

CÁC GIẢI PHÁP QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TẬP TRUNG

TS. Nguyễn Đình Thi

Khoa Kiến trúc và Quy hoạch

Trường Đại học Xây dựng

Tóm tắt: Nước ta hiện đang xây dựng nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, việc đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở nói chung phải đứng trên quan điểm kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, thực tế cho thấy vấn đề xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp (một loại hình nhà ở xã hội) đang bị bỏ ngỏ do các doanh nghiệp không muốn đầu tư kinh doanh vì đối tượng khách hàng là người thu nhập thấp trong xã hội. Do đó, Nhà nước cần phải quan tâm hơn nữa trong việc chỉ đạo, hướng dẫn, tạo môi trường kinh doanh hấp dẫn, kích cầu các nhà doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tập trung.

Summary: As our country is on progress to build the market economy as the orientation of socialist, on the whole, the investment of building and managing dwelling have to stand on the opinion of real estate's business of enterprise. However, the reality shows that the problem of building dwelling for workers in industrial zones (a form of social dwelling) is being leaved open due to the in fact that enterprises don't want to invest in being business because the object of customer is the low-income person in society. So, State need to care more in supervising, guiding, creating an attractive business enviroment, stimulating enterprise to invest in buiding dwelling for worker in concentrated industrial zones.

1. Đặt vấn đề

Theo thống kê của ban quản lý các khu công nghiệp (KCN) Việt Nam, cả nước hiện đã có hơn 219 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên là 61.472,4ha. Dự kiến đến năm 2015 sẽ thành lập thêm 91 KCN với diện tích là 20.839 ha và mở rộng thêm 22 KCN với diện tích 3.543 ha, nâng tổng số diện tích đất xây dựng KCN lên 85.854,4 ha. Các KCN đã thu hút hơn 1.063 triệu lao động, phần lớn họ là lao động phổ thông đến từ các vùng nông thôn với độ tuổi rất trẻ, từ 17-25 tuổi chiếm hơn 90% tổng số lao động tại các KCN, khu chế xuất. Hiện có tới 90% số KCN, khu chế xuất số chưa quan tâm xây dựng nhà ở cho công nhân và hơn 75% số lao động tại các KCN chưa cơ nhà ở đang phải thuê nhà trọ không đảm bảo điều kiện môi trường sống tối thiểu nên không đảm bảo sức khỏe và tinh thần của công nhân làm việc tại các KCN, khu chế xuất.

Nhà ở công nhân (NOCN) gắn với các khu công nghiệp tập trung (KCNTT) hiện nay chưa được đầu tư đúng mức nên người lao động chưa có nơi ăn chốn ở ổn định, ảnh hưởng lớn đến đời sống và sinh hoạt văn hóa, tinh thần của họ. Chính quyền sở tại trông chờ vào các nhà doanh nghiệp, trong khi các doanh nghiệp không muốn đầu tư vào xây dựng NOCN vì thực tế cho thấy đầu tư xây dựng NOCN thường mang lại hiệu quả kinh tế thấp. Do đó, chúng ta cần có các chính sách cũng như giải pháp quản lý nhằm phát triển xây dựng nhà ở phục vụ cho cầu cấp thiết của công nhân các KCNTT.

2. Một số yếu tố ảnh hưởng đến quản lý xây dựng nhà ở công nhân

2.1 Đối với Nhà nước, chính quyền sở tại

- Nhà nước chỉ cho doanh nghiệp thuê đất đến 50 năm;
- Chưa có các chính sách đãi ngộ phù hợp về đất đai, nguồn vốn, giảm thuế đối với các doanh nghiệp đầu tư xây dựng NOCN;
- Chưa dành quỹ đất phù hợp để đầu tư xây dựng NOCN;
- Chưa có các chính sách sử dụng các doanh nghiệp Nhà nước trong việc đầu tư xây dựng NOCN;
- Đang buông lỏng vấn đề quản lý người dân địa phương cho thuê nhà ở trọ và các dịch vụ không lành mạnh đối với công nhân các KCNTT.

2.2 Đối với doanh nghiệp

- Các doanh nghiệp không giữ lâu dài số lao động phổ thông, họ chỉ giữ lao động có tay nghề cao;
- Khả năng tìm kiếm nguồn khách hàng còn gặp nhiều khó khăn;
- Đầu tư xây dựng NOCN không hiệu quả, lợi nhuận thấp, mức độ rủi ro cao, thu hồi vốn chậm;
- Gặp nhiều khó khăn trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng khu đất để xây dựng NOCN;
- Chính quyền chưa thực sự tạo điều kiện và hợp tác với doanh nghiệp;
- Công nhân không muốn thuê nhà ở trong khu NOCN vì còn thiếu nhiều công trình dịch vụ công cộng đồng thời phương pháp quản lý còn khô cứng, chưa tạo điều kiện tốt cho người công nhân;
- Khả năng khai thác nguồn vốn đầu tư còn nhiều khó khăn, các ngân hàng chỉ cho vay khi hiệu quả dự án cao trong khi xây dựng NOCN lại kém hiệu quả.

2.3 Đối với bản thân người công nhân

- Chủ yếu là lao động phổ thông, tay nghề thấp, xuất thân từ các vùng nông thôn nên khi sống trong cộng đồng đô thị còn gặp nhiều khó khăn về lối sống, phong tục tập quán;
- Chưa có các tổ chức đoàn thể giúp đỡ người công nhân lúc gặp khó khăn về cuộc sống cũng như tinh thần;
- Doanh nghiệp chưa tạo điều kiện để người lao động làm việc lâu dài, họ thường xuyên bị sa thải;
- Làm việc thường xuyên 12-13 giờ/ngày;
- Là lao động thu nhập thấp, do đó rất khó khăn trong việc mua nhà ở;
- Tác phong kỷ luật lao động công nghiệp còn kém, chưa chịu được sức ép lao động căng thẳng;
- Thường xuyên bỏ doanh nghiệp cũ để tìm kiếm việc làm mới;
- Tỷ lệ thất nghiệp cao.

Để giúp cho chính quyền, các nhà doanh nghiệp và kể cả người công nhân có hướng đi phù hợp trong việc đầu tư xây dựng NOCN, chúng tôi xin đưa ra một số giải pháp đầu tư, xây dựng và quản lý NOCN như sau:

3. Các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng NOCN

3.1 Nhà nước quản lý, đầu tư xây dựng

Vi NOCN là loại hình nhà ở xã hội, do đó Nhà nước cần thiết phải có chính sách, văn bản hướng dẫn cụ thể về việc đầu tư, xây dựng NOCN gắn với các KCNTT. Nhà nước chỉ đạo chính quyền địa phương sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước và ngân sách phúc lợi xã hội của địa phương xây dựng quỹ nhà ở dành cho công nhân ở giai đoạn hình thành (giai đoạn 5-15 năm phát triển KCN). Các giai đoạn phát triển sau, Nhà nước cần hỗ trợ về tài chính, đất đai để cho các doanh nghiệp hoặc ban quản lý KCNTT đầu tư xây dựng NOCN. Khu đất xây dựng NOCN phải được quy hoạch sử dụng đất dành ra từ khâu lập dự án và phê duyệt quy hoạch KCNTT, khu đất xây dựng NOCN thành phố giao cho KCNTT quản lý hoặc doanh nghiệp đứng ra đầu tư nhưng không tính tiền thuê đất và sử dụng đất. Phần kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng cũng do thành phố sử dụng nguồn vốn ngân sách để giải quyết. Chính quyền kết hợp với ban quản lý KCNTT được phép thành lập quỹ phát triển nhà ở, các nguồn vốn kêu gọi từ: tiền gửi tiết kiệm hoặc tiền đóng góp mua trả góp của công nhân có nhu cầu về nhà ở; tiền quỹ phúc lợi của các doanh nghiệp mỗi năm dành cho phát triển nhà ở; nguồn vốn của các doanh nghiệp trong KCNTT; nguồn vốn của các ngân hàng tham gia góp vốn để xây dựng nhà ở cho công nhân.

- Chính quyền thành phố kêu gọi các tổ chức xã hội trong và ngoài nước, công đoàn các ngành, các cấp, các đoàn thể cùng nhau chung sức đầu tư xây dựng NOCN gắn với các KCNTT, nhất là đối với công nhân có thu nhập thấp.

- Nguồn vốn xây dựng NOCN được trích từ quỹ đóng góp công đoàn ngành, quỹ ủng hộ của các tổ chức từ thiện trong và ngoài nước.

- Quỹ hỗ trợ của các tổ chức từ thiện, nhân đạo xã hội có thể kết hợp với quỹ phúc lợi xã hội của thành phố để cùng đầu tư xây dựng NOCN các KCNTT.

- Nhà nước muốn an sinh, ổn định cuộc sống cho người lao động tại các KCNTT thì cần thiết phải quan tâm đến việc đầu tư xây dựng NOCN.

3.2 Các doanh nghiệp đầu tư xây dựng

Nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư quan tâm đến việc xây dựng NOCN các KCNTT, Nhà nước cần có các chính sách ưu đãi về đất đai, tài chính để hỗ trợ cho các doanh nghiệp. Cụ thể các chính sách hỗ trợ như sau:

- Cho phép chủ đầu tư các dự án phát triển NOCN các KCNTT được chậm nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất hoặc miễn tiền thuê đất, sử dụng đất 5-7 năm đầu. Có thể miễn hoàn toàn đối với một số khu đất có mục đích xây dựng nhà ở cho công nhân có thu nhập thấp.

- Đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở cho công nhân các KCNTT được vay vốn với lãi suất ưu đãi, giảm thuế doanh thu 50% và miễn thuế lợi tức trong thời hạn 5 năm đầu.

- Tạo điều kiện cho công nhân có nhà ở để họ yên tâm sản xuất bằng cách cho thuê nhà ở với giá rẻ (30.000-50.000đồng/tháng/công nhân), bán trả góp nhà ở trong thời gian 15-30 năm với giá ưu đãi đối với các hộ gia đình, số tiền bán nhà giá rẻ này được trừ dần vào tiền lương hàng tháng hoặc cho thuê công nhân độc thân nhà ở với giá rẻ hơn so với giá thị trường, thậm chí bao cấp nhà ở cho số công nhân mới vào làm việc tại KCNTT và những công nhân có thu nhập thấp mà phải nuôi con nhỏ.

- Những công nhân gắn bó lâu dài với doanh nghiệp, cần có các chính sách ưu đãi, nhất là khi học nghỉ hưu. Trường hợp người lao động đơn phương bỏ việc làm tại doanh nghiệp, sẽ không còn được hưởng quyền lợi về nhà ở của doanh nghiệp.

- Ban quản lý KCNTT phải có trách nhiệm trong việc tạo điều kiện để xây dựng nhà ở cũng như các công trình PVCC cho công nhân làm việc trong các doanh nghiệp của KCNTT. Coi đó là một trong những nhiệm vụ phát triển bền vững của KCNTT chứ không chỉ là trách nhiệm của xã hội.

3.3 Đối với người công nhân

Để hưởng ứng chính sách Nhà nước và nhân dân cùng làm, người lao động tại các KCNTT cần phải có trách nhiệm cùng với thành phố xây dựng nhà ở của chính bản thân mình, những công việc cụ thể như sau: Mua trả góp nhà ở xã hội dành cho công nhân với thời gian từ 15 - 30 năm; Thuê nhà ở theo giá ưu đãi của Nhà nước và doanh nghiệp; Có trách nhiệm cùng với doanh nghiệp đóng góp kinh phí sửa chữa, duy tu nhà ở; Có trách nhiệm đóng góp các khoản phí dịch vụ nhà ở khác; và Gắn bó lâu dài với doanh nghiệp để được hưởng các ưu đãi về chính sách nhà ở.

4. Một số chính sách về xây dựng NOCN

4.1 Chính sách về quy hoạch - kiến trúc, xây dựng

- Khi lập và phê duyệt dự án quy hoạch xây dựng các KCNTT phải quan tâm đến việc quy hoạch khu NOCN và khu phục vụ công cộng cho công nhân. Quy hoạch các khu nhà ở gắn với KCNTT cần kết hợp bố trí gần với các khu dân cư đô thị nếu có hoặc với khu NOCN các KCNTT khác gần kề để tận dụng quỹ nhà ở của đô thị, giảm bớt chi phí quản lý và đầu tư.

- Chính quyền thành phố cần quy hoạch các khu dân cư để phát triển NOCN phục vụ các KCNTT tập trung, coi khu NOCN như một thành phần của quy hoạch chung đô thị. Các dự án nhà ở phải được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với công trình phục vụ công cộng như: trường học, nhà trẻ, trạm y tế, dịch vụ thương nghiệp, công trình văn hoá, công trình thể dục thể thao và các loại hình dịch vụ khác.

- Nhất thiết quản lý để các khu NOCN không sử dụng sai mục đích dành cho các đối tượng khác trong xã hội.

- Nhà nước cần xem xét lại thời gian cho thuê đất lớn hơn 50 năm để đầu tư xây dựng KCNTT, giúp cho các doanh nghiệp yên tâm kinh doanh sản xuất và có điều kiện chăm lo nhà ở cho người lao động.

- Nhà nước cần xét, hỗ trợ chính sách về đất đai, về giá trị đầu tư xây dựng NOCN của các doanh nghiệp cho phù hợp với mỗi địa phương, mỗi thành phố nhằm giúp cho người công nhân có giá thuê nhà với mức thấp nhất, phù hợp với thu nhập của họ (các thành phố càng lớn thì số công nhân càng đông trong khi giá đất và giá xây dựng công trình lại cao hơn các vùng nông thôn khác).

- Thiết kế chi tiết các dự án NOCN cần quan tâm đến việc bố trí đa dạng hoá các loại hình nhà ở để phù hợp với các mức thu nhập khác nhau. Đồ án quy hoạch, các mẫu thiết kế nhà ở phải được dựa trên đặc điểm khí hậu, văn hoá truyền thống, điều kiện đất đai, điều kiện sinh hoạt làm việc theo ca kíp, mức thu nhập, sự phát triển gia đình và tính đến khả năng mở rộng diện tích, cải tạo nâng cấp mà không ảnh hưởng đến kỹ thuật, thẩm mỹ kiến trúc và cảnh quan chung.

- Nghiên cứu thiết kế không gian ở điển hình và các loại vật liệu phù hợp để xây dựng NOCN.

- Tùy theo từng giai đoạn phát triển của KCNTT và nhu cầu phát triển gia đình mà lựa chọn loại hình nhà ở cho phù hợp, từ đó lựa chọn loại vật liệu xây dựng đáp ứng với tuổi thọ công trình, mục đích sử dụng của công trình. Nên sử dụng các loại vật liệu và cấu kiện nhẹ, linh hoạt, có thể tháo lắp rời và vận chuyển đến địa điểm khác để lắp đặt.

- Bộ Xây dựng có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan để đề xuất các giải pháp về kỹ thuật thi công, công nghệ xây dựng, không gian kiến trúc, thiết kế điển hình nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của người lao động tại các KCNTT.

- Việc xây dựng nhà ở và công trình PVCC cho công nhân KCNTT nhất thiết phải tính đến mối quan hệ với đô thị hiện hữu để từ đó quyết định đến có hay không việc xây dựng khu nhà ở gắn với KCN hoặc sử dụng một phần quỹ đất của khu dân cư đô thị xây dựng khu NOCN.

- Xây dựng khu NOCN phải quan tâm đến từng giai đoạn phát triển của KCN, đến điều kiện thu nhập và nhu cầu về nhà ở của người lao động, từ đó lựa chọn các loại hình nhà ở sao cho phù hợp với thực tế.

- Khi quy hoạch xây dựng KCNTT, tùy theo điều kiện thực tế của mỗi KCN nên dành 18,5% quỹ đất để xây dựng nhà ở, công trình PVCC cho người lao động.

- Khi xây dựng NOCN, doanh nghiệp cần chia mức độ đầu tư xây dựng theo 3 giai đoạn phát triển của KCN: giai đoạn hình thành (từ 1-5 năm đầu), giai đoạn ổn định (từ 5-15 năm tiếp theo) và giai đoạn phát triển (các năm tiếp theo).

4.2 Chính sách xã hội

- Toàn xã hội phải quan tâm đến chính sách hỗ trợ về nhà ở, quan tâm đầu tư xây dựng các công trình phục vụ công cộng cho người lao động tại các KCNTT. Các địa phương nơi xây dựng KCNTT cần có trách nhiệm kết hợp với ban quản lý KCNTT xây dựng NOCN và công trình dịch vụ cho công nhân.

- Huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân các KCNTT thông qua giải pháp mua công trái xây dựng của các thành phần trong toàn xã hội.

- Chính quyền phải giao trách nhiệm cụ thể về việc chăm lo xây dựng nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp cho các sở, ban ngành của địa phương, ban quản lý KCNTT và các doanh nghiệp đang sử dụng nguồn vốn ưu đãi của Nhà nước.

- Các chính sách của Nhà nước về hỗ trợ nhà ở cho người nghèo và người thu nhập thấp phải kể đến người lao động tại các KCNTT, coi họ thuộc người có thu nhập thấp để chăm lo giúp đỡ.

4.3 Chính sách về đất đai, tài chính

- Căn cứ vào Quyết định của Thủ tướng Chính phủ cho phép thành lập KCNTT và quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. UBND các cấp có thẩm quyền giao đất hoặc cho các doanh nghiệp đầu tư thuê đất nhằm xây dựng phát triển khu NOCN của KCNTT.

- Khi phê duyệt thành lập KCNTT, Bộ Xây dựng cần thẩm định xem KCNTT đã dành quỹ đất phát triển NOCN theo đúng Luật nhà ở chưa, nếu chưa thì đề nghị bắt buộc phải bổ sung quy hoạch quỹ đất xây dựng NOCN gắn với KCNTT.

- Việc xét dành quỹ đất xây dựng phát triển khu NOCN gắn với KCNTT phải được tính toán số diện tích phù hợp với nhu cầu thực tiễn của KCNTT thông qua số công nhân có nhu cầu về nhà ở và hướng mở rộng diện tích khu NOCN trong quá trình phát triển của KCNTT.

- Một số KCNTT ở gần nhau cần đầu tư một quỹ đất chung để phát triển NOCN, tránh hiện tượng đầu tư tràn lan, gây lãng phí và kém hiệu quả.

- Thành phố cần miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các doanh nghiệp đầu tư vào khu NOCN, nhất là các khu nhà ở dành cho người công nhân có thu nhập thấp.

- Thành phố cần sử dụng quỹ phúc lợi, vốn huy động từ trái phiếu xây dựng, vốn nhân rồi từ kho bạc để cho doanh nghiệp vay lãi suất thấp nhằm đầu tư xây dựng khu NOCN.

4.4 Các chính sách xây dựng NOCN

- Chính quyền thành phố chỉ định các doanh nghiệp Nhà nước xây dựng và quản lý, thu chi tiền thuê nhà và tái sử dụng đầu tư sửa chữa, bảo quản ngôi nhà ở. Các doanh nghiệp không những ngoài việc đầu tư xây dựng nhà ở mà còn phải có trách nhiệm chăm lo bảo quản, sửa chữa duy trì hoạt động của khu NOCN.

- Để tránh các doanh nghiệp thu tiền thuê nhà hoặc bán nhà trả góp vượt quá thu nhập của người lao động, chính quyền cần đề ra văn bản hướng dẫn về mức kinh phí cho thuê nhà ở (đồng/m²/số người) và giá bán trả góp các căn hộ (tổng số diện tích m²/căn hộ/đồng) cho gia đình công nhân đang làm việc tại các KCNTT, nhằm tạo điều kiện cho người lao động gắn bó lâu dài với KCNTT. Giá tiền cho thuê nhà ở dành cho công nhân phù hợp khoảng 30.000 - 50.000 đồng/người, giá bán trả góp lâu dài khoảng 165 triệu - 350 triệu đồng/căn hộ từ 36m² đến 48m² và nếu hộ gia đình đông người, diện tích nên tối đa 65m² là phù hợp.

- Chính quyền thành phố có trách nhiệm kết hợp với các Bộ, ngành liên quan để chỉ đạo thực hiện các dự án điểm xây dựng NOCN các KCNTT trên địa bàn, đề ra chương trình phát triển NOCN theo kế hoạch phát triển công nghiệp của địa phương và khu vực. Đề xuất với Thủ tướng Chính phủ những chính sách, giải quyết những khó khăn thuộc thẩm quyền để phát triển NOCN gắn với KCNTT.

- Bộ Xây dựng ban hành quy chế, quy định về quản lý đầu tư xây dựng các dự án về phát triển nhà ở cho công nhân KCNTT trên toàn quốc, tránh tình trạng phát triển tự phát, lộn xộn, phá vỡ cấu trúc cảnh quan và ảnh hưởng đến chiến lược phát triển nhà ở của mỗi địa phương.

- Thành lập ban quản lý khu NOCN có đầy đủ chức năng và thẩm quyền theo quy định của Nhà nước. Ban quản lý có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện quy chế, giải quyết các tranh chấp, những thắc mắc có liên quan đến đời sống sinh hoạt của dân cư trong khu NOCN, nắm vững tình hình, phân loại đối tượng có nhu cầu nhà ở và cùng với chính quyền chăm lo nhà ở cho người lao động tại các KCNTT. Chi phí hoạt động của ban quản lý khu NOCN được trích từ các khoản thu từ dịch vụ đô thị, chi phí uỷ chi của doanh nghiệp kinh doanh nhà, kinh doanh hạ tầng theo quy định của pháp luật.

5. Kết luận

Sự quan tâm của các cấp chính quyền, các ban ngành đoàn thể đối với việc chăm lo đầu tư xây dựng NOCN các KCNTT nhằm ổn định đời sống, tinh thần cho người công nhân sẽ mang lại hiệu quả cao cho xã hội và cho các doanh nghiệp.

Xây dựng khu NOCN gắn với các KCNTT có ý nghĩa quan trọng đối với một Quốc gia phát triển kinh tế thị trường theo định hướng XHCN như ở Việt Nam. Việc phát triển xây dựng NOCN sẽ có tính khả thi cao nếu Nhà nước cần quan tâm đến đầu tư, xây dựng và quản lý tốt khu NOCN tạo điều kiện cho người công nhân được sống trong môi trường trong lành mà xã hội mang lại.

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Đình Thi (2009), *Một số cơ sở khoa học của việc thiết kế nhà ở công nhân có thu nhập thấp tại các khu công nghiệp*. Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng, Trường ĐHXD.
2. Nguyễn Đình Thi (2009), *Nghiên cứu phát triển xây dựng và quản lý nhà ở cho công nhân có thu nhập thấp tại các khu công nghiệp ở Hà Nội*. Đề tài khoa học & công nghệ cấp Bộ.