Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng, ĐHXDHN, 2024, 18 (4V): 45–58

CÁC MÔ HÌNH QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP HÀ NỘI

Lê Lan Hương[a,*], Nguyễn Cao Lãnh[a], Nguyễn Thùy Trang[a], Nguyễn Thị Vân Hương[a]

[a]*Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội, 55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 17/6/2024, Sửa xong 19/8/2024, Chấp nhận đăng 21/8/2024

Tóm tắt

Giải quyết thiếu hụt về nhà ở công nhân các khu công nghiệp là một vấn đề thời sự cấp thiết của nhiều địa phương trên cả nước. Thành phố Hà Nội hiện cũng đang đối mặt với vấn đề này, khi số lượng nhà ở công nhân mới chỉ đạt khoảng 10% nhu cầu. Việc làm rõ các mô hình quy hoạch các khu nhà ở công nhân, trên cơ sở đó lựa chọn mô hình phù hợp để phát triển trên bối cảnh thực tiễn của từng khu công nghiệp là rất cần thiết. Dựa trên phương pháp tổng hợp, phân tích các tư liệu pháp lý và các số liệu thực tiễn được thu thập từ khảo sát thực địa tại các khu công nghiệp và khu nhà ở công nhân Hà Nội, nhóm nghiên cứu đã đánh giá thực trạng và đưa ra các mô hình quy hoạch khu nhà ở cho công nhân. Tác giả cũng phân tích và chỉ rõ tính đồng bộ của từng mô hình, khả năng kết hợp các mô hình, việc phát triển theo giai đoạn và vai trò của các bên tham gia trong mô hình để từ đó làm căn cứ lựa chọn cho từng khu công nghiệp.

Từ khoá: công nhân; khu công nghiệp; nhà ở công nhân; mô hình quy hoạch; mô hình ở.

PLANNING MODELS FOR WORKER HOUSING AREAS IN HANOI INDUSTRIAL PARKS

Abstract

Solving the shortage of housing for workers in industrial zones is an urgent current issue in many localities across the country. Hanoi city is also currently facing this problem when the number of stable accommodations for workers only reaches about 10% of demand. It is indispensable to clarify the planning models for worker housing areas to choose the appropriate model for development in the practical context of each industrial park. Based on synthesizing and analyzing legal documents and practical data collected from field surveys in industrial parks and worker housing areas in Hanoi, the research assessed the current situation and proposed models for planning housing areas for workers. The authors also analyze and point out the synchronization of each model, the ability to combine models, the phased development, and the roles of the parties involved in the model to serve as a basis for selection for each industrial park.

Keywords: workers; industrial park; worker housing; planning model; housing model.

https://doi.org/10.31814/stce.huce2024-18(4V)-04 © 2024 Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (ĐHXDHN)

1. Đặt vấn đề

Phát triển các khu công nghiệp (KCN) đem lại nhiều lợi ích như: tạo ra một môi trường tốt hơn cho hoạt động sản xuất tập trung, tạo các cực tăng trưởng bên ngoài thành phố, tối đa hóa cơ sở hạ tầng và tiện ích sự đầu tư, giảm các vấn đề ô nhiễm môi trường trong đô thị [1]. Các KCN còn là động lực cho phát triển kinh tế địa phương, tăng tỷ lệ đô thị hóa [2, 3]. Nhưng mặt khác, các KCN tạo sự tập trung lao động rất lớn, mà chủ yếu là lao động nhập cư, dẫn đến những thiếu hụt trầm trọng về nhà ở. Ở KCN một số nước, như Thái Lan, Malaysia, Hàn Quốc, công nhân ở ký túc xá của nhà máy hoặc căn hộ cho thuê được cung cấp bởi các doanh nghiệp bất động sản [1]. Tuy nhiên, ở nhiều KCN khác, lao động vẫn phải tự tìm kiếm chỗ ở, thông thường thuê của tư nhân gần KCN để giảm chi phí đi lại.

*Tác giả đại diện. *Địa chỉ e-mail:* huongll@huce.edu.vn (Hương, L. L.)

Theo nghiên cứu của tổ chức JICA năm 2016 về hiện trạng lao động và nhà ở công nhân tại một số quốc gia Đông Nam Á, mặc dù nhà ở công nhân (NOCN) đã trở thành vấn đề được quan tâm nhiều nhất tại nhiều quốc gia, cho đến nay vẫn chưa có quy định cụ thể về bên chịu trách nhiệm cung cấp NOCN [4].

Điều này cũng có thể thấy trong quá trình phát triển KCN tại Việt Nam. Theo số liệu Bộ kế hoạch đầu tư, tính đến cuối năm 2023 cả nước có 414 KCN [5], trong đó, tỷ lệ lao động có chỗ ở ổn định chỉ chiếm khoảng 30% [6]. Riêng tại Hà Nội, hiện có 09 KCN đã thành lập, 07 KCN với tổng diện tích 1.188,7 ha đã đầu tư xong hạ tầng và lấp đầy cơ bản 100% đất công nghiệp. Số lao động tính đến thời điểm đầu năm 2024 là 166.945 người, trong đó khoảng 128.000 người có nhu cầu nhà ở [7]. Trong số đó, chỉ có 3 KCN có NOCN, mới đáp ứng hơn 12.000 chỗ ở (tương đương 10% nhu cầu) [8]. Phần đông lao động KCN vẫn đang phải thuê nhà trong các khu nhà trọ phát triển tự phát lân cận KCN. Điều kiện sống tồi tàn đã để lại những tác động tiêu cực đến môi trường làm việc và đào tạo của người lao động [9]. Việc thiếu thốn trong điều kiện nhà ở, tạo nên những vấn đề sức khỏe của công nhân nhập cư [10, 11]. Các khu ở thiếu đồng bộ, thiếu không gian công cộng, hạn chế khả năng phát triển các nguồn lực con người [12, 13].

Định hướng phát triển các KCN trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2045 theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, dự kiến phát triển thêm 4.073,58 ha (bao gồm 13 KCN xây dựng mới và mở rộng 02 KCN) [7]. Số lao động KCN dự báo lên đến 974.000 người, trong đó có khoảng 795.000 người (tương đương 77% lao động) có nhu cầu nhà ở [8]. Có thể thấy, việc quy hoạch, xây dựng các khu NOCN cho các KCN Hà Nội không được giải quyết sẽ đặt Thành phố đối mặt với những vấn đề lớn hơn trong tương lai.

Trong 15 năm qua, đã có nhiều văn bản pháp luật đã được thông qua để giải quyết nhu cầu NOCN các KCN: Nghị định số 66/2009/QĐ-TT yêu cầu nhà đầu tư KCN đến năm 2015 phải đáp ứng 50% nhu cầu thuê nhà của người lao động [14]; Quyết định Số 655/QĐ-TTG phê duyệt dự án đầu tư xây dựng thiết chế công đoàn trong các KCN, khu chế xuất (KCX) [15]; Nghị định số 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý KCN, KCX đưa ra khái niệm "khu công nghiệp – đô thị - dịch vụ" [16]; Nghị định 35/2022/NĐ-CP về quản lý KCN và khu kinh tế với các quy định về phát triển nhà ở, công trình công cộng và tiện ích dịch vụ cho lao động KCN [17]. Bên cạnh đó, công nhân KCN là một trong các nhóm đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội (NOXH) theo Điều 49 Luật Nhà ở [18]. Vì vậy ngoài các dự án NOCN, họ được mua, thuê, thuê mua NOXH cho người thu nhập thấp khu vực đô thị. Các chính sách về NOXH được liên tục điều chỉnh và cụ thể hóa qua các văn bản pháp lý như: Luật Nhà ở 2023 thay thế Luật Nhà ở 2014; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội [19]… Để có thể thúc đẩy phát triển NOCN trong thực tiễn, việc chuyển tiếp từ chính sách sang các mô hình quy hoạch là cần thiết.

Có một số nghiên cứu về nhà ở công nhân Việt Nam đã đề cập đến các khía cạnh thực trạng môi trường ở công nhân [4], thể chế chính sách phát triển NOCN [4, 20], các mô hình đầu tư NOCN [21], mối quan hệ giữa nhà ở và sức khỏe người lao động trong KCN [10, 11], xây dựng cơ sở dữ liệu về NOCN [22], hạ tầng NOCN [23]. Tuy nhiên, phần lớn các nghiên cứu đều chưa làm rõ các mô hình quy hoạch để từ đó đưa việc quy hoạch khu NOCN vào đồng bộ với quá trình quy hoạch phát triển KCN. Nghiên cứu này được mở rộng, phát triển từ nghiên cứu năm 2022 của tác giả [24], với những cập nhật mới về chính sách NOCN, các mô hình được bổ sung đầy đủ và toàn diện hơn. Những phân tích, đối chiếu, bàn luận về đặc điểm từng mô hình quy hoạch là điểm mới trong nghiên cứu này đã được làm rõ để từ đó làm tiền đề cho việc lựa chọn mô hình quy hoạch xây dựng các khu NOCN cho các KCN Hà Nội. Đối tượng nghiên cứu là các mô hình khu NOCN, với quy mô đa dạng từ nhóm nhà

cho đến đơn vị ở. Phương pháp nghiên cứu được sử dụng chủ yếu là tổng hợp, phân tích đánh giá và khảo sát thực địa tại các khu NOCN Hà Nội do nhóm nghiên cứu tiến hành. Cơ sở để đề xuất mô hình quy hoạch khu NOCN bao gồm các cơ sở thực tiễn (từ phân tích thực trạng và các vấn đề tồn tại) và các cơ sở pháp lý (các văn bản pháp luật) cho từng mô hình.

2. Thực trạng phát triển các khu nhà ở công nhân Hà Nội

2.1. Các dự án NOCN tại các KCN Hà Nội

Hiện nay, trong tổng số 07 KCN đang hoạt động có 04 dự án nhà ở cho công nhân lao động tại 3 KCN đã và đang tiến hành xây dựng (một phần đã đưa vào khai thác sử dụng), bao gồm: Dự án nhà ở công nhân thí điểm tại Kim Chung, huyện Đông Anh; Dự án nhà ở công nhân KCN Phú Nghĩa; Dự án nhà ở công nhân của Công ty TNHH điện tử Meiko Việt Nam và Dự án nhà ở công nhân Công ty TNHH Young Fast. Theo khảo sát thực địa của nhóm nghiên cứu, có thể nhận thấy thực trạng NOCN Hà Nội như sau:

- Dự án NOCN Kim Chung (KCN Bắc Thăng Long): Dự án có diện tích 20 ha, gồm 24 đơn nguyên 5 tầng, 4 tòa 15 tầng, được thiết kế để đáp ứng khoảng 11.520 chỗ ở cho công nhân. Theo thiết kế ban đầu, khu nhà ở phục vụ đối tượng thuê nhà là công nhân độc thân, về sau mở rộng đối tượng thuê nhà bao gồm cả công nhân độc thân và hộ gia đình công nhân và học viên học nghề. Hiện tại ngoài tòa cao tầng CT2 đang để trống, 27 tòa nhà còn lại đều đang cho thuê, trong đó cho đối tượng hộ gia đình công nhân thuê gồm 09 tòa; doanh nghiệp thuê cho công nhân độc thân/ học viên học nghề 18 tòa.

- Dự án NOCN Phú Nghĩa (KCN Phú Nghĩa): Theo quy hoạch và thiết kế ban đầu, dự án gồm 5 toà nhà cao tầng với tổng mặt bằng xây dựng là 58.000 m^2 đáp ứng chỗ ở cho hơn 8.000 người, gồm các hạng mục: khu nhà dành cho chuyên gia, nhà ăn công nhân, khu dịch vụ, hội trường, trung tâm thương mại, nhà trẻ, y tế. Tuy nhiên, hiện nay tại KCN Phú Nghĩa chỉ có tòa nhà B đã xây dựng cao 6 tầng với 106 phòng và có đáp ứng nhu cầu ở của 800 công nhân (theo thiết kế ban đầu từ 6-8 người/phòng). Theo khảo sát, hiện tại 3 tầng dưới tập trung các gia đình công nhân sinh sống, tầng 4, 5 và 6 là các công nhân độc thân thuê ở. Tổng số người thực ở khoảng hơn 300 người.

- Dự án NOCN Meiko (KCN Thạch Thất): Dự án nhà ở công nhân của Công ty TNHH điện tử Meiko Việt Nam được xây dựng tại Lô NO1 - KCN Thạch Thất - Quốc Oai có diện tích đất 2,07 ha, theo thiết kế gồm 03 đơn nguyên nhà ở 6 tầng với tổng diện tích sàn là 38.170 m^2. Theo khảo sát tháng 7/2023, khu NOCN công ty Meiko đã xây dựng xong 02 đơn nguyên/03 đơn nguyên với tổng diện tích 24.668,42 m^2 tương ứng 490 căn hộ và đưa vào sử dụng 330 căn hộ đáp ứng 2.290 chỗ ở, chiếm khoảng 69%.

- Dự án NOCN Young Fast (KCN Thạch Thất): Dự án nhà ở công nhân Công ty TNHH Young Fast có diện tích 4.410,8 m^2, gồm 03 đơn nguyên nhà 6 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng là 14.868 m^2 gồm 257 căn hộ. Hiện nay, Công ty đã xây dựng xong và hoàn thiện, đưa vào sử dụng 49 căn hộ. Tuy nhiên, theo khảo sát thực tế, hiện khu nhà chỉ cho chuyên gia Đài Loan thuê ở, không có công nhân Việt Nam nào sống tại đây.

2.2. Các vấn đề còn tồn tại trong các dự án NOCN tại các KCN Hà Nội

- Số lượng, quy mô các khu ở phục vụ cho các KCN&CX hiện có còn hạn chế, không đáp ứng được nhu cầu hiện tại. Với 4 khu nhà ở cho công nhân kể trên, tổng công suất thiết kế 22.420 chỗ ở; đã hoàn thành và cho thuê được khoảng hơn 12.000 chỗ. Theo số liệu từ Ban Quản lý các KCN&CX Hà Nội, số lao động thuộc 07 KCN hiện đang hoạt động khoảng 164.000 người; tỷ lệ có nhu cầu về nhà ở của công nhân khoảng 77%. Như vậy công suất thiết kế của các dự án nhà ở công nhân hiện có, khi hoàn thành toàn bộ dự án, chỉ đáp ứng được chưa đến 20% nhu cầu hiện tại về nhà ở của công nhân [7].

- Hầu hết các khu ở đều chỉ có nhà ở, hầu như không được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội theo quy định, không hoàn chỉnh cơ cấu của một đơn vị ở đúng nghĩa. Một số khu (khu NOCN Kim Chung – Đông Anh) có sử dụng tầng 1 của các đơn nguyên chung cư để cho thuê các dịch vụ thiết yếu hằng ngày như ăn uống, khám chữa bệnh, trường mầm non… tuy nhiên các dịch vụ còn nghèo nàn, chất lượng thấp.

- Với ký túc xá do doanh nghiệp công nghiệp xây dựng cho công nhân của mình: Vị trí đặt trong khu đất nhà máy (như Meiko), vì vậy không đảm bảo khoảng cách ly giữa nơi ở và nhà xưởng, công nhân khó tương tác với môi trường sống bên ngoài hàng rào nhà máy. Chính sách cho thuê và giá thuê phụ thuộc công ty, dẫn đến có trường hợp công nhân không tiếp cận được với nhà ở (khu Youngfast).

Tóm lại, NOCN Hà Nội hiện chưa đáp ứng được với nhu cầu ở của người lao động. Trong thời gian tới, Hà Nội mở rộng 2 KCN và phát triển thêm 13 KCN mới, vấn đề nhà ở cho lao động KCN sẽ trở nên bức xúc hơn. Các dự án NOCN đề cập ở trên đều được xây dựng giai đoạn trước (từ 2008 đến 2013). Với những văn bản pháp luật mới ban hành gần đây liên quan đến phát triển NOCN (cụ thể là Nghị định 35/2022/NĐ-CP và Luật Nhà ở 2023), cần phải rà soát, xác định lại các mô hình NOCN phục vụ cho giai đoạn phát triển sắp tới của Thành phố.

3. Các mô hình khu nhà ở công nhân khu công nghiệp

Các nguyên tắc để thiết lập các mô hình nhà ở cho công nhân các KCN, bao gồm:

- Không có một mô hình lý tưởng, duy nhất, có thể giải quyết được tổng thể bài toán phát triển khu nhà ở phục vụ KCN trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội. Mỗi KCN có thể có một hoặc kết hợp vài dạng mô hình khu nhà ở.

- Các mô hình khu NOCN hướng đến việc đa dạng hóa, phát huy nhiều nguồn lực xã hội trong việc phát triển nhà ở phục vụ cho đối tượng công nhân KCN, có thu nhập trung bình và thấp. Điều này rất quan trọng, trong bối cảnh thiếu các nguồn lực đầu tư đủ lớn vào một phân khúc ít lợi nhuận như nhà ở công nhân tại Việt Nam.

- Tuy hướng đến tính đa dạng, nghiên cứu tập trung vào các mô hình có khả năng phát triển thực tế trong bối cảnh Việt Nam với các quy định luật pháp về xây dựng, đầu tư, quản lý và các vấn đề xã hội khác như tính cộng đồng, vai trò các tổ chức xã hội dân sự... Vì vậy, một số mô hình như nhà ở cộng đồng được áp dụng tại nhiều nước trên thế giới, nhưng khả năng khó hiện thực trong bối cảnh Việt Nam, nhóm nghiên cứu chỉ giới thiệu, không phân tích sâu trong nghiên cứu này.

- Nghiên cứu tập trung vào các mô hình khu nhà ở được hình thành theo dự án. Nhà trọ cho công nhân, không thể không nhắc đến vì là một mô hình hiện đang phát triển trong thực tế, tuy nhiên, sẽ không được nhấn mạnh trong bài viết.

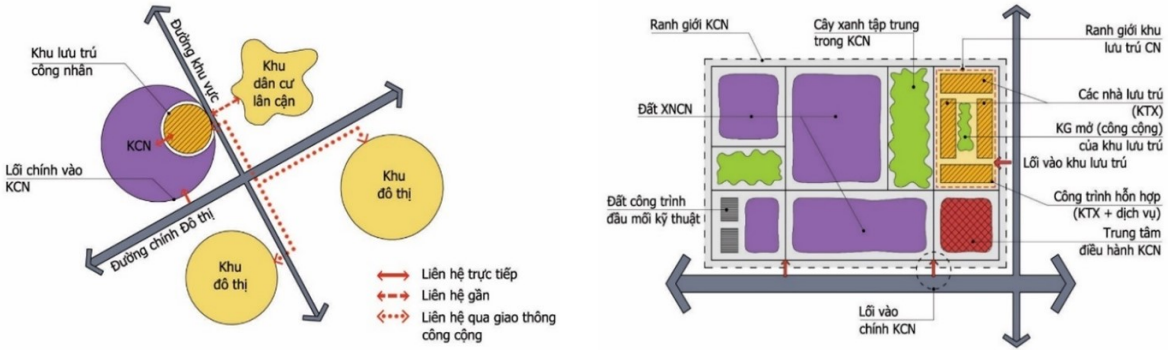
3.1. Mô hình 1 – Khu lưu trú công nhân gắn với KCN

Về căn cứ pháp lý, Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý KCN và khu kinh tế, ban hành ngày 28 tháng 5 năm 2022 đã đề cập đến "Diện tích đất dịch vụ là phần diện tích đất trong KCN". Cũng theo Nghị định, địa phương "có quỹ đất tối thiểu bằng 2% tổng diện tích của các KCN trong để quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN". Điều 7, Mục 12 quy định "Tỷ lệ diện tích đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng không quá 10% so với tổng diện tích đất của KCN" [17]. Việc điều chỉnh quy hoạch KCN để dành một phần diện tích đất KCN phát triển công trình phục vụ lao động KCN tại các địa phương khó khăn trong bố trí quỹ đất phát triển NOCN cũng đã được đề cập đến tại Điều 11 của Nghị định 35, cũng như Điều 77 Luật Đầu tư 2020 [25]. Như vậy có thể nhận thấy các quy định trong các văn bản pháp luật hiện tại chỉ rõ hành lang pháp lý cho việc phát triển Mô hình 1 – Khu lưu trú công nhân gắn với KCN. Về quy mô diện tích, khu lưu trú có thể chiếm từ 2% đến 10% diện tích đất KCN (trong đó, quy

định tối thiểu 2% dành cho Tỉnh, Thành phố, tính theo tổng diện tích các KCN chứ không quy định riêng cho từng KCN).

Về mặt vị trí, khu lưu trú công nhân trong nằm về một phía và kề liền các khu vực chức năng khác của KCN, trong khu đất được quy hoạch phát triển KCN. Khu lưu trú công nhân nằm trong dự án tổng thể của KCN, được quy hoạch, xây dựng bởi cùng CĐT với KCN. Tuy trong cùng 1 dự án, Khu lưu trú công nhân nên có hàng rào ngăn cách với KCN và đảm bảo khoảng cách ly theo các quy định về môi trường. Các tiện ích trong Khu lưu trú công nhân ở mức độ tối thiểu, vì vậy, nên bố trí tại khu vực có mối liên hệ thuận tiện (gần hoặc dễ dàng tiếp cận hệ thống giao thông công cộng) với các khu dân cư và các trung tâm dịch vụ lân cận (Hình 1).

Đối tượng ở khu lưu trú công nhân chỉ là các đối tượng lao động trực tiếp trong KCN, không có dân cư phụ thuộc. Vì diện tích phát triển Khu lưu trú, phụ thuộc vào quỹ đất KCN, vì vậy số dân cư trong Khu lưu trú được xác định sau, dựa vào diện tích đất, loại hình nhà ở (dạng nhà, số tầng...). Có thể lấy từ 2-10% diện tích đất KCN để xây dựng khu lưu trú công nhân. Với các KCN có quy mô lao động lớn, lại nằm tương đối độc lập so với các khu vực đô thị khác, đề nghị lấy chỉ tiêu tối đa 10% (trừ trường hợp phát triển được dự án Khu đô thị dịch vụ theo Mô hình 2). Về diện tích sàn nhà ở, có thể lấy tối thiểu 5 m^2/người theo tiêu chuẩn dành cho ký túc xá công nhân [14]. Về sơ đồ cấu trúc, khu lưu trú công nhân có thể gần kề khu trung tâm vận hành KCN để tạo thành khu vực "phi sản xuất" với yêu cầu vệ sinh môi trường, kiến trúc cảnh quan cao hơn. Cần có hướng tiếp cận riêng cho Khu lưu trú, thay vì phải đi qua các cổng KCN (phục vụ chính cho hoạt động sản xuất và vận chuyển hàng hóa). Trường hợp KCN có mức độ độc hại cần có yêu cầu cách ly với khu ở, khoảng cách này có thể tính vào khoảng lùi của các công trình trong khu lưu trú, hoặc vào khu cây xanh tập trung trong các KCN (Hình 1).



(a) Sơ đồ vị trí khu lưu trú công nhân

(b) Sơ đồ cấu trúc khu lưu trú công nhân

Hình 1. Sơ đồ vị trí và cấu trúc khu lưu trú công nhân (Mô hình 1)

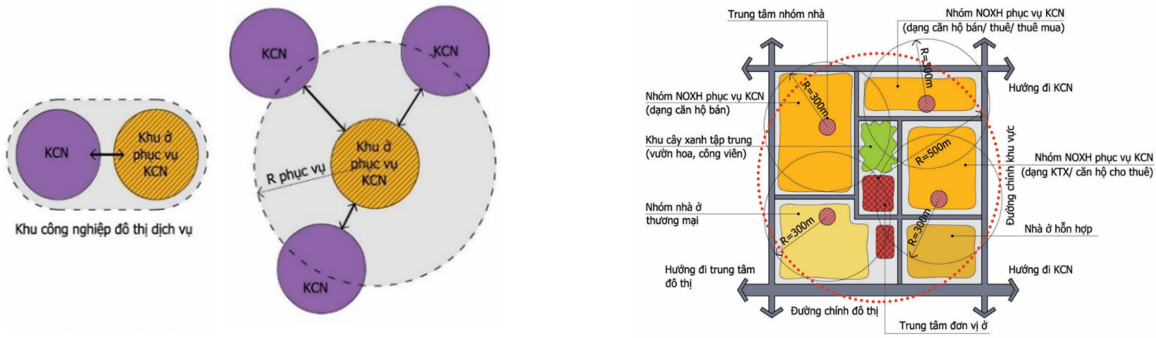
Khu lưu trú công nhân được áp dụng với các KCN được quy hoạch xây dựng sau Nghị định 35 và với các KCN còn quỹ đất để có thể điều chỉnh quy hoạch. Việc điều chỉnh này đôi khi không phải là nguyện vọng của CĐT các KCN. Tuy nhiên, chính quyền Thành phố cần yêu cầu điều chỉnh, dựa trên thực tế hoạt động của KCN cũng như tính cấp bách của nhu cầu nhà ở công nhân trên địa bàn.

3.2. Mô hình 2 – Khu đô thị dịch vụ phục vụ KCN (quy mô đơn vị ở)

Về căn cư pháp lý, Khu công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ được đề cập lần đầu trong Nghị định 82/2018/NĐCP và điều chỉnh ở Nghị định 35/2022/NĐ-CP Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế. Theo điều 33 "Khu đô thị - dịch vụ có chức năng hỗ trợ, cung ứng dịch vụ, tiện ích công cộng và xã hội cho KCN". Điều 34 chỉ rõ, khu đô thị - dịch vụ có "quy mô diện tích phù hợp với nhu

cầu cung cấp dịch vụ, tiện ích công cộng của KCN và tối đa không vượt quá một phần ba (1/3) quy mô diện tích của KCN" [17].

Theo mô hình này, khu NOCN có thể là một hoặc vài đơn vị ở nằm trong phần đất dân dụng của KCN-đô thị-dịch vụ. Về nhà ở, bên cạnh NOCN, còn có một tỷ lệ lớn nhà ở dành cho người làm việc trong các khu dịch vụ đô thị, vì vậy loại hình phong phú đa dạng. Các không gian công cộng, dịch vụ phong phú, đầy đủ các chức năng của một khu đô thị. Người lao động trong các khu NOCN bên cạnh các không gian công cộng dịch vụ của khu nhà, còn tiếp cận được với hệ thống công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở/khu đô thị (Hình 2). Về lý thuyết, đây là mô hình bài bản, hoàn chỉnh nhất, giải quyết đồng bộ nhu cầu từ nơi làm việc đến nơi ở của người lao động. Mối quan hệ tương tác giữa các không gian chức năng tạo nên cấu trúc chặt chẽ, khoảng cách đi lại hợp lý. Việc hình thành các đô thị hoàn chỉnh góp phần thu hút đầu tư KCN và dịch vụ, thay đổi bộ mặt địa phương [24]. Các KCN - Đô thị - Dịch vụ đòi hỏi nguồn lực đầu tư lớn, vì vậy thường do các tập đoàn công nghiệp, bất động sản có quy mô lớn thực hiện.



(a) Sơ đồ vị trí khu ở công nhân

(b) Sơ đồ cấu trúc đơn vị ở công nhân

Hình 2. Sơ đồ vị trí và cấu trúc khu nhà ở công nhân dạng đơn vị ở (Mô hình 2)

Trong mô hình 1, số dân phụ thuộc vào quy mô đất đai và giải pháp quy hoạch xây dựng. Với mô hình KNOCN dạng 2, tác giả đề xuất quy mô dân số tính theo công thức:

$$N = (L - L_{đp} - L_b - L_{nt} - L_{xh}) \times I \times K \quad (1)$$

trong đó N là số dân cư trong KNOCN; L là tổng số lao động trong KCN; $L_{đp}$ là số lao động địa phương; L_b là số lao động đi về theo xe bus; L_{nt} là số lao động ở nhà trọ, dựa trên khả năng đáp ứng được chỗ ở cho thuê (đạt chuẩn tối thiểu) của địa phương; L_{xh} là số lao động ở tại các dự án NOXH gần kề KCN; I là hệ số tính đến lao động phụ thuộc (trong giai đoạn hình thành, nếu toàn bộ cư dân là lao động trong KCN, hệ số $I = 1$. Để phát triển một khu NOCN bền vững, đề xuất tính toán I tối thiểu từ 1,2 ~ 1,5, tương đương 50% lao động độc thân và 50% lao động có từ 1-2 con ở cùng); K là hệ số có tính đến lao động phi công nghiệp (dựa trên số cư dân địa phương mua/thuê NOXH và nhà ở thương mại trong các khu NOXH theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

Quy mô diện tích đơn vị ở phục vụ KCN Hà Nội được tính toán theo quy chuẩn. Theo QCVN: 01/2021/BXD, một số chỉ tiêu cơ bản đối với diện tích đơn vị ở như: i) Diện tích đơn vị ở tối thiểu là 15 m^2; ii) Đất cây xanh công cộng đơn vị ở tối thiểu 2 m^2/ng; iii) Diện tích trường học tối thiểu 1,8 m^2/ng. Đối với các khu nhà phục vụ cho đối tượng có thu nhập thấp hoặc NOXH, chỉ tiêu quy hoạch phải đạt tối thiểu 70% so với quy định nêu trên [26]. Theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP, dự án NOXH được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Tiêu chuẩn diện tích ở cho công nhân độc thân có thể tính bằng diện tích tối thiểu

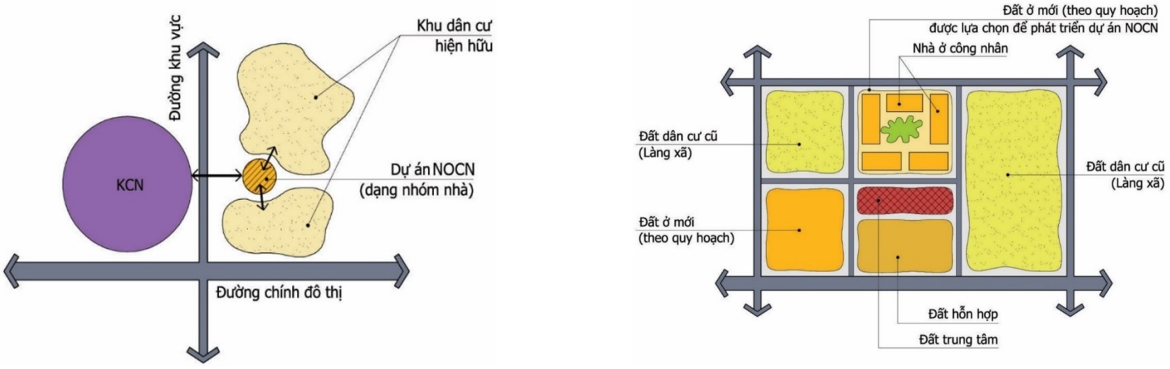
theo Luật cư trú năm 2020 là 8 m^2/người cho khu vực ngoại thành Hà Nội [27]. Nhà ở dành cho hộ gia đình công nhân, tác giả đề xuất chỉ tiêu tính toán 12 m^2/người, tương đương căn NOXH tối thiểu là 25 m^2/căn hộ, dành cho cặp vợ chồng chưa có con.

Mô hình được áp dụng trong các trường hợp: i) Khi KCN nằm độc lập, tách xa các điểm có thể cung cấp chỗ ở và dịch vụ cuộc sống hàng ngày cho người lao động hoặc KCN có quy mô lớn, số lượng lao động có nhu cầu nhà ở lớn, vượt xa khỏi khả năng cung ứng nhà ở của khu vực lân cận; ii) Có quỹ đất đô thị cho phát triển KNOCN với quy mô tối thiểu 1 đơn vị ở; iii) Có nguồn lực đầu tư tập trung đủ lớn, hoặc cơ chế thu hút đầu tư để tạo ra nguồn lực đủ lớn cho phát triển KNOCN có quy mô tối thiểu 1 đơn vị ở.

3.3. Mô hình 3 – Dự án khu nhà ở phục vụ KCN (quy mô nhóm nhà)

Đây là những khu nhà ở có quy mô nhỏ (nhóm nhà), phát triển ở các khu đất bên ngoài KCN, đối tượng phục vụ là lao động trong các KCN. Nhà ở có thể dạng ký túc xá hoặc căn hộ chung cư. Mô hình này được xây dựng dựa trên nhu cầu thực tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở công nhân của các doanh nghiệp công nghiệp, đơn vị sử dụng lao động. Điều này tránh cho việc tiếp tục phát triển các nơi lưu trú trong xí nghiệp công nghiệp, hiện đang trái với các quy định pháp luật hiện hành (ví dụ như NOCN trong đất XNCN Meiko, Youngfast, KCN Thạch Thất). Bên cạnh đó, dự án phát triển một nhà hay nhóm nhà ở công nhân có thể phù hợp với năng lực của các doanh nghiệp vừa và nhỏ, tổ chức cộng đồng, nhà đầu tư tư nhân muốn tham gia vào thị trường này.

Về căn cứ pháp lý, Luật Nhà ở 2023, Chương 4. Điều 30 đã đề cập đến dự án đầu tư xây dựng 1 công trình nhà ở độc lập/hỗn hợp hoặc 1 cụm công trình nhà ở/hỗn hợp. Với mục đích phát triển nhà ở cho công nhân KCN, CĐT được hưởng các chính sách ưu đãi của NOXH theo Điều 85 Luật Nhà ở: Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; được vay vốn với lãi suất ưu đãi; được hỗ trợ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật… và các ưu đãi khác theo quy định [18].



(a) Sơ đồ vị trí dự án NOCN (b) Dự án NOCN trong quy hoạch phân khu

Hình 3. Sơ đồ vị trí và cấu trúc khu NOCN dạng nhóm nhà (Mô hình 3)

Các dự án nhà ở công nhân này thường liền kề hoặc gần KCN, nhưng khu đất ko đủ lớn để quy hoạch khu đô thị dịch vụ hoàn chỉnh như mô hình 2. Đây là những ô đất hiện còn trống, xen kẹp giữa các làng xã lân cận KCN, nằm trong đất phát triển nhà ở và đất hỗn hợp trong các quy hoạch phân khu. Khoảng cách đến KCN tốt nhất không quá 2-3 km, tương đương với đi bộ 30 phút, đi xe đạp 15-20 phút, xe máy 5-10 phút. Khu nhà ở với quy mô nhóm nhà nên không có đầy đủ các không gian dịch vụ công cộng. Tuy nhiên, vì bố trí gần kề các điểm dân cư hiện hữu, một phần dịch vụ cuộc sống

được cung cấp từ những khu vực này. Những dịch vụ cấp đô thị, người lao động có thể tiếp cận được thông qua việc sử dụng hệ thống giao thông công cộng của thành phố Hà Nội (Hình 3).

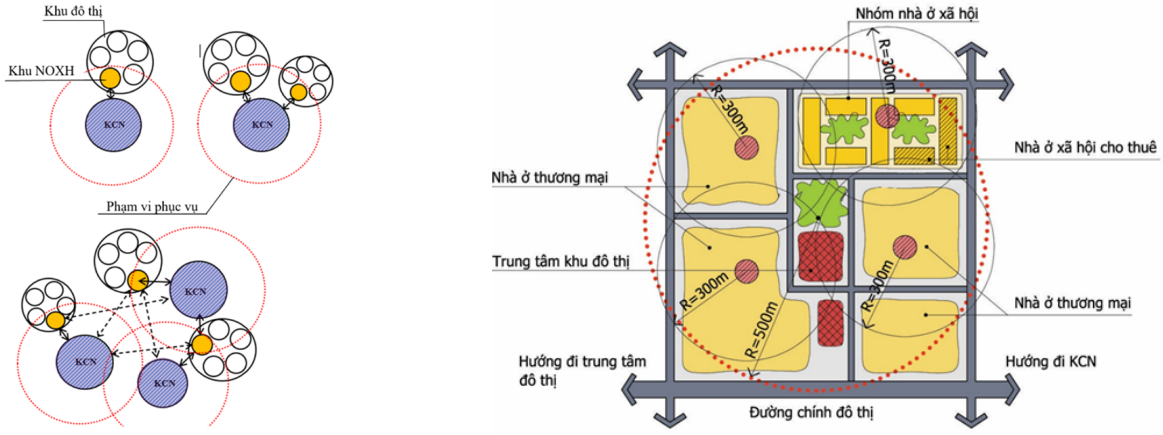
Trong dự án NOCN dạng này có thể có các loại: 1) Nhà ở chung cư do công ty kinh doanh BĐS đầu tư xây dựng cho đối tượng lao động KCN. Mô hình như chung cư NOXH, nhưng tập trung phục vụ công nhân (hơn là cho dân cư đô thị nói chung như mô hình 4); 2) Nhà ở dạng KTX do các doanh nghiệp công nghiệp xây dựng cho công nhân của mình; 3) Công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho khu NOCN theo dự án và cả công nhân ở trọ trong các điểm dân cư cũ (làng xã) lân cận.

Mô hình được áp dụng trong trường hợp: i) Không có quỹ đất để xây dựng khu lưu trú công nhân (như mô hình 1), hoặc có quỹ đất xây dựng khu lưu trú trong KCN, tuy nhiên, diện tích không đủ đáp ứng chỗ ở cho công nhân; ii) Không đủ quỹ đất hay nguồn nguồn lực để thực hiện dự án khu công nghiệp – đô thị - dịch vụ (như Mô hình 2).

Trên thế giới, có một số dạng thức phát triển nhà ở dạng dự án quy mô nhỏ (dạng nhóm nhà), có thể tham khảo áp dụng như: Nhà ở do cộng đồng phát triển (co-housing, collective housing, community-led housing); Nhà ở dân tự xây (DIY housing); Nhà ở hoàn thành một nửa (a half of a house); Nhà ở gọi vốn cộng đồng (crowd-funding housing). Các dạng nhà ở này có thể chưa phù hợp để áp dụng cho NOCN Hà Nội giai đoạn trước mắt (đến năm 2030), nhưng cũng có thể cân nhắc cho các giai đoạn sau (đến 2045, 2050).

3.4. Mô hình 4 – Dự án nhà ở xã hội

Đây là những dự án NOXH xây dựng ở khu vực lân cận KCN. Khác với Mô hình 3 – Dự án NOCN, ở mô hình này, công nhân chỉ là một trong các nhóm đối tượng được thụ hưởng chính sách NOXH, có thể được xem xét khi mua, thuê mua hay thuê nhà tại dự án. Luật Nhà ở (sửa đổi), đã được thông Quốc hội ngày 27/11/2023 bãi bỏ quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014, theo đó chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH không phải dành tối thiểu 20% diện tích NOXH trong dự án để cho thuê. Điều này có thể ảnh hưởng đến nguồn cung NOXH cho thuê, loại nhà mà mức thu nhập của người công nhân có thể tiếp cận được [18]. Tuy nhiên, cũng theo Luật Nhà ở sửa đổi 2023, Điều 80 về hình thức phát triển NOXH: "Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng NOXH bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách NOXH thuê" [18]. Đây là một điểm mới, tạo nguồn cung NOXH cho thuê cho công nhân KCN trong thời gian tới.



(a) Sơ đồ vị trí khu NOXH (b) Sơ đồ cấu trúc khu NOXH trong đơn vị ở

Hình 4. Sơ đồ vị trí và cấu trúc khu nhà ở xã hội phục vụ KCN (Mô hình 4)

Các dự án NOXH được thiết kế cho người lao động có thu nhập trung bình và thấp, tuy nhiên, khi đặt tại vùng ven gần các KCN, đối tượng có thể là lao động trong KCN. Khoảng cách và phương tiện đi lại giữa các khu NOXH này với KCN đóng vai trò rất quan trọng. Những công nhân có phương tiện cá nhân (xe đạp, xe máy) có thể lựa chọn nhà ở trong phạm vi 5-10 km từ KCN, với lao động không có phương tiện đi lại, khoảng cách đi bộ chỉ từ 2-3 km. Trường hợp KCN, XNCN tổ chức xe bus đưa đón lao động, khoảng cách này có thể đến 10-20 km, tương đương tối đa 30 phút/lượt đi lại (Hình 4).

Với Mô hình này, quy mô số dân NOCN không tính toán riêng biệt mà phụ thuộc vào dự án quy hoạch khu đô thị. Số lao động công nghiệp cư trú tại đây được tính trên cơ sở diện tích đất dành cho NOXH và giải pháp xây dựng (loại hình nhà ở, số tầng cao…). Diện tích khu NOCN tối đa là 20% diện tích đất ở khu đô thị. Khu NOCN dạng này thường có quy mô tương đương một nhà hay cụm nhà (trong 1 ô đất) hoặc nhóm nhà (vài ô đất), vì vậy, thường chỉ giải quyết một phần nhu cầu về NOCN. Các khu NOCN cho KCN có quy mô lao động lớn có thể được phân tán ở các khu đô thị khác nhau, tuy nhiên, vẫn đảm bảo thời gian đi lại giữa nơi ở và nơi làm việc. Nhà ở chung cư, có thể nhiều tầng hoặc cao tầng, có dạng nhà bán, thuê mua, thuê với các diện tích đa dạng (Hình 4).

Mô hình này cung cấp chỗ ở cho công nhân khi thỏa mãn 2 điều kiện: Có dự án NOXH xây dựng trong phạm vi phục vụ cho KCN; và giá thành căn hộ trong dự án NOXH (giá bán, thuê) người lao động trong KCN có thể tiếp cận được.

3.5. Mô hình 5 – Nhà trọ công nhân

Thông tư 20/2016/TT-BXD và Thông tư 09/2021/TT-BXD của Chính phủ hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP và nghị định 49/2021/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH có đề cập đến "Tiêu chuẩn tối thiểu của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng" [28, 29] nhưng thiếu chi tiết. Điều này cũng phản ánh thực tế phát triển rất tự phát của mô hình nhà ở này.

Mô hình NOCN dạng nhà trọ tạo nguồn cung chỗ ở tạm thời cho người lao động một cách nhanh chóng, người trọ sử dụng các dịch vụ cuộc sống cơ bản sẵn có của điểm dân cư. Công nhân nhập cư từ nông thôn dễ dàng hòa nhập với cộng đồng làng xã. Mô hình tận dụng được nguồn vốn nhàn rỗi trong dân cư, làm tăng thu nhập cho người dân địa phương. Tuy nhiên, nhà trọ công nhân hình thành ồ ạt, tự phát dẫn đến gia tăng mật độ cư trú làm hạ tầng khu vực quá tải, xuống cấp. Việc thiếu hướng dẫn, quản lý, giám sát dẫn đến chất lượng nhà trọ bị thả nổi, nhiều nhà trọ không đạt chuẩn cơ bản, tại các xóm trọ, có thể phát sinh một số vấn đề xã hội.

Mô hình nhà trọ (mô hình 5) phát triển khi không có các mô hình nhà ở công nhân theo dự án dạng từ 1 đến 4, hoặc có nhưng không đáp ứng đủ nhu cầu.

4. Bàn luận về việc áp dụng các mô hình nhà ở công nhân

Việc trường hợp áp dụng mô hình đã được đề cập đến ở Mục 3 của bài viết, tuy nhiên, để có thể lựa chọn mô hình phát triển NOCN cho từng KCN, nhóm tác giả phân tích sâu hơn ở các khía cạnh như: tính đồng bộ của mô hình, khả năng kết hợp các mô hình, mô hình trong mô hình, phát triển các mô hình theo giai đoạn và vai trò của các bên tham gia trong phát triển từng mô hình nhà ở công nhân.

4.1. Tính đồng bộ trong các mô hình

a. Đồng bộ trong quy hoạch chức năng

Mô hình 2 đạt tính đồng bộ cao nhất trong quy hoạch chức năng khi khu nhà có quy mô đủ lớn, giải pháp quy hoạch thể hiện cấu trúc đầy đủ của một khu ở: nhà ở, hệ thống hạ tầng xã hội (các công trình dịch vụ công cộng cấp nhóm nhà, cấp đơn vị ở, công viên cây xanh), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, thông tin…). Các mô hình 1 và 3 thường là một khu ở khuyết thiếu, với chức năng ở và một số công trình/không gian cung cấp dịch vụ cuộc sống cơ bản. Đối tượng dân cư phần đông

là lao động độc thân, vì vậy không có các hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học. Mô hình 4 có thể đạt được sự đồng bộ chức năng nếu được phát triển trong một khu đô thị (cấp đơn vị ở trở lên) hoàn chỉnh. Nhiều trường hợp, chỉ đạt được quy mô và chức năng của một nhóm nhà, tuy nhiên, với cấu trúc chủ yếu cho gia đình, các dịch vụ nhóm NOXH cũng phong phú hơn (Bảng 1).

b. Đồng bộ trong đầu tư xây dựng và quản lý vận hành

Theo thực tế, có thể thấy Mô hình 1 dễ tạo sự đồng bộ trong xây dựng hạ tầng, đầu tư, phát triển và quản lý vận hành. Có khả năng đồng bộ (kịp thời) về cả thời gian (phát triển khu NOCN cùng lúc phát triển KCN) khi cùng một CĐT cho KCN và khu lưu trú. Mô hình 4 thường do các công ty kinh doanh BĐS chuyên nghiệp thực hiện. Việc đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành đã có 1 chu trình thống nhất cho các dự án khu chung cư, vì vậy, cũng dễ đạt được sự đồng bộ. Mô hình 2 cũng có khả năng đồng bộ trong đầu tư, xây dựng và quản lý vận hành nếu do một cơ quan chủ quản hoặc chủ đầu tư có nguồn lực đủ lớn thực hiện (Bảng 1).

c. Đồng bộ trong cung ứng dịch vụ cuộc sống và gắn kết cộng đồng

Người lao động sống trong các khu lưu trú ở Mô hình 1 thường ít gắn kết cộng đồng dân cư bên ngoài hơn các mô hình còn lại. Các nguồn cung dịch vụ trong khu lưu trú thường chỉ là các dịnh vụ cơ bản. Các mô hình 2, 4 tạo được cộng đồng dân cư lớn hơn, những dịch vụ được cung cấp trong nội khu cũng phong phú, đa dạng hơn. Mô hình 3, 5 người cư trú bên cạnh việc giao tiếp và nhận các dịch vụ được cung cấp bởi KNOCN, có quan hệ tương hỗ chặt chẽ với dân cư cũ (trong các làng xã lân cận) (Bảng 1).

Bảng 1. Phân tích tính đồng bộ trong các mô hình KNOCN

TT	Tính đồng bộ	Mô hình 1	Mô hình 2	Mô hình 3	Mô hình 4	Mô hình 5
1	Đồng bộ trong quy hoạch chức năng	◔	●	◔	◔	○
2	Đồng bộ trong đầu tư xây dựng và quản lý vận hành	●	◑	◔	●	○
3	Đồng bộ trong cung cấp dịch vụ và gắn kết cộng đồng	◔	◑	◔	◔	◑

Ghi chú: ● Khả năng xảy ra cao; ◑ Khả năng xảy ra cao nếu có điều kiện; ○ Không xảy ra; ◌ Trường hợp không xét.

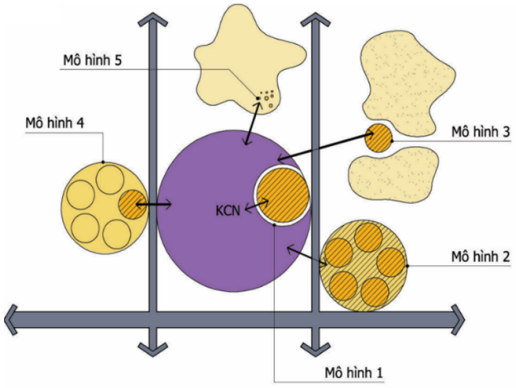
Có thể thấy ở bảng tổng hợp đánh giá về tính đồng bộ (Bảng 1), Mô hình 2 đạt được sự đồng bộ cao nhất, nếu có chủ đầu tư có tiềm lực để hiện thực hóa bản vẽ quy hoạch.

4.2. Khả năng kết hợp các mô hình

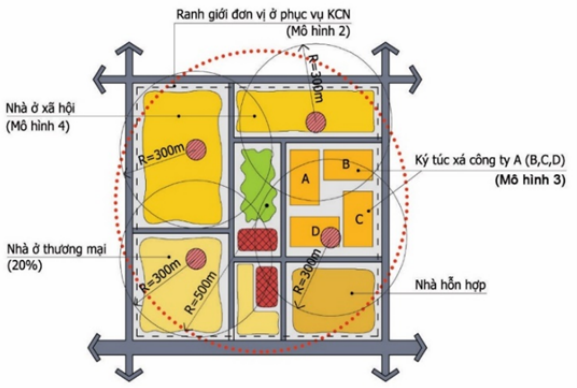
Cần kết hợp các mô hình để tận dụng mọi nguồn lực, tăng khả năng cung ứng nhà ở cho lao động trong các KCN. Việc kết hợp mô hình tạo nguồn cung đa dạng cho các nhóm đối tượng khác nhau, tăng tính bền vững trong phát triển: có mô hình phù hợp cho người lao động độc thân, có mô hình phù hợp cho lao động có gia đình. Về mặt lý thuyết, một KCN có thể có từ 1 đến cả 5 mô hình ở, thể hiện trong hình sau (Hình 5). Tuy nhiên, nếu đã phát triển mô hình 1 và 2 đủ cung ứng chỗ ở, thường sẽ không có mô hình 3 (khả năng tiếp cận đất khó hơn), giảm mô hình 4 (do thường bố trí xa hơn) và giảm thiểu mô hình 5 (do chất lượng ở thấp hơn). Trường hợp mô hình 2 (mô hình có quy mô nhà ở lớn nhất) chỉ có trên quy hoạch, chưa phát triển đồng thời với các dự án công nghiệp, các mô hình 3, 4, 5 có thể trở thành nguồn cung chỗ ở chủ yếu.

4.3. Mô hình trong Mô hình

Ngoài ra, còn có trường hợp Mô hình trong Mô hình, khi một dự án khu nhà ở được quy hoạch hoàn chỉnh với quy mô đơn vị ở (Mô hình 2), các dự án thứ cấp kêu gọi nguồn lực từ các doanh nghiệp công nghiệp, các công ty kinh doanh BĐS khác, có thể hình thành dự án theo Mô hình 3 và 4 ở trong đơn vị ở này (Hình 6).



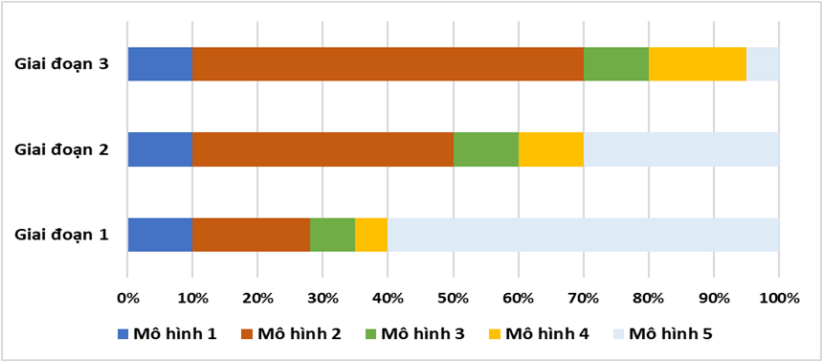
Hình 5. Kết hợp các mô hình khu NOCN



Hình 6. Mô hình trong mô hình

4.4. Phát triển theo giai đoạn

Một KCN, kèm theo đó là khu NOCN có thể chia thành 3 giai đoạn phát triển: giai đoạn hình thành, giai đoạn phát triển, giai đoạn ổn định, kèm theo đó là những biến đổi trong cơ cấu gia đình của người lao động. Một KCN có thể có nhiều mô hình NOCN. Theo thời gian, có sự thay đổi tỷ lệ cung ứng nhà ở của các mô hình. Khu lưu trú công nhân (Mô hình 1) thường ít biến đổi, do diện tích đất được khống chế ngay từ đầu. Tương tự, đất cho NOCN dạng nhóm nhà (Mô hình 3) cũng thường hạn chế khi đô thị phát triển. Mô hình nhà trọ (Mô hình 5) cũng giảm dần số lượng, khi các tiêu chuẩn ở của người dân ngày càng cao hơn. Mô hình 2 và 4 là mô hình tạo nguồn cung chủ yếu cho các hộ có gia đình sẽ được kỳ vọng tăng cao, đủ đáp ứng nhu cầu trong tương lai (Hình 7). Việc thay đổi tỷ lệ này tuân theo quy luật cung - cầu thị trường. Tuy nhiên, cần rà soát theo giai đoạn để có kế hoạch phát triển phù hợp, thích ứng với các nhu cầu thay đổi.



Hình 7. Tỷ lệ cung ứng chỗ ở của các mô hình thay đổi theo giai đoạn

Ghi chú: i) Biểu đồ trên biểu thị tính xu hướng, những số liệu (%) chỉ có vai trò minh họa; ii) Lấy trường hợp lý thuyết khi có cả 5 mô hình tham gia phục vụ KCN (không xét trường hợp, khi KCN chỉ có 2-4 mô hình, hoặc trường hợp mô hình trong mô hình).

4.5. Vai trò của các bên tham gia

Để thúc đẩy tính đa dạng, thu hút càng nguồn lực đầu tư của xã hội, cần nhiều bên tham gia trong trong việc phát triển NOCN. Bảng sau (Bảng 2), gợi ý một số bên tham gia, cũng như tầm quan trọng của các bên trong từng mô hình.

Bảng 2. Vai trò của các bên tham gia trong các mô hình

TT	Các bên tham gia	Mô hình 1	Mô hình 2	Mô hình 3	Mô hình 4	Mô hình 5
1	Chủ đầu tư KCN	xxx	xxx	x	0	0
2	Doanh nghiệp công nghiệp (đơn vị sử dụng lao động)	xx	x	xxx	0	0
3	Tổng LĐLĐ Việt Nam (hoặc các đơn vị khác đại diện nguồn vốn Nhà nước)	xx	xxx	x	xx	0
4	Công ty BĐS lớn khác	0	xx	x	xxx	0
5	Công ty BĐS trung bình và nhỏ	0	x	xx	0	0
6	Doanh nghiệp xã hội, tổ chức cộng đồng	0	0	x	x	x
7	Cá nhân	0	0	0	0	xxx

Ghi chú: xxx: Có vai trò chính; x: Có vai trò; 0: Không có.

5. Kết luận

Để đáp ứng với nhu cầu nhà ở của lao động hiện tại cũng như chuẩn bị cho phát triển mở rộng tiếp các KCN trong giai đoạn sắp tới, Thành phố Hà Nội cần nhanh chóng triển khai quy hoạch xây dựng các khu NOCN. Nhằm thu hút các nguồn lực từ xã hội, Thành phố cần đa dạng các mô hình đầu tư phát triển khu NOCN, tuy nhiên, nên tập trung ưu tiên phát triển các mô hình theo dự án (Mô hình 1, 2, 3 và 4) vì khả năng cung ứng chỗ ở cao hơn, dễ kiểm soát chất lượng cũng như quản lý vận hành. Trong các mô hình trên, Mô hình 2 với các ưu thế vượt trội, nhưng cần sự đầu tư của Nhà nước, hoặc các tổ chức đại diện như Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam, có nguồn lực, có vai trò chủ đạo để có thể hiện thực hóa dự án quy hoạch, tạo nguồn cung thực và kịp thời cho lao động trong các KCN Hà Nội. Cần kiểm soát chặt chẽ giai đoạn quy hoạch các KCN mới, để đảm bảo các khu lưu trú công nhân được đưa vào ngay giai đoạn đầu, đáp ứng một phần nhu cầu ở của số lao động trực tiếp trong các nhà máy.

Để lựa chọn và kết hợp các mô hình quy hoạch xây dựng khu NOCN phục vụ cho KCN, cần thực hiện các bước: i) Xác định quỹ đất có thể xây dựng khu lưu trú công nhân tại KCN, tính toán số lượng chỗ ở mà khu lưu trú có khả năng đáp ứng; ii) Rà soát các dự án NOXH trong phạm vi phục vụ được cho KCN. Xác định số lượng căn hộ mà lao động công nghiệp có thể tiếp cận được; iii) Rà soát quỹ đất ở trong các quy hoạch phân khu tại địa điểm KCN và các phân khu liền kề, xác định tỷ lệ đất ở có thể đáp ứng cho phát triển dự án NOCN; iv) Xem xét, đánh giá thực trạng và dự báo khả năng đáp ứng nhà trọ công nhân do tư nhân cung cấp, để phục vụ cho giai đoạn trước mắt; v) Xây dựng phương án phát triển các đơn vị ở mới trong trường hợp đủ quỹ đất; vi) Xây dựng các kịch bản cho các mô hình phát triển. Tùy từng địa điểm, khu vực cụ thể mà lựa chọn các mô hình phù hợp hoặc kết hợp

các mô hình để cung cấp đủ nhà ở cho người lao động. Tuy nhiên, cần đặt trong bối cảnh biến đổi (sự phát triển KCN, tình hình phát triển bất động sản khu vực, sự thay đổi cơ chế, chính sách...) để có các định hướng phát triển cho các giai đoạn ngắn, trung và dài hạn cho từng khu vực đặc thù khác nhau.

Lời cảm ơn

Nội dung nghiên cứu thuộc Đề tài khoa học cấp thành phố: "Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp xây dựng khu ở phục vụ các Khu công nghiệp và chế xuất trên địa bàn Thành phố Hà Nội" (Mã số: CT05/03-2022-2).

Tài liệu tham khảo

[1] Arifin, L. S. Housing provision for factory workers. *Dimensi Teknik Arsitektur*, 29(2):110–116.
[2] Gong, W., Rathore, K. R., Lyu, H., Haykin, V. J. (2016). *Cities at a crossroads: unlocking the potential of industries in sustainable urban development*. United Nations Industrial Development Organization.
[3] Kyule, B. M., Wang, X. (2024). Quantifying the link between industrialization, urbanization, and economic growth over Kenya. *Frontiers of Architectural Research*.
[4] JICA (2016). *Nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại Việt Nam*. Báo cáo cuối kỳ.
[5] Báo điện tử của Bộ Công thương. *Phát triển KCN ở Việt Nam và nhu cầu thu hút đầu tư vào các KCN đến năm 2030*. Truy cập ngày 06/04/2024.
[6] Báo Lao động điện tử. *Lối mở cho nhà lưu trú công nhân tại khu công nghiệp*. Truy cập ngày 06/04/2024.
[7] Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội (HIZA) (2023). *Số liệu về các KCN và số lao động trong các KCN tại Hà Nội*.
[8] Số liệu khảo sát của Đề tài khoa học cấp thành phố (2023). *Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp xây dựng khu ở phục vụ các Khu công nghiệp và chế xuất trên địa bàn Thành phố Hà Nội*. Mã số: CT05/03-2022-2.
[9] Pham, K. T. H., Nguyen, L. H., Vuong, Q.-H., Ho, M.-T., Vuong, T.-T., Nguyen, H.-K. T., Vu, G. T., Nguyen, H. L. T., Tran, B. X., Latkin, C. A., Ho, C. S. H., Ho, R. C. M. (2019). Health Inequality between Migrant and Non-Migrant Workers in an Industrial Zone of Vietnam. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(9):1502.
[10] Nguyen, M. T., Tran, T., Hoang, V. L. C., Le, L.-H., Hoponick Redmon, J. (2021). How living and working in industrial zones affects health outcomes in Hanoi, Vietnam. *Housing and Society*, 49(3):301–337.
[11] Le, L.-H., Nguyen, T.-T. (2021). Relation between residential building types and public health of migrant workers in industrial parks – Case studies from North Thang Long Industrial Park in Hanoi. *Central European Symposium on Thermophysics 2021 (CEST 2021)*, AIP Publishing.
[12] Huong, L. L. (2019). The importance of public spaces to social integration for young migrant workers in Hanoi. *Journal of Science and Technology in Civil Engineering (STCE) - NUCE*, 13(2):111–120.
[13] Le, L.-H., Nguyen, A.-V. (2023). Assessing the Livelihood Capacity of Workers and Planning Orientation for Residential Areas Toward Sustainable Livelihood of Workers in Industrial Zones Around Hanoi, Vietnam. *Urban Transformational Landscapes in the City-Hinterlands of Asia, Advances in 21st Century Human Settlements*, Springer Nature Singapore, 419–436.
[14] Thủ tướng Chính phủ (2009). *Một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê*. Quyết định 66/2009/QĐ-TT.
[15] Thủ tướng Chính phủ (2017). *Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất*. Quyết định 655/QĐ-TTG.
[16] Chính phủ (2018). *Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế*. Nghị định 82/2018/NĐ-CP.
[17] Chính phủ (2022). *Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế*. Nghị định 35/2022/NĐ-CP.
[18] Quốc hội Việt Nam (2023). *Luật Nhà ở*. Số 27/2023/QH15.
[19] Chính phủ (2021). *Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*. Nghị định 49/2021/NĐ-CP.
[20] Hoa, T. Q. H., Tuyen, P. D. (2021). Social housing for workers in industrial zones in Vietnam-concepts and practical solutions towards sustainable development. The case studies of Hanoi city. *International Journal of Sustainable Construction Engineering and Technology*, 12(1):240–258.

[21] Hương, L. L. (2022). Đa dạng hóa mô hình đầu tư nhà ở công nhân. *Tạp chí Kiến trúc*, 5:69–72.
[22] Hương, L. L., Trang, N. T., Hương, N. T. V., Trang, P. T. (2019). Xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở công nhân khu công nghiệp Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng (KHCNXD) - ĐHXD*, 13(1V): 84–95.
[23] Huong, N. V., Hung, H. V., Song, N. V. (2022). Development of synchronous housing infrastructure for laborers in industrial zones: A case study in Viet Nam. *International Journal of Health Sciences*, 15093–15108.
[24] Hương, L. L. (2023). Các mô hình và giải pháp quy hoạch khu nhà ở công nhân khu công nghiệp. *Tạp chí Quy hoạch xây dựng VIUP*, 123.
[25] Quốc hội Việt Nam (2020). *Luật Đầu tư*. Số 61/2020/QH14.
[26] Bộ Xây dựng (2021). *Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*. Thông tư 01/2021/TT-BXD.
[27] Quốc hội Việt Nam (2020). *Luật cư trú*. Số 68/2020/QH14.
[28] Bộ Xây dựng (2016). *Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*. Thông tư 20/2016/TT-BXD.
[29] Bộ Xây dựng (2021). *Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*. Thông tư 09/2021/TT-BXD.