PHÁT TRIỂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI SAU KHI TRIỂN KHAI NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2022/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ

ThS. Lê Doãn Hải Trường* - TS. Nguyễn Thị Thu Phương - TS. Nguyễn Văn Hậu*****

Bài viết phân tích sự phát triển các khu công nghiệp (KCN) của Thành phố Hà Nội sau thời gian thực hiện theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ. Kết quả nghiên cứu cho thấy, sau khoảng thời gian Nghị định 35/2022/NĐ-CP đưa vào triển khai thực hiện, Thành phố Hà Nội đã có những điều chỉnh mang tính chiến lược cần thiết cho sự phát triển các KCN, từ đó đã tạo ra không gian mới cho sự phát triển các KCN này. Tuy nhiên, các tác giả cho thấy hiện tại vẫn còn những khó khăn nhất định cần được tháo gỡ, nhằm đáp ứng tốt hơn nữa các điều kiện pháp lý mới và cũng là cơ sở để các KCN Hà Nội phát triển bền vững.

• Từ khóa: *Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, khu công nghiệp, Hà Nội.*

The article analyzes the development of industrial parks (IPs) in Hanoi after a period of implementation under the Government's Decree No. 35/2022/ND-CP. The research findings indicate that, following the rollout of Decree 35/2022/ND-CP, Hanoi has made necessary strategic adjustments to foster the development of its industrial parks, thereby creating new space and momentum for their growth. However, the authors note that certain difficulties still remain and need to be addressed in order to better meet the new legal requirements and to provide a foundation for the sustainable development of Hanoi's industrial parks.

• Key words: *decree No. 35/2022/ND-CP, industrial parks, Hanoi.*

Ngày nhận bài: 25/01/2026
Ngày gửi phản biện: 17/02/2026
Ngày duyệt đăng: 02/03/2026

DOI: https://doi.org/10.71374/jfarv.v26.i309.01

1. Đặt vấn đề

Sau khi Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực, Hà Nội đứng trước yêu cầu cấp thiết phải rà soát, điều chỉnh và hoàn thiện cách thức quy hoạch, quản lý và phát triển hệ thống khu công nghiệp (KCN) theo khung pháp lý mới, bảo đảm đồng bộ với chiến lược phát triển công nghiệp và định hướng quy hoạch cấp quốc gia.

Thực tiễn cho thấy, hệ thống KCN đang hoạt động trên địa bàn được phân bố tương đối thuận lợi, phần lớn nằm tại các vị trí giao thông huyết mạch, tạo điều kiện cho lưu thông hàng hóa, kết nối chuỗi cung ứng và liên kết sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp trong và ngoài KCN. Tuy nhiên, khi các yêu cầu mới về phát triển KCN theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP đặt ra chuẩn mực cao hơn về tính đồng bộ quy hoạch, hiệu quả sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật - xã hội, bảo vệ môi trường, cũng như mô hình phát triển bền vững. Nghiên cứu sự phát triển KCN Hà Nội sau khi Nghị định 35/2022/NĐ-CP có hiệu lực là cần thiết, nhằm cung cấp luận cứ cho việc điều chỉnh kịp thời chính sách và giải pháp triển khai; bảo đảm các KCN phát triển theo đúng định hướng mới, nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư, tăng năng lực cạnh tranh, đồng thời hướng tới phát triển bền vững và phù hợp với mục tiêu phát triển chung của Thủ đô.

2. Chính sách đối với phát triển khu công nghiệp

Thứ nhất, quan niệm về khu công nghiệp, phát triển khu công nghiệp

Các KCN là các hệ thống sản xuất được xác định theo địa lý, đặc trưng bởi một số lượng lớn các công ty vừa và nhỏ tham gia vào nhiều giai đoạn khác nhau trong quá trình sản xuất một nhóm sản phẩm đồng nhất (Porter, 1998).

Theo UNIDO (1997), một KCN có thể được định nghĩa là một khu đất được phát triển và chia thành các lô theo một kế hoạch toàn diện với các

** NCS, Đại học Kinh tế Quốc dân; email: TS4329CT@ST.neu.edu.vn*
*** Trường Đại học Thương Mại*
**** Trường Kinh tế và Quản lý công, Đại học Kinh tế quốc dân*

điều khoản về đường sá, giao thông và tiện ích công cộng để một nhóm các công ty và các hoạt động kinh doanh công nghiệp sử dụng. Trong một KCN, các vấn đề về phân vùng có thể được giảm thiểu bằng cách tạo thành nhóm hợp lý các loại hình sản xuất kinh doanh công nghiệp khác nhau (Geng và Zhao, 2009).

Các khu công nghiệp là một phương tiện quan trọng cho sự phát triển kinh tế khu vực, thu thập tài nguyên, phát triển các ngành công nghiệp mới và thúc đẩy đô thị hóa (Fang, 2014).

Trên nền tảng đó, phát triển bền vững KCN trở thành xu thế tất yếu trong chính sách phát triển công nghiệp. Khái niệm này cần được đặt trong khuôn khổ phát triển bền vững của quốc gia và bối cảnh đặc thù của từng địa phương, nhấn mạnh yêu cầu nâng cao hiệu quả phát triển đồng thời hài hòa các mục tiêu kinh tế, xã hội và môi trường. Theo cách tiếp cận này, phát triển KCN được hiểu như sau:

"Phát triển KCN là việc bảo đảm sự tăng trưởng kinh tế ổn định trong bản thân KCN, của các doanh nghiệp KCN, từ đó góp phần giải quyết các vấn đề về xã hội và môi trường của trong và ngoài KCN".

Thứ hai, chính sách với phát triển khu công nghiệp

Các chính sách phát triển khu công nghiệp (KCN) giữ vai trò nền tảng trong việc định hướng, hình thành và thúc đẩy sự phát triển của các KCN ở cả cấp quốc gia và cấp vùng. Nhiều nghiên cứu cho thấy rằng chính sách quy hoạch không gian cho ngành công nghiệp là công cụ định hướng quan trọng, chi phối trực tiếp quá trình phân bổ không gian công nghiệp, quy mô và tốc độ phát triển của các KCN (UNIDO, 2012; Cheng và cộng sự, 2017; Chen và cộng sự, 2018).

Việc phát triển KCN không chỉ nhằm tập trung các hoạt động sản xuất công nghiệp mà còn góp phần tạo dựng một môi trường phát triển thuận lợi thông qua đầu tư đồng bộ vào cơ sở hạ tầng, dịch vụ hỗ trợ và các tiện ích công cộng cần thiết cho doanh nghiệp. Do đó, chính sách phát triển KCN đóng vai trò cầu nối giữa chiến lược phát triển công nghiệp và mục tiêu nâng cao hiệu quả, sức cạnh tranh của nền kinh tế (UNIDO, 2012).

Bên cạnh đó, sự phối hợp giữa chính sách phát triển công nghiệp và chính sách sử dụng đất theo vùng được xác định là yếu tố then chốt thúc đẩy quá trình mở rộng đất công nghiệp và hình thành các KCN mới. Khi các chính sách này được thiết kế đồng bộ và nhất quán, chúng có thể tạo ra không gian phát triển công nghiệp hợp lý, hỗ trợ sự hình thành và mở rộng KCN theo định hướng dài hạn (Cheng và cộng sự, 2017).

Ngoài vai trò định hướng, chính sách quy hoạch không gian công nghiệp còn tác động trực tiếp đến cơ chế quy hoạch, phát triển và quản lý KCN trong tương lai. Chính sách không chỉ ảnh hưởng đến việc bố trí và sử dụng đất công nghiệp mà còn chi phối cách thức tổ chức, vận hành và quản trị các KCN, từ giai đoạn quy hoạch, đầu tư xây dựng hạ tầng cho đến quản lý hoạt động sản xuất và dịch vụ trong KCN (Danilo, 2018). Điều này cho thấy vai trò của chính sách mang tính xuyên suốt, bao trùm toàn bộ vòng đời phát triển của KCN.

Trên thực tế, việc hình thành và vận hành các KCN đặt ra nhiều thách thức đối với các nhà hoạch định và thực thi chính sách, đặc biệt liên quan đến nhu cầu đầu tư lớn cho phát triển quỹ đất, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cung cấp các tiện ích phục vụ sản xuất. Trong bối cảnh đó, chính quyền các cấp, đặc biệt là chính quyền địa phương, giữ vai trò quan trọng trong việc vận dụng các quy định trực tiếp và các công cụ kinh tế nhằm thúc đẩy phát triển KCN. Không chỉ thực hiện các quy định bắt buộc, chính quyền địa phương còn có xu hướng chủ động áp dụng các công cụ kinh tế như ưu đãi đầu tư, hỗ trợ hạ tầng và các cơ chế khuyến khích khác để thu hút doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả hoạt động của KCN.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, việc kết hợp linh hoạt giữa các công cụ chính sách pháp lý và công cụ kinh tế đã được áp dụng rộng rãi tại nhiều quốc gia ở châu Âu, Bắc Mỹ và châu Á trong quá trình phát triển KCN (Heeres và cộng sự, 2004; Shi và cộng sự, 2010; Zhang và cộng sự, 2010).

3. Thực trạng các khu công nghiệp của Thành phố Hà Nội sau khi triển khai Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ

3.1. Khái quát một số nội dung trong Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ

Về mô hình KCN, Nghị định 35/2022/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung một số nội dung so với Nghị định số 82/2018/NĐ-CP. Theo đó, văn bản mới quy định thêm hai loại hình KCN gồm: (i) KCN chuyên ngành, yêu cầu tối thiểu 60% diện tích

đất công nghiệp được dành để thu hút các dự án đầu tư thuộc ngành, nghề chủ đạo của KCN; và (ii) KCN công nghệ cao, trong đó tối thiểu 30% diện tích đất công nghiệp phải được sử dụng để thu hút các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực công nghệ cao trong KCN đó.

Nghị định 35/2022/NĐ-CP đã điều chỉnh đáng kể khuôn khổ pháp lý trong quản lý quy hoạch phát triển KCN. Trước đây, KCN phải được đưa vào quy hoạch tổng thể phát triển KCN quốc gia và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Hiện nay, cơ chế này không còn, thay vào đó KCN được xác định trong phương án phát triển hệ thống KCN thuộc quy hoạch tỉnh/thành phố theo pháp luật về quy hoạch. Tuy nhiên, do thẩm quyền phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch cấp tỉnh vẫn thuộc Thủ tướng Chính phủ, nên thực chất quy hoạch phát triển KCN theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP vẫn phải được Thủ tướng xem xét và phê duyệt.

Vấn đề về quy hoạch xây dựng áp dụng cho các KCN. Các quy định mới về quy hoạch xây dựng áp dụng cho KCN cũng đã được Nghị định 35 kế thừa và cụ thể hóa theo Luật Xây dựng, trong đó phân loại thành các loại quy hoạch như: quy hoạch chung xây dựng KCN, quy hoạch phân khu xây dựng KCN và quy hoạch chi tiết xây dựng KCN. Bên cạnh đó, Nghị định cũng đưa ra một số trường hợp ngoại lệ trong đó nhiệm vụ quy hoạch xây dựng được miễn.

Nghị định 35/2022/NĐ-CP, ngoài việc kế thừa các quy định trước đây, đã bổ sung một số điều kiện đối với đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN. Theo đó, việc phát triển KCN có thể thực hiện theo lộ trình từng giai đoạn; phải bố trí tối thiểu 5 ha hoặc 3% diện tích đất công nghiệp cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, công nghiệp hỗ trợ và đổi mới sáng tạo; bảo đảm điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời có quy hoạch nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích cho người lao động trong KCN.

Đối với điều kiện áp dụng cho chủ đầu tư KCN, Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định một số tiêu chí chung như: đáp ứng điều kiện kinh doanh bất động sản theo pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm các điều kiện liên quan đến việc thuê đất, cho thuê lại đất và chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án KCN theo quy định của pháp luật đất đai và các quy định pháp luật có liên quan. Những yêu cầu này cũng được áp dụng đối với tổ chức kinh tế do nhà đầu tư nước ngoài thành lập khi tham gia đầu tư phát triển KCN.

Về thủ tục thành lập KCN, Nghị định 35/2022/NĐ-CP bãi bỏ yêu cầu Chủ đầu tư KCN phải có quyết định thành lập do Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố ban hành, thay vào đó xem xét KCN là đã được thành lập kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Một điểm đáng chú ý trong Nghị định 35/2022/NĐ-CP là việc mở rộng đối tượng được phép tạm trú và lưu trú trong KCN, trong đó cho phép cả chuyên gia, nhân viên (không phân biệt trong nước hay nước ngoài) được tạm trú trong khu vực doanh nghiệp, và cho phép xây dựng cơ sở lưu trú trong khuôn viên đất dịch vụ của KCN.

Nghị định 35/2022/NĐ-CP lần đầu tiên đưa ra khái niệm pháp lý về "phí sử dụng hạ tầng", là khoản phí dịch vụ mà tổ chức, cá nhân phải trả khi sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ trong KCN như giao thông, điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý chất thải và các tiện ích công cộng khác. Quy định này tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho việc thu và quản lý phí hạ tầng, góp phần tăng nguồn lực cho bảo trì và nâng cấp hệ thống hạ tầng KCN.

3.2. Phân tích sự phát triển các khu công nghiệp của Thành phố Hà Nội sau khi triển khai Nghị định số 35/2022/NĐ-CP

Việc triển khai Nghị định số 35/2022/NĐ-CP đã tạo ra những tác động quan trọng đến quá trình phát triển các khu công nghiệp (KCN) trên địa bàn Thành phố Hà Nội, thể hiện cả ở phương diện hoàn thiện khung pháp lý, định hướng mô hình phát triển KCN theo chiều sâu, cũng như đặt ra những thách thức mới trong tổ chức thực hiện phù hợp với điều kiện đặc thù của Thủ đô. Trên thực tế, Hà Nội hiện có 09 KCN với tổng diện tích khoảng 1.348 ha và 01 Khu Công nghệ cao (KCNC) Hòa Lạc đã đi vào hoạt động, với tỷ lệ lấp đầy đạt gần 100%, thu hút doanh nghiệp đến từ 27 quốc gia và vùng lãnh thổ. Điều này cho thấy hệ thống KCN của Hà Nội đã phát triển tương đối ổn định và đóng vai trò quan trọng trong tăng trưởng công nghiệp và kinh tế đô thị.

Cơ cấu ngành nghề trong các KCN của Hà Nội nhìn chung khá đa dạng, bao gồm các lĩnh vực sản xuất, lắp ráp điện tử, cơ khí chính xác,

phụ tùng ô tô - xe máy, linh kiện điện tử, dược phẩm, chế biến thực phẩm, chế biến gỗ và may mặc. Một số KCN có quy mô lớn và thu hút nhiều dự án đầu tư thứ phát như KCN Quang Minh I (407 ha), KCN Thạch Thất – Quốc Oai (149,7 ha) và KCN Phú Nghĩa (170 ha), trong khi một số KCN khác như KCN Hỗ trợ Nam Hà Nội (giai đoạn I) vẫn có mức độ thu hút đầu tư còn hạn chế. Tính đến tháng 10/2025, toàn bộ hệ thống KCN và KCNC trên địa bàn Thành phố có 997 doanh nghiệp đang hoạt động, thu hút 736 dự án đầu tư (với 315 dự án FDI, 421 dự án DDI; 735 dự án đang hoạt động, 01 dự án đang tạm dừng), với tổng vốn đăng ký quy đổi khoảng 9,40 tỷ USD, tạo việc làm cho khoảng 185 nghìn lao động, trong đó có hơn 1.300 lao động nước ngoài. Đóng góp của các KCN và KCNC vào GRDP của Hà Nội ngày càng gia tăng, đạt khoảng 18% năm 2024 và gần 19,7% năm 2025, phản ánh vai trò ngày càng rõ nét của khu vực này trong cơ cấu kinh tế Thành phố.

Bảng 1. Kết quả hoạt động của doanh nghiệp trong khu công nghệ cao Hòa Lạc và các khu công nghiệp (Triệu USD)

Chỉ tiêu	2024	2025
KCNC Hòa Lạc		
Thu hút đầu tư	51	424
Doanh thu	1.395	1.500
Nộp ngân sách	52	55
Nhập khẩu	510,5	550
Xuất khẩu	583,1	623
Các KCN		
Thu hút đầu tư	768,3	196
Doanh thu	9.200	11.000
Nộp ngân sách	335	450
Nhập khẩu	5.900	6.801
Xuất khẩu	4.800	5.505

Nguồn: Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp (2025)

Nghị định 35/2022/NĐ-CP định hướng phát triển KCN Hà Nội theo hướng chuẩn hóa mô hình, nâng cao chất lượng hạ tầng và tính bền vững, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho các mô hình KCN chuyên ngành, công nghệ cao, sinh thái và KCN - đô thị - dịch vụ. Tuy nhiên, 9 KCN hiện hữu của Hà Nội hiện vẫn chưa đáp ứng đầy đủ các tiêu chí mới, đặc biệt về quy mô đất, chuyên môn hóa ngành nghề và tổ chức không gian sản xuất - đô thị - dịch vụ. Phần lớn các KCN được hình thành từ giai đoạn trước với cơ cấu ngành đa dạng, nên việc chuyển đổi sang các mô hình mới cần thời gian và nguồn lực để điều chỉnh quy hoạch và thu hút đầu tư phù hợp.

Thực tế triển khai cho thấy, chỉ có Khu Công nghệ cao sinh học tại quận Bắc Từ Liêm và KCN sạch Sóc Sơn đang trong quá trình hình thành là bước đầu tiếp cận một số tiêu chí của các mô hình KCN mới, với định hướng phát triển theo hướng công nghệ cao, sạch và thân thiện môi trường. Trong khi đó, mô hình KCN – đô thị – dịch vụ hầu như không khả thi trong điều kiện hiện nay của Hà Nội, do quỹ đất hạn chế, mật độ đô thị hóa cao và áp lực chuyển đổi mục đích sử dụng đất ngày càng lớn. Ngay cả khả năng chuyển đổi các KCN hiện hữu sang mô hình KCN mới cũng gặp nhiều rào cản, bởi hầu hết các KCN đều có quy mô diện tích nhỏ, đã được lấp đầy gần như hoàn toàn và nằm trong khu vực đang đô thị hóa nhanh.

Một ảnh hưởng đáng kể khác của Nghị định 35/2022/NĐ-CP là việc tích hợp quy hoạch phát triển KCN vào quy hoạch tỉnh/thành phố, thay vì xây dựng quy hoạch KCN riêng biệt như trước đây. Điều này giúp tăng tính thống nhất trong quản lý không gian phát triển, song đồng thời cũng làm gia tăng độ phức tạp trong quá trình điều chỉnh quy hoạch tại Hà Nội, đặc biệt trong bối cảnh Thành phố không có KCN nào đạt quy mô từ 500 ha trở lên để đủ điều kiện lập quy hoạch chung và quy hoạch phân khu theo cơ chế đặc thù mà Nghị định cho phép. Bên cạnh đó, các quy định liên quan đến quy hoạch chi tiết trong KCN vẫn còn những điểm chưa rõ ràng trong thực tiễn áp dụng, dẫn đến tình trạng chủ đầu tư hạ tầng KCN và nhà đầu tư thứ phát phải tự xử lý linh hoạt, tiềm ẩn rủi ro pháp lý và kéo dài thời gian triển khai dự án.

Từ những phân tích trên cho thấy, mặc dù Nghị định số 35/2022/NĐ-CP đã tạo ra một khung chính sách tiến bộ và có định hướng dài hạn cho phát triển KCN, song trong điều kiện đặc thù của Hà Nội, tác động của Nghị định mang tính định hướng nhiều hơn là thúc đẩy chuyển đổi ngay lập tức. Để bảo đảm sự phát triển KCN phù hợp với quy định của Nghị định và thực tiễn của Thành phố, cần có những giải pháp điều chỉnh linh hoạt. Trước hết, Hà Nội cần ưu tiên phát triển và chuyển đổi các KCN theo mô hình KCN sinh thái, KCN xanh và KCN sạch, gắn với cộng sinh công nghiệp và kinh tế tuần hoàn, bởi đây là mô hình khả thi nhất trong điều kiện quỹ đất hạn chế và yêu cầu phát triển bền vững ngày càng cao. Thứ hai, Thành phố cần chủ động

lồng ghép các tiêu chí của Nghị định 35 vào quá trình điều chỉnh quy hoạch KCN hiện hữu, thay vì áp dụng cứng nhắc mô hình mới cho toàn bộ hệ thống. Thứ ba, cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai và đầu tư nhằm tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu trong KCN. Cuối cùng, trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, Hà Nội cần có chiến lược dài hạn về di dời, tái cơ cấu hoặc chuyển đổi chức năng các KCN nằm trong khu vực nội đô, đồng thời phát triển các KCN mới theo hướng sinh thái và công nghệ cao tại các khu vực có điều kiện phù hợp hơn về không gian và hạ tầng.

4. Hàm ý và giải pháp

Một hàm ý quan trọng rút ra từ thực tiễn trên là Hà Nội không thể tiếp tục phát triển KCN theo hướng mở rộng diện tích đất công nghiệp, mà cần chuyển mạnh sang mô hình phát triển theo chiều sâu, tập trung vào hiệu quả sử dụng đất, giá trị gia tăng và mức độ lan tỏa công nghệ. Điều này phù hợp với định hướng của Nghị định 35/2022/NĐ-CP khi nhấn mạnh các mô hình KCN chuyên ngành, KCN công nghệ cao và KCN sinh thái, trong đó phát triển công nghiệp gắn với bảo vệ môi trường và sử dụng hiệu quả tài nguyên được xem là yêu cầu cốt lõi.

Từ hàm ý đó, một giải pháp có tính khả thi cao đối với Hà Nội là ưu tiên chuyển đổi các KCN hiện hữu theo mô hình KCN sinh thái. Đối với Hà Nội, việc thí điểm chuyển đổi KCN sinh thái tại một số KCN có cơ cấu ngành nghề tương đối đa dạng như Quang Minh I, Thạch Thất - Quốc Oai hoặc Phú Nghĩa sẽ giúp kiểm nghiệm tính khả thi trước khi nhân rộng.

Bên cạnh đó, Nghị định 35/2022/NĐ-CP đặt ra yêu cầu tích hợp quy hoạch phát triển KCN vào quy hoạch tỉnh/thành phố, qua đó tăng cường tính thống nhất trong quản lý không gian phát triển. Hàm ý đối với Hà Nội là cần lồng ghép các tiêu chí phát triển KCN bền vững vào quá trình điều chỉnh quy hoạch Thủ đô, thay vì xây dựng quy hoạch KCN như một không gian tách biệt. Cách tiếp cận này giúp hạn chế xung đột giữa phát triển công nghiệp và phát triển đô thị, đồng thời tạo điều kiện để các KCN thích ứng linh hoạt với quá trình đô thị hóa nhanh (Cheng và Cộng sự, 2017).

Một vấn đề khác cần được quan tâm là các quy định liên quan đến quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong KCN theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP. Trên thực tế, do Hà Nội không có KCN nào đạt quy mô từ 500 ha trở lên, việc áp dụng cơ chế lập quy hoạch chung và quy hoạch phân khu gặp nhiều khó khăn. Điều này hàm ý rằng Thành phố cần chủ động kiến nghị cơ quan trung ương ban hành hướng dẫn chi tiết hơn, cho phép áp dụng linh hoạt các quy định về quy hoạch đối với các KCN có quy mô vừa và nhỏ, nhằm giảm thiểu rủi ro pháp lý và chi phí tuân thủ cho nhà đầu tư.

Ngoài ra, việc Nghị định 35/2022/NĐ-CP khuyến khích phát triển các mô hình KCN mới cũng đặt ra yêu cầu tăng cường vai trò điều phối của chính quyền địa phương. Trong trường hợp của Hà Nội, Ban Quản lý các KCN và Chế xuất cần được trao thêm quyền chủ động trong việc hỗ trợ doanh nghiệp chuyển đổi công nghệ, áp dụng các giải pháp sản xuất sạch hơn và kết nối các doanh nghiệp trong KCN nhằm hình thành mạng lưới cộng sinh công nghiệp.

Cuối cùng, để bảo đảm các giải pháp nêu trên có thể triển khai hiệu quả, Hà Nội cần thiết kế các cơ chế khuyến khích phù hợp, bao gồm ưu đãi về tài chính, tín dụng xanh, hỗ trợ kỹ thuật và tiếp cận thông tin cho các doanh nghiệp trong KCN tham gia vào quá trình chuyển đổi theo định hướng của Nghị định 35/2022/NĐ-CP.

Tài liệu tham khảo:

Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp (2025), Báo cáo tổng kết công tác năm 2025 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2026 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp, Hà Nội.

Chen, W., Shen, Y., Wang, Y., & Wu, Q. (2018), "The effect of industrial relocation on industrial land use efficiency in China: A spatial econometrics approach", Journal of Cleaner Production, 205, 525-535.

Cheng, W., He, R., & Wu, Q. (2017), "A novel efficiency measure model for industrial land use based on subvector data envelope analysis and spatial analysis method", Complexity, 10, 1-11.

Danilo, V. D. (2018), "The evolution process of Chicago's industrial land-use policy", Urban Research & Practice, 11(4), 478-491.

Fang, L. (2014), Research on paradigm and evaluation of transformation towardcircular economy in industrial parks: Take the economic and technological development zone in Guang'an for Example (in Chinese), Xihua University: 35-39.

Geng Y, Zhao HX. (2009), "Industrial park management in the Chinese environment", J Cleaner Prod 2009;17(2009):1289-94.

Heeres, R.R., Vermeulen, W.J.V., de Walle, F.B. (2004), "Eco-industrial park initiatives in the USA and the Netherlands: first lessons", J. Clean. Prod, 12 (8-10), 985-995.

Porter, M. (1998), "Clusters and the new economics of competition", Harvard Business Review, 76(6), 77-90.

Shi, H., Chertow, M., Song, Y. (2010), "Developing country experience with eco¬industrial parks: a case study of the Tianjin economic-technological develop¬ment area in China", J. Clean. Prod. 18 (3), 191-199.

United Nations Industrial Development Organization (2012), Europe and Central Asia regional conference on industrial parks as a tool to foster local industrial development. Baku: Author.

United Nations Industrial Development Organization (UNIDO) (1997), Industrial estates: principles and practices. Vienna, Austria: UNIDO; 7-47.

Zhang a, L., Yuan, Z., Bi, J., Zhang a, B., Liu a, B. (2010), "Eco-industrial parks: national pilot practices in China", J. Clean. Prod. 18 (5), 504-509.