàn	10.0%	20.0%	4.3%	39.1%	31.3%	18.8%
Quy định về giao đất của Nhà nước cho doanh nghiệp	0.0%	44.4%	8.7%	52.2%	11.1%	16.7%

Nguồn: kết quả điều tra của đề tài

trường pháp lý đến quyết định đầu tư mở rộng diện tích đất phục vụ cho sản xuất. Phần lớn các doanh nghiệp nhà nước và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cho rằng môi trường pháp lý lành mạnh có ảnh hưởng khá lớn đến tâm lý đầu tư mở rộng đất đai của họ. Các doanh nghiệp tư nhân lại tỏ ra tương đối bàng quan với các bản quy hoạch đất đai cho phát triển công nghiệp cũng như đối với quy định giao đất cho doanh nghiệp. Điều ngược lại dễ nhận thấy trong đánh giá của các loại hình doanh nghiệp này đối với quy hoạch chiến lược phát triển kinh tế xã hội địa phương và quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư trên địa bàn.

Các yếu tố từ trình độ phát triển kinh tế xã hội

Mối quan tâm của phần lớn các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là dịch vụ điện nước phục vụ cho hoạt động sản xuất khi họ đầu tư, và đây cũng là nhóm mà có tỷ lệ doanh nghiệp không quan tâm đến sự phát triển kinh tế của khu vực nông nghiệp, sự biến đổi của khu vực nông thôn, cũng như việc

phải đặt doanh nghiệp ở trung tâm thị trấn, thị xã thì tiến hành mở rộng đất sản xuất.

Phần lớn các quan điểm của doanh nghiệp tư nhân cũng gần tương đồng với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, khác với thành phần kinh tế nhà nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, 50% doanh nghiệp tư nhân được điều tra cho rằng thu nhập thực tế của người dân có ảnh hưởng mạnh đến quyết định đầu tư đất cho sản xuất của họ.

Nhận định về các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng huy động nhân lực cho sản xuất kinh doanh

Nhìn chung, có một tỷ trọng tương đối lớn trong các loại hình doanh nghiệp được điều tra cho rằng, trừ khi họ có khả năng huy động nhân lực về số lượng và chất lượng đáp ứng được yêu cầu kỹ thuật họ mới tiến hành mở rộng diện tích đất phục vụ cho sản xuất. Trong đó, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là nhóm có tỷ lệ cao nhất về tư tưởng này.

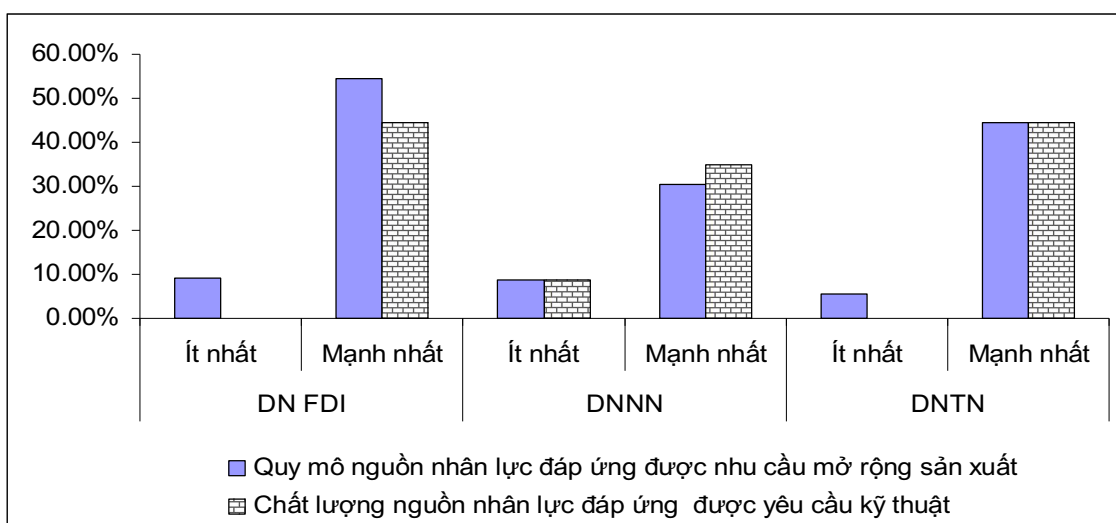
Mức độ kỳ vọng của chủ doanh nghiệp

Bảng 2: Đánh giá yếu tố ảnh hưởng từ sự phát triển kinh tế xã hội với việc tiếp cận đất của doanh nghiệp theo loại hình doanh nghiệp

	DN FDI		DN NN		DNTN	
	Ít nhất	Mạnh nhất	Ít nhất	Mạnh nhất	Ít nhất	Mạnh nhất
Sự phát triển kinh tế của khu vực nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn	50.0%	0.0%	38.1%	23.8%	25.0%	43.8%
Trình độ phát triển của cơ sở hạ tầng giao thông	0.0%	20.0%	0.0%	40.9%	0.0%	41.2%
Đất mà doanh nghiệp đầu tư gần đường giao thông	0.0%	22.2%	0.0%	31.8%	5.6%	27.8%
Đất mà doanh nghiệp đầu tư gần bến tàu bến xe, bến cảng	12.5%	0.0%	13.0%	34.8%	11.8%	35.3%
Đất mà doanh nghiệp đầu tư ở trung tâm thành phố, thị xã, thị trấn	50.0%	0.0%	33.3%	14.3%	0.0%	41.2%
Đất mà doanh nghiệp đầu tư ở ven đô thị	33.3%	16.7%	22.7%	4.5%	18.8%	43.8%
Dịch vụ điện, nước cho sản xuất được đảm bảo	9.1%	63.6%	4.3%	65.2%	11.8%	29.4%
Thu nhập của dân cư trên địa bàn để tăng cầu sản phẩm	20.0%	20.0%	57.1%	9.5%	6.3%	50.0%

Nguồn: Kết quả điều tra của nhóm nghiên cứu (trong đó có tác giả bài viết)

Hình 2: Đánh giá yếu tố ảnh hưởng từ khả năng huy động nhận lực cho sản xuất kinh doanh khi tiếp cận đất của doanh nghiệp theo loại hình doanh nghiệp



Nguồn: kết quả điều tra của nhóm nghiên cứu (trong đó có tác giả bài viết)

Tỷ lệ các doanh nghiệp nhà nước mong muốn có thêm được lợi nhuận khi họ mở rộng diện tích đất phục vụ cho sản xuất là cao nhất, thì tỷ lệ cao nhất trong nhận định của các doanh nghiệp tư nhân là các sản phẩm được tạo ra khi họ mở rộng sản xuất sẽ được tiêu thụ. Đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, việc họ quyết định mở rộng diện tích đất phục vụ sản xuất phụ thuộc vào kỳ vọng sẽ giảm được chi phí sản xuất khi tiến hành trên quy mô lớn.

Tác động của việc tiếp cận thông tin thuê đất

Các doanh nghiệp tư nhân là những đơn vị cảm thấy họ gặp nhiều khó khăn nhất khi tiếp cận các bản quy hoạch phát triển của địa phương, ngược lại

các doanh nghiệp nhà nước là thành phần mà nhiều đơn vị cho rằng họ có cơ hội tiếp cận tới thông tin quy hoạch một cách tốt nhất.

Vì gặp nhiều khó khăn nhất trong việc tiếp cận với các bản quy hoạch, nên cơ hội lựa chọn địa điểm thuận lợi phục vụ cho hoạt động sản xuất của nhóm doanh nghiệp tư nhân là ít nhất, còn các DN NN với các ưu thế về mặt tiếp cận hệ thống quy hoạch của địa phương đối với phát triển kinh tế, nên tỷ lệ các doanh nghiệp cho rằng họ có lợi thế trong việc chọn lựa các mảnh đất ưng ý cho quá trình mở rộng diện tích đất phục vụ sản xuất là nhiều nhất.

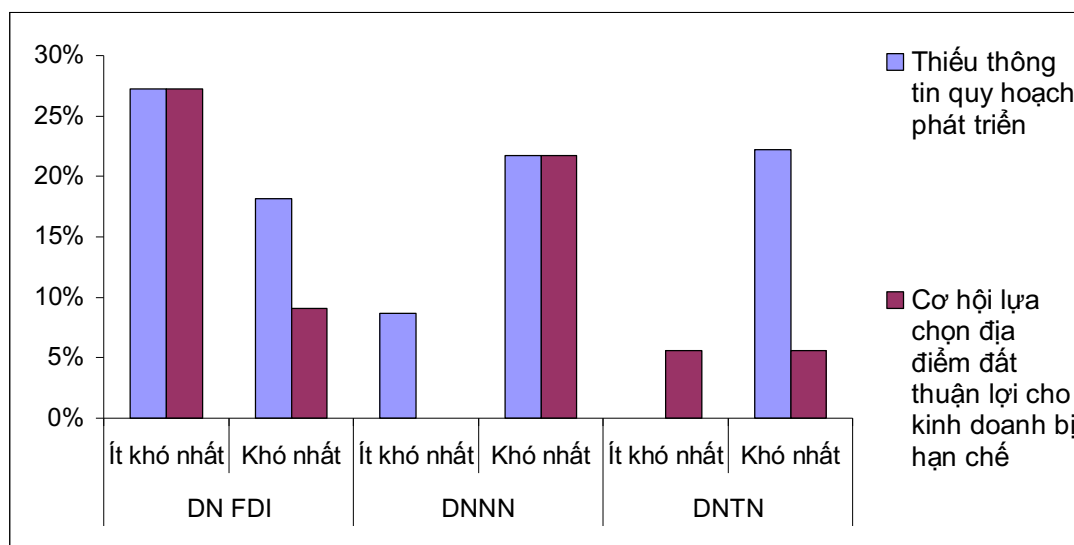
Năng lực cán bộ quản lý địa phương

Bảng 3: Đánh giá về kỳ vọng khi tiếp cận đất của doanh nghiệp theo loại hình doanh nghiệp

	DN FDI		DN NN		DNTN	
	Ít nhất	Mạnh nhất	Ít nhất	Mạnh nhất	Ít nhất	Mạnh nhất
Mong muốn của D. nghiệp về khả năng tiêu thụ sản phẩm trên thị trường	16.7%	16.7%	17.4%	39.1%	5.6%	44.4%
Mong muốn của doanh nghiệp về giảm chi phí	0.0%	54.5%	4.3%	52.2%	0.0%	33.3%
Mong muốn của doanh nghiệp về lợi nhuận	9.1%	45.5%	4.3%	60.9%	0.0%	44.4%
Mong muốn của doanh nghiệp đóng góp cho sự phát triển địa phương	0.0%	11.1%	17.4%	21.7%	0.0%	17.6%
Vị trí, tầm quan trọng của sản phẩm mà doanh nghiệp dự kiến phát triển	0.0%	25.0%	17.4%	39.1%	5.6%	27.8%

Nguồn: Kết quả điều tra của nhóm nghiên cứu (trong đó có tác giả bài viết)

Hình 3: Nhận định theo loại hình doanh nghiệp về việc tiếp cận đối với thông tin thuê đất nhằm mở rộng hoạt động sản xuất



Nguồn: kết quả điều tra của nhóm nghiên cứu (trong đó có tác giả bài viết)

Tỷ lệ đánh giá của DNNN cho rằng năng lực của cán bộ quản lý địa phương trong việc giải phóng mặt của cán bộ địa phương còn hạn chế ảnh hưởng tới tiến độ giao đất cho doanh nghiệp là cao nhất. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài lại có tỷ lệ cao nhất cho rằng năng lực của cán bộ quản lý địa phương là tốt, thực hiện nhanh công tác giải phóng mặt bằng và giao đất cho doanh nghiệp.

Nếu tỷ lệ các DNNN cảm thấy thủ tục hành chính liên quan đến vấn đề thuê đất và nhận đất được giao phục vụ cho sản xuất là còn nhiều khó khăn, thì ngược lại tỷ lệ các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước

ngoài nhận định theo chiều hướng ngược lại lại chiếm vị trí cao nhất.

Trao đổi và kết luận

Từ kết quả điều tra là trong 5 yếu tố: (i) sự đánh giá của các doanh nghiệp về môi trường pháp lý, (ii) khả năng huy động nhân lực, (iii) kỳ vọng của chủ doanh nghiệp, (iv) Việc cung cấp thông tin về các khu đất cho thuê, (v) năng lực quản lý nhà nước của chính quyền địa phương về đất đai, thì chỉ có duy nhất yếu tố (i) sự phát triển chung của nền kinh tế là có mối quan hệ ngược chiều với quyết định đầu tư đất mở rộng sản xuất của doanh nghiệp. Qua đó có

Bảng 4: Nhận định theo loại hình doanh nghiệp năng lực cán bộ quản lý địa phương đến quyết định mở rộng đất phục vụ hoạt động sản xuất của doanh nghiệp

	DN FDI		DNNN		DNTN	
	Ít khó nhất	Khó nhất	Ít khó nhất	Khó nhất	Ít khó nhất	Khó nhất
Thủ tục hành chính về tiếp cận đất còn phức tạp	9.09%	18.18%	4.35%	43.48%	5.56%	22.22%
Giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và giao đất cho doanh nghiệp còn chậm trễ.	36.36%	9.09%	4.35%	52.17%	11.11%	27.78%
Các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh còn phức tạp	0.00%	18.18%	8.70%	34.78%	11.11%	16.67%

Nguồn: Kết quả điều tra của nhóm nghiên cứu (trong đó có tác giả bài viết)

thể thấy rằng, khi các doanh nghiệp quyết định đầu tư mở rộng diện tích đất thì họ hầu như không quan tâm đến việc hoạt động của họ có đóng góp như thế nào đến sự phát triển nơi họ dự định đầu tư, sự đầu tư của họ có đem lại sự biến đổi về thu nhập của cư dân địa bàn ra sao. Trái lại họ chỉ quan tâm đến sự tiện nghi của mảnh đất mà họ định đầu tư như vị trí của mảnh đất có gần đường giao thông, thuận tiện cho việc vận chuyển và các yếu tố hạ tầng liên quan đến hoạt động sản xuất của doanh nghiệp.

Theo kết quả điều tra, môi trường pháp lý là yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất đến quyết định đầu tư mở rộng đất phục vụ sản xuất của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp khi nhìn vào các bản quy hoạch của địa phương sẽ nhận thức được những thuận lợi khi đầu tư đất phục vụ sản xuất của họ, sẽ biết được các nhóm ngành mà địa phương ưu tiên, và khả năng huy động nguồn lực phục vụ cho sản xuất khi cần thiết. Nhóm yếu tố quyết định thứ hai đến việc đầu tư của doanh nghiệp chính là năng lực của đội ngũ quản lý về đất đai của chính quyền địa phương, cũng như vấn đề cung cấp thông tin để doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận việc thuê đất. Khả năng thu hồi đất và giải quyết các vấn đề liên quan đến thủ tục hành chính, và thậm chí là việc cung cấp các thông tin liên quan đến đất phục vụ hoạt động sản xuất của doanh nghiệp từ phía cán bộ quản lý địa phương tất yếu có ảnh hưởng không nhỏ đến tâm lý quyết định đầu tư đất của doanh nghiệp. Thông thường, những địa phương nào mà năng lực của cán

bộ quản lý ở trình độ chuyên nghiệp cao và năng động trong việc cung cấp thông tin cho phía doanh nghiệp, thì sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư vào đất hơn so với những địa phương mà trình độ năng lực của đội ngũ cán bộ quản lý thấp, thiếu tính chuyên môn hóa và cứng nhắc trong cung cấp thông tin liên quan đến đất đai. Cũng theo kết quả điều tra, mặc dù có quan hệ cùng chiều với quyết định đầu tư của doanh nghiệp, nhưng mối quan hệ giữa kỳ vọng của nhà đầu tư với quyết định khi đầu tư đất của họ lại cho thấy ít có mối quan hệ ràng buộc.

Căn cứ vào kết quả điều tra, tác giả cho rằng để thúc đẩy các doanh nghiệp đầu tư mở rộng đất đai phục vụ sản xuất kinh doanh trong thời gian tới, chính quyền thành phố Hải Phòng nên chú trọng vào việc nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ địa phương là cái cần phải được ưu tiên. Thêm vào đó, chính quyền thành phố cũng phải chú ý đến cải cách thủ tục hành chính nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận đề việc thuê đất mở rộng sản xuất. Những thứ mà ở thời điểm hiện tại, nhìn nhận của các đối tượng thụ hưởng đối với những vấn đề này chỉ dừng ở mức tạm chấp nhận được, chứ chưa thấy cảm nhận của sự hài lòng trong nhận định của nhóm đối tượng thụ hưởng về yếu tố ảnh hưởng đến sự lựa chọn đất phục vụ sản xuất của họ. Điều này càng đòi hỏi các cấp chính quyền của thành phố phải có những cải cách và đổi mới mạnh mẽ hơn theo hướng tiện lợi, hiệu quả và phát triển bền vững. □

Tài liệu tham khảo:

1. Larry E Swedroe and Jared Kizer (2008): “Hướng dẫn về lựa chọn đầu tư“ (The only guide to Alternative investment) – Bloomberg Press.
2. Rüdiger Kiesel, Matthias Scherer, Rudi Zagst (2010): “Chiến lược và đầu tư lựa chọn“ (Alternative Investments and Strategies) – World Scientific Publishing Co. Pte. Ltd.
3. João Leitão, Rui Baptista (2008): Nghiên cứu tình huống ở châu Âu“ (Public Policies for Fostering Entrepreneurship: A European Perspective) - Springer Science , Business Media.
4. Benjamin Higgins, Donald J. Savoie (1997), Regional development theory and their application, Transaction Publishers: New Brunswick (USA) and London (U.K.), 422 trang.
5. PGS.TS. Đan Đức Hiệp (2010) Kinh tế Hải Phòng, 25 năm đổi mới và phát triển M2986-2010), NXB Chính trị quốc gia.
6. Cục thống kê Thành phố Hải Phòng (2011): Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng năm 2010, NXB Thống kê.
7. Cục thống kê Thành phố Hải Phòng (2011): Hải Phòng 55 năm xây dựng và phát triển, NXB Thống kê.