

# Diện tích đất phục vụ sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng: Những khó khăn và khuyến nghị giải pháp

**Ths. Phùng Văn Thanh**

*Đại học Kinh tế Quốc dân*

**PGS.TS Hoàng Văn Cường**

*Đại học Kinh tế Quốc dân*

*Email: cuonghv@neu.edu.vn*

*Nghiên cứu này đi vào phân tích thực trạng sở hữu đất đai phục vụ sản xuất của các doanh nghiệp được điều tra trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Nghiên cứu làm rõ sự khác nhau giữa các doanh nghiệp trong việc ưu tiên sử dụng toàn bộ diện tích đất mà họ sử dụng trong quá trình thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh. Những khó khăn trong tiếp cận chính quyền địa phương để mua đất, thuê đất phục vụ cho sự mở rộng và phát triển của doanh nghiệp cũng được phân tích để đưa ra giải pháp phù hợp.*

**Từ khóa:** DNNN, DNTN, DN FDI, Quy mô vốn, quy mô lao động

## **1. Thực trạng sử dụng đất của các doanh nghiệp được điều tra**

Theo kết quả điều tra phục vụ cho đề tài luận án tiến sĩ của tác giả, khi xét tình hình sử dụng đất theo từng loại hình doanh nghiệp, ta thấy rằng diện tích đất được giao nhiều nhất thuộc về DNNN, còn doanh nghiệp tư nhân là đơn vị có diện tích đất để tiến hành sản xuất kinh doanh ít nhất.

Vì diện tích đất được giao của các DNNN là nhiều nhất và rộng nhất nên diện tích về nhà xưởng, kho bãi và kể cả đất văn phòng của họ đều lớn hơn các doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Các DNNN là những đối tượng duy nhất dành đất xây nhà ở cho người lao động theo kết quả điều tra. Tuy nhiên, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài lại là những đơn vị dành diện tích đất nhiều nhất cho việc xây dựng nhà ăn cho nhân viên làm việc tại các doanh nghiệp.

Khi xét theo quy mô lao động, các doanh nghiệp càng có nhiều lao động thì số đất dành cho hạ tầng xã hội tất yếu cao hơn so với những doanh nghiệp mà lao động ở mức độ ít hơn. Trong số đất được sử dụng cho xây dựng hạ tầng xã hội, thì đất dành cho các hoạt động văn hóa, thể thao giải trí vẫn được các doanh nghiệp ưu tiên nhiều nhất, đất dành cho nhà ở được ưu tiên thứ hai, nhưng diện tích đất dành cho

nhà ở so với đất dành cho sản xuất chỉ chiếm một tỷ lệ rất nhỏ. Diện tích đất mà các doanh nghiệp dành cho nhà ăn được ưu tiên ít nhất trong tổng số đất hoạt động phục vụ ngoài sản xuất kinh doanh.

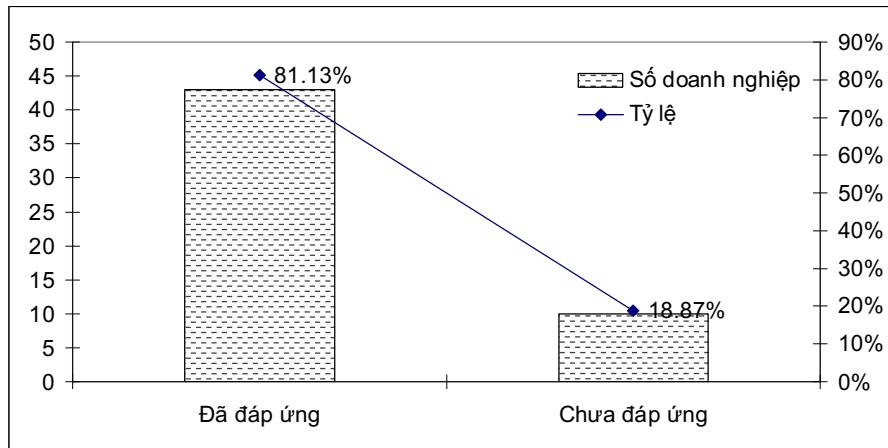
Khi xét theo hình thức doanh nghiệp, ta thấy rằng các doanh nghiệp thuộc loại siêu nhỏ và nhỏ có ít đất cho sản xuất kinh doanh so với những doanh nghiệp vừa và lớn. Trong khi các doanh nghiệp lớn quan tâm trong đối đầy đủ đến người lao động thông qua việc dành đất để xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội, thì các doanh nghiệp siêu nhỏ lại không đầu tư vào nội dung này.

## **2. Nhu cầu về diện tích đất cần tăng thêm của các doanh nghiệp được điều tra**

Trong tổng số 54 doanh nghiệp được điều tra có trả lời về nhu cầu sử dụng đất hiện tại và trong tương lai của doanh nghiệp có đến 10 doanh nghiệp cho rằng hiện tại diện tích đất được cung cấp chưa đáp ứng cho tình trạng hoạt động của doanh nghiệp.

Trong số các doanh nghiệp tự đánh giá diện tích đất đang sử dụng còn thấp hơn so với nhu cầu thực tế của doanh nghiệp, thì khoảng 22% DNNN và DNTN được điều tra cho rằng họ cần phải có diện tích đất rộng hơn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh khi so sánh nhu cầu của doanh nghiệp xét theo loại hình điều tra, còn nếu xét theo số lượng các doanh

**Hình 1: Nhu cầu sử dụng đất dựa trên diện tích được giao của doanh nghiệp**



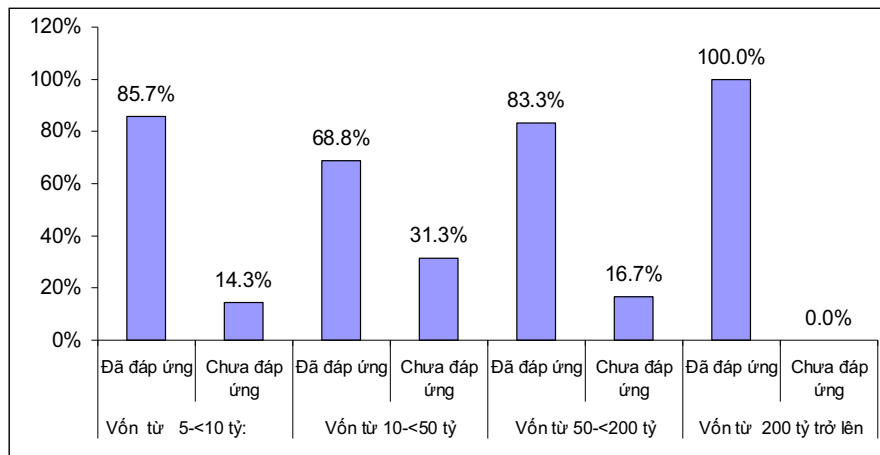
Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

**Bảng 1: Nhu cầu sử dụng đất dựa trên diện tích được giao của doanh nghiệp theo loại hình doanh nghiệp**

	FDI		DNNN		DNTN		Tổng số	
	Đã đáp ứng	Chưa đáp ứng	Đã đáp ứng	Chưa đáp ứng	Đã đáp ứng	Chưa đáp ứng	Đã đáp ứng	Chưa đáp ứng
Đánh giá của DN được điều tra	10	1	17	5	14	4	41	10
Tỷ lệ so với loại hình DN	90.9%	9.1%	77.3%	22.7%	77.8%	22.2%	80.4%	19.6%

Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

**Hình 2: Nhu cầu sử dụng đất dựa trên diện tích được giao của doanh nghiệp theo loại quy mô vốn**



Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

ngành cho rằng họ cần phải được cấp thêm diện tích đất phục vụ cho sản xuất, thì tổng số DNNN và DNTN cảm thấy thiếu đất chiếm đến 90%.

Nếu xét theo quy mô nguồn vốn về nhu cầu sử dụng đất hiện tại thì chỉ có duy nhất các doanh nghiệp có quy mô trên 200 tỷ cảm thấy diện tích được cung cấp là đáp ứng đủ nhu cầu hiện tại. Các

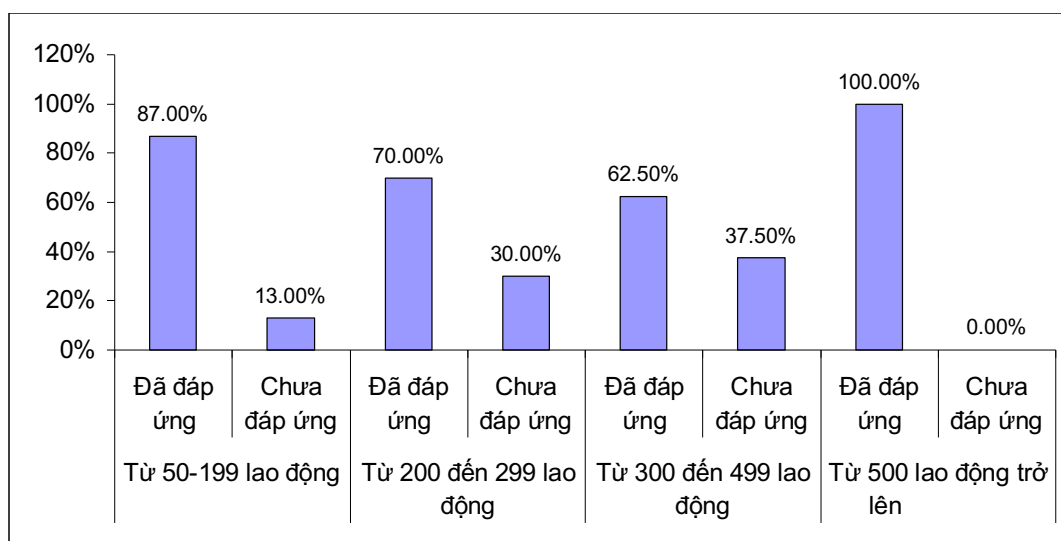
doanh nghiệp nhỏ có số lượng và tỷ lệ đánh giá về diện tích đất được sử dụng hiện tại chưa đáp ứng đủ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của họ là cao nhất. Đánh giá của các doanh nghiệp siêu nhỏ và doanh nghiệp vừa về tình trạng này là tương đối giống nhau về cả mặt tỷ lệ lẫn số lượng đối với nhu cầu sử dụng đất hiện tại của họ.

**Bảng 2: Nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp theo Quy mô vốn**

			Quy mô vốn				Tổng
			Vốn từ 5 - 10 tỷ	Vốn từ 10 - 50 tỷ	Vốn từ 50 - 200 tỷ	Vốn trên 200 tỷ	
Nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	Đã đáp ứng	Số doanh nghiệp	8	3	5	3	19
		% so với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	42,1	15,8	26,3	15,8	100
		% so với quy mô vốn	88,9	75,0	83,3	100,0	86,4
		% của tổng	36,4	13,6	22,7	13,6	86,4
	Chưa đáp ứng	Số doanh nghiệp	1	1	1	0	3
		% so với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	33,3	33,3	33,3	,0	100
		% so với quy mô vốn	11,1	25,0	16,7	,0	13,6
		% của tổng	4,5	4,5	4,5	,0	13,6
Tổng số		Số doanh nghiệp	9	4	6	3	22
		% so với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	40,9	18,2	27,3	13,6	100
		% so với quy mô vốn	100	100	100	100	100
		% của tổng	40,9	18,2	27,3	13,6	100

Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

**Hình 3: Nhu cầu sử dụng đất dựa trên diện tích được giao của doanh nghiệp theo loại quy mô lao động**



Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

**Bảng 3: Nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp theo quy mô lao động**

			Quy mô lao động				Tổng số
			Từ 50 - 199 lao động	Từ 200 - 299 lao động	Từ 300 - 499 lao động	Trên 500 lao động	
Nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	Đã đáp ứng	Số doanh nghiệp	7	3	1	6	17
		% so với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	41,2	17,6	5,9	35,3	100
		% so với quy mô vốn	87,5	60,0	100	100,0	85,0
		% của tổng	35,0	15,0	5,0	30,0	85,0
	Chưa đáp ứng	Số doanh nghiệp	1	2	0	0	3
		% so với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	33,3	66,7	,0	,0	100
		% so với quy mô vốn	12,5	40,0	,0%	,0	15,0
		% của tổng	5,0	10,0	,0%	,0	15,0
Tổng số			8	5	1	6	20
		% so với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp	40,0	25,0	5,0	30,0	100
		% so với quy mô vốn	100	100	100	100	100
		% của tổng	40,0	25,0	5,0	30,0	100

*Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012*

Theo quy mô về vốn, chỉ có những doanh nghiệp có vốn trên 200 tỷ đồng thì không có nhu cầu tăng thêm về diện tích đất nhằm phục vụ cho hoạt động sản xuất trong giai đoạn tới; ngược lại các doanh nghiệp có vốn thấp hơn đều có nhu cầu gia tăng diện tích đất phục vụ hoạt động sản xuất của mình trong năm tới.

Nếu xét theo quy mô lao động về nhu cầu sử dụng đất hiện tại thì chỉ có duy nhất các doanh nghiệp có quy mô lao động trên 500 người cảm thấy diện tích được cung cấp là đáp ứng đủ nhu cầu hiện tại. Các doanh nghiệp có số lượng lao động ít hơn đều cho rằng diện tích đất được sử dụng hiện tại chưa đáp ứng đủ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của họ. Trong khi số lượng và tỷ lệ các doanh nghiệp có số

lượng lao động từ 200 – 299 người cho rằng diện tích đất hiện tại chưa đáp ứng được đầy đủ cho mục tiêu hoạt động sản xuất của họ là cao nhất, thì tỷ lệ các doanh nghiệp có số lao động dưới 200 người cho rằng diện tích đất hiện tại chưa đáp ứng đủ nhu cầu cho hoạt động sản xuất kinh doanh là thấp nhất mặc dù về mặt số lượng nó tương đương với số lượng các doanh nghiệp có lao động từ 300 đến 499 người.

Theo quy mô lao động, trong khi các doanh nghiệp với nhân công dưới 300 đều cảm thấy diện tích đất phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp trong thời gian tới là chưa đủ và cần phải tăng thêm thì điều ngược lại xảy ra với các doanh nghiệp có trên 300 lao động làm việc trong lĩnh vực da giày, thép và đóng tàu.

**Bảng 4: Nhu cầu tăng thêm đất xét theo loại hình doanh nghiệp**

	FDI			DNNN			DNTN		
	< 1,5 lần	1,5-2 lần	>2 lần	< 1,5 lần	1,5-2 lần	>2 lần	< 1,5 lần	1,5-2 lần	>2 lần
Đất phục vụ sản xuất					2				
Xây dựng nhà xưởng	1				3	2		2	
Xây dựng kho bãi					1	1			
Đất văn phòng				1		1			
Xây dựng CSHT kỹ thuật và phục vụ SX kinh doanh khác				2					
Xây dựng nhà ở người lao động					1	1			
Xây dựng nhà ăn				1		1			
Xây dựng trạm xá,				1		1			
Đất phục vụ hoạt động khác (sân vận động,...)				1		1			

Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

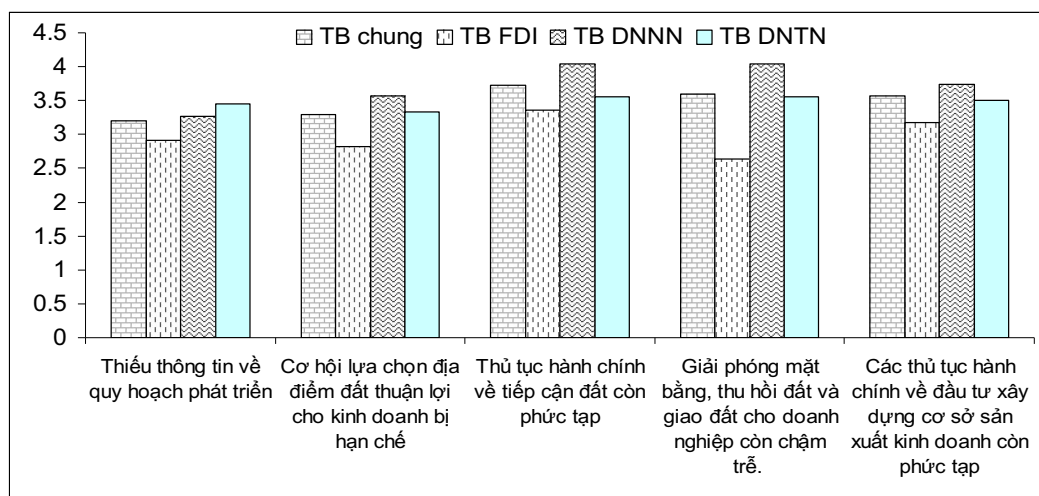
Tuy nhiên kết quả điều tra cũng cho thấy, không phải tất cả các doanh nghiệp thiếu đất đều có nhu cầu được mở rộng diện tích đất để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, và nhu cầu sử dụng đất tăng thêm này cũng khác nhau ở các loại hình doanh nghiệp. Nếu các doanh nghiệp nhà nước cho rằng họ cần tăng thêm diện tích đất để mở rộng hoạt động sản xuất và xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội cho người lao động, thì các doanh nghiệp có

vốn đầu tư nước ngoài, và các DNTN cho rằng, trong tương lai họ chỉ cần thêm đất để xây dựng nhà xưởng và xây dựng kho bãi.

### 3. Những khó khăn trong tiếp cận thuê đất sản xuất từ phía doanh nghiệp

Khi được hỏi về mức độ khó khăn của các doanh nghiệp khi tiếp cận với việc thuê đất phục vụ cho sản xuất thì tỷ lệ các doanh nghiệp cho rằng hầu như rất ít khó khăn khi tiến hành thuê đất là rất thấp, tỷ

**Hình 4: Các khó khăn mà các loại hình doanh nghiệp gặp phải trong việc tiếp cận đất đai cho sản xuất<sup>1</sup>**



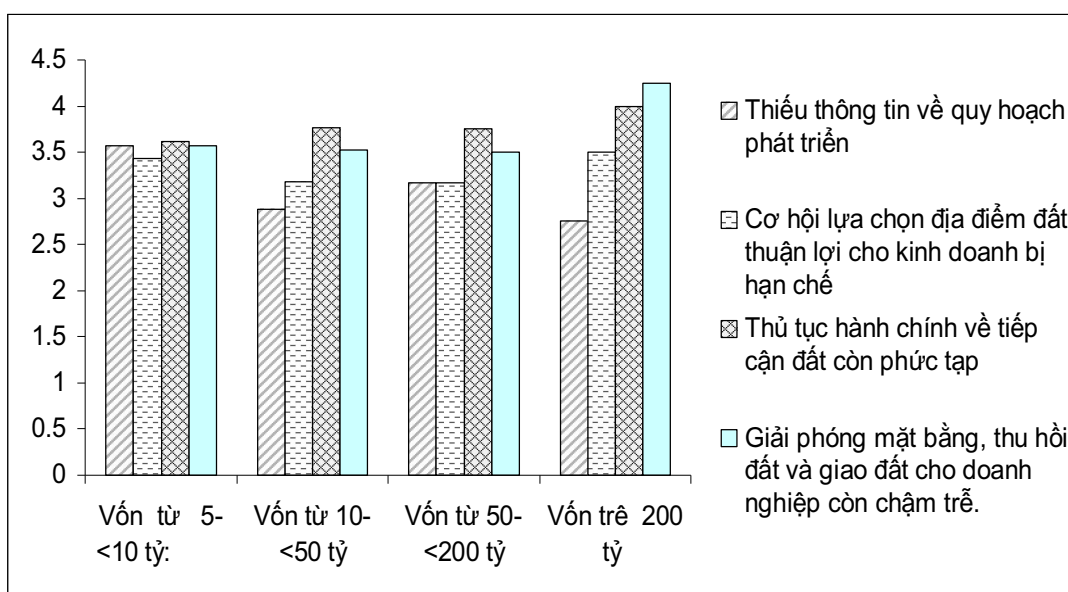
Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

**Bảng 5: Các khó khăn mà doanh nghiệp gặp phải trong việc tiếp cận thuê đất cho sản xuất (Cho điểm từ 1 đến 5 trong đó, 5 là khó khăn nhất)**

	Tổng số	1	2	3	4	5	TB
Thiếu thông tin về quy hoạch phát triển	54	6	9	18	10	11	3.204
Cơ hội lựa chọn địa điểm đất thuận lợi cho kinh doanh bị hạn chế	54	4	7	19	17	7	3.296
Thủ tục hành chính về tiếp cận đất còn phức tạp	54	3	2	18	15	16	3.722
Giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và giao đất cho doanh nghiệp còn chậm trễ.	54	7	1	17	11	18	3.593
Các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh còn phức tạp	54	4	4	17	15	14	3.574

Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

**Hình 5: Các khó khăn mà các doanh nghiệp xét theo quy mô vốn gặp phải trong việc tiếp cận đất đai cho sản xuất**



Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

lệ hộ cho rằng việc tiếp cận thuê đất phần nhiều là ở trong tình trạng khó khăn và rất khó khăn. Nhìn chung cái nhìn về việc tiếp cận thuê đất của các doanh nghiệp là tương đối bị quan.

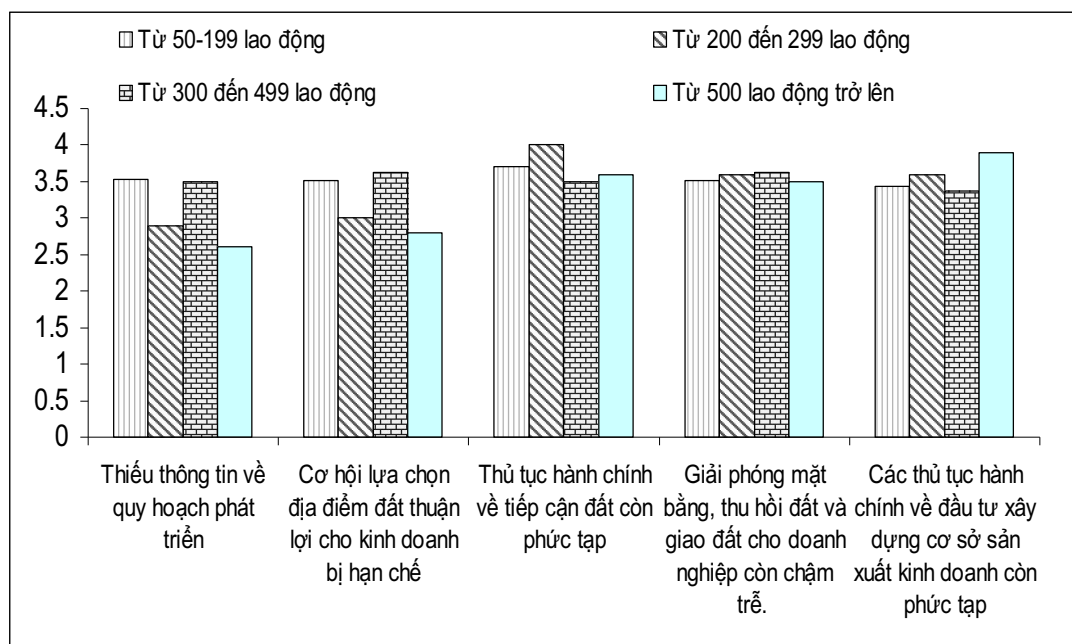
Khi so sánh đánh giá của các loại hình doanh nghiệp về khó khăn trong việc tiếp cận thuê đất sản xuất, kết quả điều tra cho thấy đánh giá của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có vẻ khả quan nhất; mặc dù các DNNN được sử dụng nhiều đất nhất tuy nhiên đây cũng là những doanh nghiệp có nhiều nhận định mang tính tiêu cực nhất với 2 nhận xét ở mức tương đối khó khăn và 2 nhận xét ở mức khó khăn.

Khi xét theo quy mô nguồn vốn của các doanh nghiệp, trong khi các doanh nghiệp có quy mô vốn lớn cho rằng tất cả các khả năng tiếp cận đối với việc thuê đất của những doanh nghiệp này là khó khăn,

thì quan điểm của các doanh nghiệp có quy mô vốn nhỏ hơn cũng đồng quan điểm với những doanh nghiệp lớn. Tuy nhiên, theo họ mức độ khó khăn trong việc thuê đất chỉ ở mức trên trung bình, và sự chênh lệch trong đánh giá giữa các doanh nghiệp có quy mô khác nhau là không đáng kể.

Khi xét theo quy mô lao động của các doanh nghiệp, nếu các doanh nghiệp có số lao động giao động trong khoảng 200-299 người cho rằng, thủ tục hành chính về tiếp cận thuê đất là vấn đề khó khăn nhất với họ, các doanh nghiệp có trên 500 lao động quan ngại về vấn đề thủ tục hành chính cho đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp có số lao động từ 300-499 cho rằng giải phóng mặt bằng, thu hồi đất giao cho doanh nghiệp cũng như việc có được địa điểm thuận lợi cho hoạt động kinh doanh là những rào cản lớn nhất đối với họ; cuối cùng đối với các doanh nghiệp có ít số lao động nhất thì họ

**Hình 6: Các khó khăn mà các doanh nghiệp xét theo quy mô lao động gặp phải trong việc tiếp cận đất đai cho sản xuất**



Nguồn: Phùng Văn Thanh, 2012

cho rằng việc có được thông tin thỏa đáng về quy hoạch phát triển của địa phương là rào cản lớn nhất đối với họ trong việc tiếp cận của doanh nghiệp đến đất thuê phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### 4. Khuyến nghị các biện pháp cải thiện môi trường kinh doanh nhằm nâng cao khả năng tiếp cận đất sản xuất cho các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Một là, tạo lập môi trường kinh doanh bình đẳng, thuận lợi và ổn định cho các chủ thể kinh tế trên địa bàn thành phố như: Tăng mức độ thuận lợi về môi trường kinh doanh, nỗ lực nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh địa phương.

Hai là, hoàn thiện hệ thống pháp luật, các văn bản hướng dẫn của địa phương theo hướng: đồng bộ,

đảm bảo tính thống nhất của các đạo luật và văn bản dưới luật phù hợp với yêu cầu của kinh tế của địa phương. Điều chỉnh hệ thống các quy định trong tỉnh cho phù hợp với thông lệ của quốc gia và quốc tế.

Ba là, chính quyền địa phương cần gỡ bỏ dần các công cụ hỗ trợ trực tiếp cho doanh nghiệp. Tăng cường các biện pháp hỗ trợ gián tiếp cho doanh nghiệp, như: hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực, hỗ trợ doanh nghiệp thông tin về thị trường nhập khẩu của các nước, chính quyền tỉnh có chính sách khuyến khích việc xây dựng thương hiệu hàng hóa... Đây là những công cụ hữu hiệu để nâng cao sức cạnh tranh của doanh nghiệp trong nước trên thị trường thế giới. □

1. Cho điểm từ 1 đến 5 trong đó, 5 là khó khăn nhất (sử dụng chung cho các hình trong phần này).

#### Tài liệu tham khảo:

1. Cục thống kê Thành phố Hải Phòng (2011): Hải Phòng 55 năm xây dựng và phát triển, NXB Thống kê.
2. Cục thống kê Thành phố Hải Phòng (2011): Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng năm 2010, NXB Thống kê.
3. Nguyễn Thế Phán (2005): Hoàn thiện công tác quy hoạch sử dụng đất đai trong quá trình đô thị hóa ở một số quận thuộc thành phố Hải Phòng.
4. Phùng Văn Thanh (2012): Kết quả điều tra từ đề tài luận án tiến sĩ của tác giả : “Nhân tố tác động đến lựa chọn đất đai của doanh nghiệp qua nghiên cứu thực tế tại thành phố Hải Phòng”.