

Quản lý phát triển nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Development of social housing for workers in Bac Tu Liem district, Hanoi city

Ngô Bảo Ngọc, Trần Phương Anh, Lê Lan Anh, Trần Ngọc Anh, Tạ Hạnh Chi, Bùi Thị Hoàng Giang

Tóm tắt

Trong bối cảnh đô thị hóa diễn ra nhanh chóng tại Thủ đô Hà Nội, nhu cầu về nhà ở, đặc biệt đối với nhóm lao động thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp, ngày càng trở nên cấp thiết. Quận Bắc Từ Liêm, với vị trí chiến lược ở phía Tây Bắc thành phố, tốc độ phát triển cao và lực lượng lao động tập trung đông, được xem là địa bàn trọng điểm trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội (NOXH) dành cho công nhân. Bài viết này tập trung đánh giá thực trạng quản lý nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, làm rõ các yếu tố điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội có ảnh hưởng, phân tích hiện trạng triển khai các dự án, cũng như nhận diện những tồn tại trong công tác quản lý. Bài viết hướng đến việc đề xuất một số định hướng nhằm hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả triển khai NOXH phù hợp với bối cảnh đô thị hóa hiện nay.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, Công nhân khu công nghiệp, Quận Bắc Từ Liêm, Chính sách phát triển nhà ở, Quản lý đô thị

Abstract

In the context of rapid urbanization in the capital city of Hanoi, the demand for housing—especially among low-income workers and laborers in industrial zones—has become increasingly urgent. Bac Tu Liem District, strategically located in the northwest of the city with a high growth rate and a large concentration of laborers, is considered a focal area for the implementation of social housing projects for workers. This article focuses on evaluating the current state of social housing development for workers in Bac Tu Liem District, clarifying the impacts of natural and socio-economic conditions, analyzing the implementation status of current projects, and identifying existing challenges in management. The article aims to propose strategic directions to improve policies and enhance the effectiveness of SH implementation in line with the current urbanization context.

Key words: Social housing, Industrial workers, Bac Tu Liem District, Housing development policy, Urban management

ThS. Ngô Bảo Ngọc
Bộ môn Quản lý bất động sản, Khoa Quản lý đô thị
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội
Email: ngoc.nb@hau.edu.vn; ĐT: 0935104828

Trần Phương Anh, Lê Lan Anh, Trần Ngọc Anh, Tạ Hạnh Chi, Bùi Thị Hoàng Giang
Sinh viên Khoa Quản lý đô thị,
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và dân số gia tăng, nhu cầu về nhà ở tại Hà Nội, đặc biệt với nhóm thu nhập thấp như công nhân, ngày càng cấp thiết. Mặc dù Nhà nước đã có nhiều chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhưng thực tế vẫn còn nhiều bất cập như nguồn cung hạn chế, thủ tục hành chính phức tạp, và khó khăn trong tiếp cận chỗ ở phù hợp thu nhập. Quận Bắc Từ Liêm là địa bàn phát triển nhanh, tập trung nhiều khu công nghiệp, trường đại học và khu đô thị, dẫn đến nhu cầu lớn về nhà ở cho công nhân. Tuy nhiên, công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội (NOXH) tại đây vẫn còn hạn chế về quy mô, chất lượng và hạ tầng đồng bộ. Trước thực trạng đó, bài báo nghiên cứu đánh giá thực trạng quản lý nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nhằm làm rõ thực trạng tình hình quản lý các nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm về không gian, kiến trúc, cảnh quan; những khó khăn trong vấn đề quản lý và phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực và đề xuất các giải pháp cải thiện điều kiện sống cho công nhân, góp phần phát triển đô thị bền vững và công bằng.

Nhà ở xã hội dành cho công nhân là một loại hình nhà ở đặc biệt, được xây dựng với mục tiêu chính là cung cấp chỗ ở ổn định, an toàn và có giá cả phù hợp cho lực lượng lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước. Đây là một chủ trương quan trọng, thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến vấn đề an sinh xã hội, góp phần ổn định đời sống người lao động, thu hút và giữ chân nhân lực cho các khu công nghiệp.

Nhận thức rõ tầm quan trọng của vấn đề này, từ năm 2014, Bộ Xây dựng đã đưa mô hình nhà lưu trú, nhà ở cho công nhân vào diện nhà ở xã hội để được hưởng hỗ trợ về vốn ngân sách, quy hoạch, xây dựng, nhằm khuyến khích các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân. Nhà nước Việt Nam đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân. Luật Nhà ở và các văn bản pháp lý liên quan đã quy định rõ các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, các điều kiện để được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, cũng như các cơ chế ưu đãi dành cho các chủ đầu tư tham gia vào lĩnh vực này. [1], [2] Bên cạnh đó, các gói tín dụng ưu đãi, chương trình hỗ trợ lãi suất cũng được triển khai nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cả doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội và người lao động có nhu cầu về nhà ở. [3], [4] Những nỗ lực này thể hiện quyết tâm của Nhà nước trong việc cải thiện điều kiện sống cho công nhân. Tuy nhiên, quá trình triển khai và phát triển nhà ở xã hội cho công nhân vẫn còn đối mặt với không ít thách thức và khó khăn. Một trong những trở ngại lớn nhất là vấn đề nguồn vốn đầu tư. Việc thu hút các doanh nghiệp bất động sản tham gia xây dựng nhà ở xã hội còn hạn chế do lợi nhuận thường không cao so với các dự án thương mại, thủ tục pháp lý đôi khi còn phức tạp, và thời gian thu hồi vốn có thể kéo dài. Bên cạnh đó, quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi, gần các khu công nghiệp, nơi công nhân có nhu cầu ở thực tế lại thường khan hiếm và có giá trị cao. Công tác quy hoạch, thiết kế các dự án nhà ở xã hội đôi khi chưa thực sự phù hợp với đặc điểm sinh hoạt và khả năng tài chính của công nhân. Thêm vào đó, các thủ tục xét duyệt đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội đôi khi còn rườm rà, mất nhiều thời gian, gây khó khăn cho người lao động. [5]

2. Thực trạng quản lý phát triển nhà ở xã hội cho và công nhân tại quận Bắc Từ Liêm

Theo thống kê, Hà Nội hiện có 44 dự án NOXH, trong đó Bắc Từ Liêm



Hình 1. Thực trạng không gian công cộng tại NOXH C1- C2 Xuân Đình

có 8 dự án đã được phê duyệt. Sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp và doanh nghiệp tại Bắc Từ Liêm đã tạo ra nhu cầu nhà ở rất lớn cho công nhân. Tuy nhiên, theo báo cáo của Bộ Xây dựng tỷ lệ công nhân tiếp cận được NOXH hiện tại chỉ đạt khoảng 30-40% so với tổng nhu cầu, dẫn đến tình trạng nhiều người phải sống xa nơi làm việc, ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống và hiệu quả công việc. Bên cạnh số lượng, nhu cầu về chất lượng NOXH cũng rất quan trọng, bao gồm giá cả phù hợp, diện tích đủ, chất lượng xây dựng đảm bảo, hạ tầng đầy đủ, môi trường sống an toàn, tiện nghi và giao thông thuận tiện. Do khu vực chưa có các dự án NOXH dành riêng cho công nhân nên nghiên cứu tập trung phân tích hai dự án tiêu biểu là EcoHome (1, 2, 3) và Chung cư C1 – C2 Xuân Đình là các dự án đã hoàn thành để có cái nhìn đa chiều về sự phù hợp của NOXH với nhu cầu công nhân. EcoHome, với tiêu chuẩn xanh và thông minh, đại diện cho xu hướng NOXH mới, trong khi C1 – C2 Xuân Đình là dự án thương mại có mức giá phù hợp với người thu nhập thấp.

2.1. Thực trạng không gian, kiến trúc, cảnh quan nhà ở xã hội tại quận Bắc Từ Liêm

Nhà ở xã hội Xuân Đình

Về kiến trúc công trình, tòa nhà C1 và C2 có kiến trúc hình khối đơn giản, màu trắng - xanh dương chủ đạo. Thiết kế căn hộ hợp lý về diện tích nhưng một số cư dân thấy chật chội. Bên trong, tầng 1 có diện tích rộng và tầng hầm chủ yếu dùng để đỗ xe. Các căn hộ được thiết kế hiện đại, có 2 ban công để phơi đồ và thư giãn, tối ưu hóa công năng và thông gió tự nhiên. Tuy nhiên, có phản ánh về tình trạng thấm nước. Nhìn chung, khu nhà vẫn đảm bảo chức năng ở nhưng cần cải tiến về kiến trúc và cảnh quan. Về kiến trúc cảnh quan và không gian công trình, khu vực này chưa chú trọng đến kiến trúc cảnh quan do quy mô dự án nhỏ, dẫn đến thiếu cây xanh và không gian công cộng được tổ chức hợp lý. Khu vui chơi trẻ em và khu thể thao đặt cạnh trạm biến áp gây lo ngại về an toàn. Tình trạng chiếm dụng không gian nội khu làm bãi

đỗ xe tự phát làm mất mỹ quan và cản trở giao thông. Đường nội bộ nhỏ hẹp, hệ thống thoát nước kém gây ngập úng. Tiện ích lân cận và chợ dân sinh chưa đạt chuẩn đô thị hiện đại. Tuy nhiên, về giao thông, chung cư C2 được đánh giá cao về vị trí và kết nối giao thông.

Nhà ở xã hội Ecohome 1

Về kiến trúc công trình, dự án gồm 4 tòa nhà cao tầng thiết kế đơn giản, vuông vức để tối ưu chi phí. Gần 930 căn hộ có diện tích từ 36,5 m² đến 69,6 m², thiết kế hợp lý và tiết kiệm diện tích. Tuy nhiên, cư dân phản ánh về tình trạng xuống cấp nhanh chóng như nứt tường, thấm dột ngay từ khi mới vào ở. Chủ đầu tư đã có sửa chữa nhưng chưa triệt để. Sự việc này đặt ra vấn đề về sự kiểm tra, đánh giá thực tế sau khi dự án đi vào vận hành đối với các dự án nhà ở xã hội còn nhiều yếu kém.

Về kiến trúc cảnh quan và không gian công trình, Ecohome 1 có điểm nhấn là không gian xanh rộng lớn (khoảng 10.000 m²) với sân vườn, đường dạo bộ và cây xanh, tạo điều kiện cho hoạt động cộng đồng. Giao thông nội bộ được tổ chức hợp lý, phân luồng rõ ràng. Cây xanh, tiểu cảnh và hệ thống chiếu sáng cảnh quan được chú trọng, sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng.

Nhà ở xã hội Ecohome 2 và Ecohome 3

Về kiến trúc công trình, Ecohome 2 gồm 2 tòa nhà 17 tầng, tầng 1 có sảnh, phòng quản lý, phòng sinh hoạt cộng đồng và dịch vụ. Tầng 2-15 là căn hộ, tầng 16 là sân thượng. Hệ thống an ninh, hạ tầng kỹ thuật được trang bị đầy đủ. Tuy nhiên, có tình trạng thấm nước tương tự Ecohome 1. Ecohome 3 gồm 5 tòa nhà, trong đó NO2 và NO3 là nhà ở xã hội cao 31 tầng với tổng số 1.456 căn hộ. Thiết kế căn hộ hiện đại, tối ưu hóa ánh sáng và thông gió tự nhiên, có nhiều loại diện tích và bố trí khác nhau.

Kiến trúc cảnh quan và không gian: Ecohome 2 và 3 nằm trong khu vực có cảnh quan tự nhiên tốt, nhiều cây xanh và không gian mở. Cư dân được hưởng lợi từ hệ sinh thái tiện



Hình 2. Công viên nội khu Ecohome 1 (Nguồn: dandautu.com.vn)



Hình 3. Hệ thống cây xanh, thảm cỏ trong Ecohome 1

ích ngoại khu đa dạng (công viên, khu đô thị hiện đại, trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện) và kết nối giao thông thuận tiện.

Ecohome 2: Chú trọng trồng cây xanh dọc lối vào và vỉa hè, có tiện ích vui chơi, giải trí và không gian cây xanh được đầu tư. Tuy nhiên, một tồn tại đáng lưu ý là tình trạng xả rác bừa bãi tại khu vực sân chơi vẫn tiếp diễn, dù Ban quản lý đã nhiều lần nhắc nhở.

Ecohome 3: Bố trí 5 tòa nhà song song và hình chữ U tạo sân trung tâm rộng. Giao thông nội bộ được phân luồng tốt, có tầng hầm liên thông. Cảnh quan, sân vườn được thiết kế hài hòa với nhiều tiện ích như sân vườn tầng mái, quảng trường nước, sân thể thao, sân chơi trẻ em. Tuy nhiên, quy mô một số tiện ích còn nhỏ và ít mái che.

2.2. Thực trạng quản lý phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại quận Bắc Từ Liêm

Các dự án NOXH trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm cho thấy thách thức trong việc cân bằng giữa chi phí đầu tư, chất lượng sống và tính bền vững. Bài học rút ra là cần lồng ghép yếu tố thiết kế kiến trúc và cảnh quan ngay từ giai đoạn quy hoạch ban đầu để đảm bảo chất lượng sống cho cư dân.

Công tác quản lý NOXH cho công nhân tập trung vào các quy định về mua bán và chuyển nhượng căn hộ. Để mua NOXH trực tiếp từ chủ đầu tư, công nhân cần đáp ứng các điều kiện về đối tượng và cung cấp đầy đủ hồ sơ theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 100/2024/NĐ-CP (có hiệu lực từ 1/8/2024). Quy trình nộp hồ sơ được quy định cụ thể, đảm bảo mỗi cá nhân chỉ được hưởng hỗ trợ một lần và tại một dự án duy nhất trong cùng thời điểm. Quy trình đăng ký và xét duyệt hồ sơ mua NOXH bao gồm các bước tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của chủ đầu tư, lập danh sách người đủ điều kiện và rà soát bởi Sở Xây dựng. Song song với đó, thị trường chuyển nhượng NOXH tại các dự án như Ecohome diễn ra sôi động với mức giá tăng đáng kể so với giá gốc. Luật Nhà ở 2023 đã có những điều chỉnh về pháp lý chuyển nhượng, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người bán sau 5 năm sở hữu, tuy nhiên vẫn tồn tại các giao dịch không chính thức tiềm ẩn rủi ro. Thủ tục hành chính để mua NOXH được thực hiện qua các bước nộp hồ sơ, tiếp nhận và kiểm tra, ký kết hợp đồng mua bán và công bố danh sách người mua. Công tác quản lý NOXH được thực hiện bởi một bộ máy phân cấp từ Trung ương (Chính phủ, các Bộ ngành, Ngân hàng Chính sách xã hội) đến địa phương (UBND tỉnh/thành phố, các Sở ban ngành, BQL KCN, UBND cấp huyện/xã) và các đơn vị liên quan như chủ đầu tư, doanh nghiệp và tổ chức công đoàn.

Sự tham gia của cộng đồng cư dân vào quá trình quản lý và vận hành các khu NOXH tại Bắc Từ Liêm còn nhiều hạn chế. Điều này thể hiện qua việc thiếu các cơ chế phản hồi và giám sát hiệu quả, mô hình tự quản hoạt động mang tính hình thức, ý thức cộng đồng chưa cao và sự tham gia mờ nhạt của các tổ chức công đoàn và xã hội trong việc bảo vệ quyền lợi của người lao động.

Hiện tại, Bắc Từ Liêm chưa có dự án NOXH riêng cho công nhân, trong khi nhu cầu là rất lớn. Quận cũng có lợi thế về quỹ đất, hạ tầng đang phát triển dọc các trục đường lớn (vành đai 3, đường 32...). Các dự án NOXH chưa có các quy hoạch cụ



Hình 5. Công viên và trường học ngay cạnh Dự án Ecohome 2 và 3

thể, dẫn đến tình trạng chưa có NOXH dành riêng cho đối tượng công nhân trong khu vực. Các dự án NOXH được phát triển thông qua việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp quận, sau đó đấu thầu lựa chọn các nhà đầu tư xây dựng dự án trên các khu đất được xác định dành cho NOXH. Do đó, điều này có thể thấy trong kế hoạch sử dụng đất có xác định khu đất dành cho NOXH tuy nhiên không cụ thể NOXH dành cho đối tượng nào.

3. Bài học kinh nghiệm về quản lý phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân

Trên thế giới, nhà ở xã hội dành cho công nhân đã xuất hiện từ khá sớm và phát triển thành công một số các mô hình.

Về quy hoạch phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân, cần một cơ quan chuyên trách, thống nhất quản lý nhà ở xã hội từ quy hoạch đến vận hành và phân phối, tương tự như Cơ quan Phát triển nhà ở (HDB) của Singapore hay Kainga Ora của New Zealand. Đồng thời, việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đồng bộ và ứng dụng công nghệ số như Ba Lan đã thực hiện sẽ giúp tăng cường minh bạch và hiệu quả quản lý. Các quốc gia thành công như Singapore, Brunei và Indonesia đều chú trọng quy hoạch đồng bộ nhà ở xã hội với hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo chất lượng sống cho cư dân. Mô hình “làm hạ tầng trước, nhà ở theo sau” như KASIBA và LISIBA ở Indonesia là một điển hình đáng học hỏi. Hàn Quốc tạo quỹ đất và quy định đầu tư nhà ở xã hội. [8]

Về tài chính, việc đa dạng hóa hình thức sở hữu (thuê, thuê mua, trả góp dài hạn) và vai trò hỗ trợ ban đầu của nhà nước (Mỹ, New Zealand, Brunei) là yếu tố then chốt để giúp người công nhân có khả năng chi trả và từng bước nâng cấp quyền sở hữu nhà ở. Giá nhà được tính toán phù hợp với thu nhập của công nhân để có thể dễ dàng vay thế chấp với lãi suất ưu đãi và có thể trả góp hàng tháng trong khả năng như tại Singapore. [8]

Tính minh bạch trong xác định đối tượng thụ hưởng là yếu tố sống còn. Singapore và Brunei đã xây dựng hệ thống tiêu chí rõ ràng và cơ sở dữ liệu dân cư đầy đủ để đảm bảo công bằng, tránh đầu cơ. Hàn Quốc phân loại các nhóm và xây dựng ưu đãi hướng đến các đối tượng thụ hưởng, nhằm đảm bảo các gói hỗ trợ sát với nhu cầu thực tế.

Sự tham gia của cộng đồng (như chương trình Baan Mankong ở Thái Lan) và hợp tác công - tư (Indonesia, New Zealand) cũng đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả và tính bền vững của các dự án nhà ở xã hội. Nhà nước cần tạo điều kiện để khu vực tư nhân tham gia đầu tư.

Cuối cùng, việc nghiên cứu và ứng dụng khoa học công nghệ, như công nghệ in 3D trong xây dựng nhà ở xã hội tại Pháp, có thể giúp giảm chi phí, rút ngắn thời gian thi công và nâng cao chất lượng công trình trong tương lai.

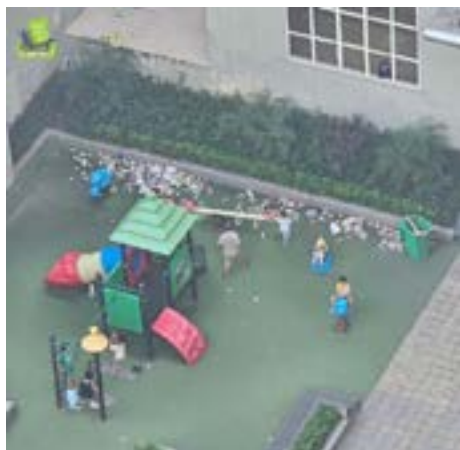
4. Đề xuất một số giải pháp quản lý phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân

Từ các vấn đề thực trạng và bài học kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới, một số giải pháp được đề xuất nhằm quản lý phát triển nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm nói riêng và Hà Nội nói chung.

Thứ nhất, các giải pháp quy hoạch tập trung vào việc tăng cường minh bạch thông tin về quỹ đất NOXH, điều chỉnh quy hoạch phân khu để bổ sung quỹ đất ở vị trí thuận lợi, áp dụng các giải pháp tiết kiệm diện tích và quy hoạch quỹ đất trong khu công nghiệp để xây dựng nhà ở và tiện ích phục vụ công nhân. Đồng thời, cần chú trọng kiểm tra, bảo trì hạ tầng kỹ thuật và tái cấu trúc các khu đô thị mới để tích hợp thêm nhà ở công nhân. Về quỹ đất, cần điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, sửa đổi quy định chuyển tiếp cho chủ đầu tư nhà ở thương mại và nghiên cứu tăng lợi nhuận hợp lý cho chủ đầu tư NOXH. Quy hoạch cần cụ thể khu vực nào ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân.

Thứ hai, các giải pháp về cơ chế chính sách đề xuất nhiều biện pháp hỗ trợ. Về giá bán, thuê, cần bãi bỏ quy định vay ưu đãi qua Ngân hàng Chính sách xã hội cho chủ đầu tư, công bố thông tin vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Phát triển Việt Nam, đề xuất lãi suất ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội và áp dụng thuế suất ưu đãi cho NOXH cho thuê. Bổ sung quy định công nhận “nhà trọ cho thuê dài hạn” là một loại hình NOXH. Ưu tiên chủ đầu tư có kinh nghiệm, áp dụng đấu thầu minh bạch và khuyến khích doanh nghiệp FDI tham gia. Đề xuất ban hành cơ chế, chính sách đặc thù, thực thi chính sách vay vốn ưu đãi, rà soát cắt giảm thủ tục hành chính và tăng cường chính sách khuyến khích đầu tư. Hoàn thiện Luật Nhà ở, đề xuất “Thẻ Công nhân Nhà ở Xã hội” và điều chỉnh điều kiện thu nhập linh hoạt. Phân định rõ trách nhiệm của các bên liên quan và đề xuất chính sách riêng cho công nhân về nhà lưu trú, ưu tiên mua thuê, hỗ trợ pháp lý và bảo vệ quyền lợi người thuê trọ [6].

Thứ ba, các giải pháp về ứng dụng khoa học công nghệ bao gồm hoàn thiện hệ thống CSDL quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản, thiết lập “Quỹ Phát triển Đất đai & Nhà ở”, ứng dụng công nghệ số hóa & GIS để liên kết dữ liệu, lưu trữ thông tin và số hóa văn bản pháp lý. Đồng thời, cần phân tích định lượng & ứng dụng AI để theo dõi hiệu suất, dự đoán xu hướng thị trường và đánh giá chất lượng công trình. Cơ sở dữ liệu của quận liên thông với nguồn CSDL quốc gia để từ đó xác định được số lượng cụ thể công nhân trên địa bàn, nhu cầu và khả năng tài chính của công nhân [7].



Hình 6. Tình trạng xả rác tại khu vực sân chơi (Nguồn : Ban quản lý)

Thứ tư, các giải pháp về sự tham gia của cộng đồng tập trung vào nâng cao vai trò của cư dân thông qua thiết lập cơ chế hỗ trợ tự quản, hướng dẫn hoạt động của Ban quản trị, xây dựng kênh phản hồi minh bạch và tổ chức các hoạt động gắn kết cộng đồng. Đồng thời, cần huy động sự tham gia của doanh nghiệp, tổ chức xã hội, công đoàn và cộng đồng dân cư trong đầu tư, xây dựng và vận hành NOXH, cũng như xây dựng cơ chế hợp tác công - tư linh hoạt và minh bạch, cho phép công đoàn hoặc tổ chức dân sự tham gia quản lý vận hành.

5. Kết luận

Trên cơ sở nghiên cứu thực tiễn tại quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, bài báo đã chỉ ra rằng nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân (NOXH) trên địa bàn là rất lớn do quá trình đô thị hóa nhanh, mật độ dân cư tăng cao, đặc biệt là lực lượng lao động nhập cư. Tuy nhiên, quỹ nhà ở xã hội hiện có chưa đáp ứng được yêu cầu về số lượng cũng như chất lượng, dẫn đến áp lực lớn về chỗ ở đối với nhóm dân cư thu nhập thấp, đặc biệt là công nhân. Hệ thống pháp lý và chính sách hiện hành liên quan đến phát triển NOXH còn tồn tại nhiều bất cập. Các quy định về quy hoạch đất đai, cơ chế lựa chọn chủ đầu tư, xác định đối tượng thụ hưởng và ưu đãi tài chính còn chưa đồng bộ, thiếu nhất quán giữa các cấp chính quyền và chưa phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương. Điều này khiến việc triển khai các dự án NOXH gặp nhiều khó khăn và chậm tiến độ. Công tác quản lý sau đầu tư NOXH chưa hiệu quả. Việc sử dụng nhà ở không đúng mục đích, tình trạng xuống cấp nhanh, thiếu bảo trì thường xuyên là những vấn đề nổi bật. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự thiếu rõ ràng trong phân công trách nhiệm và cơ chế giám sát giữa các bên liên quan. Ngoài ra, sự phối hợp giữa chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng, chủ đầu tư và người dân còn lỏng lẻo, thiếu cơ chế thông tin và phản hồi hai chiều, làm giảm hiệu lực thực thi chính sách và gia tăng nguy cơ sai phạm trong quá trình triển khai cũng như vận hành NOXH./

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 do Quốc hội ban hành
2. Chính phủ, 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
3. Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030
4. Thủ tướng Chính phủ, Quyết định 2161/QĐ - TTg ngày

22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045

5. Lê Xuân Trường, Nhà ở xã hội nhìn từ góc độ kinh tế đô thị. Tạp chí Kiến trúc, số 232, 2014
6. Ngô Lê Minh, Nhà ở xã hội dành cho công nhân - Mô hình phát triển nào phù hợp cho TP.HCM ?. Tạp chí Kiến trúc, số 9, 2017
7. Nguyễn Văn Tuyên, Xây dựng Hệ thống CSDL phát triển và quản lý NOXH, Đề tài cấp Bộ Xây dựng, Mã số: RD06-1, 2019
8. Trần Minh Ngọc, Phát triển nhà ở cho công nhân tại Singapore và Hàn Quốc: Bài học cho Vĩnh Phúc, Tạp chí tài chính, 2023