

GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI

ThS. Lê Huy Tùng *

1. Vai trò của việc phát triển nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản của con người, vì thế bảo đảm nhà ở cho người dân là một trong những vấn đề xã hội quan trọng. Có thể chỉ ra vai trò quan trọng của việc phát triển nhà ở cho người lao động trong KCN như sau:

Thứ nhất, đối với người lao động, việc phát triển nhà ở trong KCN là biện pháp tái sản xuất sức lao động của công nhân. Khi phải sống trong điều kiện không tốt, người lao động phải luôn trong trạng thái tìm được chỗ ở tốt hơn, tâm trí cho việc thực hiện công việc bị ảnh hưởng và những đóng góp của họ cho quá trình hoạt động, sản xuất của đơn vị sử dụng lao động bị giảm sút, xu hướng chuyển việc, nhảy việc diễn ra thường xuyên. Nếu chỗ ở không tốt, không ổn định, quá xa nơi làm việc, sự gấn bó của người lao động đối với các doanh nghiệp, các KCN sẽ giảm đi. Những vấn đề này có tác động không tốt đến năng suất lao động và kết quả làm việc của nhóm đối tượng này. Khi người lao động được đảm bảo về nhà ở, họ sẽ yên tâm làm việc và có xu hướng gấn bó với các KCN nhiều hơn. Sau thời gian làm việc, họ cần có chỗ ở để nghỉ ngơi nhằm tái tạo lại sức lao động để tiếp tục cho quá trình sản xuất.

Thứ hai, đối với doanh nghiệp, việc phát triển nhà ở cho người lao động giúp doanh nghiệp ổn định nhân sự, sẽ không phải mất thời gian đào tạo nhân lực mới được tuyển dụng, tạo điều kiện duy trì và nâng cao năng suất lao động, từ đó gia tăng lợi nhuận. Hơn nữa, nếu người lao động phải sống trong những ngôi nhà không hợp vệ sinh và mất vệ sinh thường bị nguy cơ về bệnh tật và gây ra những rắc rối không đáng có trong thời gian làm việc tại nhà máy. Tình trạng sức khỏe không tốt của người lao động làm cho năng suất sản xuất của nhà máy bị sụt giảm nghiêm trọng. Việc đảm bảo nhà ở cho người lao động tại các KCN không chỉ giúp ổn định tinh thần làm việc cho người lao động, mà còn là động lực để giữ chân người lao động tại các doanh nghiệp.

Thứ ba, đối với địa phương, việc phát triển nhà ở cho người lao động góp phần đảm bảo sự phát triển bền vững của địa phương. Khi phần lớn lao động đến làm việc tại các KCN phải đi thuê nhà, nhưng do thu nhập từ quá trình làm việc tại các KCN chưa cao, nên để có thêm tiền tích lũy, họ phải giảm thiểu các chi phí. Do đó, họ phải tìm nhà ở với giá rẻ và sống ở những nơi có điều kiện vệ sinh không thật tốt. Những điều này có nguy cơ làm nảy sinh các tệ nạn xã hội

* Khoa Kinh tế,
Trường ĐH KD&CN Hà Nội

và làm cho vệ sinh môi trường khu vực đó trở nên xấu thêm [8]. Thêm vào đó, tâm lý tạm bợ về chỗ ở làm cho sự ổn định về lao động của địa phương luôn dao động, cũng như gây tác động xấu đối với các doanh nghiệp tại các KCN, có thể giảm sút về lợi nhuận, tất yếu sẽ dẫn đến mức thuế của doanh nghiệp nộp cho địa phương giảm, tức là nguồn thu của địa phương giảm, nên sẽ ảnh hưởng không tốt đến sự phát triển kinh tế và an sinh xã hội của địa phương.

Chính vì vậy, việc phát triển nhà ở cho người lao động làm việc tại các KCN là điều mà chính quyền trung ương, chính quyền địa phương cần phải quan tâm và tiến hành thực hiện tốt những chủ chương, chính sách liên quan đến vấn đề này.

2. Thực trạng phát triển nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp ở Hà Nội

Một số kết quả đạt được

Cùng với việc đẩy mạnh phát triển các KCN, trong những năm qua, Nhà nước đã đề ra hàng loạt các chính sách để giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động làm việc tại các KCN, như: Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN thuê, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi bổ sung năm 2015 và năm 2021), Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về

đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 14/6/2021 của Thủ tướng về đảm bảo việc làm, nâng cao mức sống, cải thiện điều kiện làm việc của công nhân lao động,... Theo đó, pháp luật về nhà ở hiện hành đã có những cơ chế, chính sách ưu đãi nhằm khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở dành cho công nhân lao động, như: (i) Miễn tiền sử dụng đất; (ii) Giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; (iii) Hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án; (iv) Cho vay ưu đãi lãi suất thấp; (v) Chi phí mua hoặc thuê nhà ở cho công nhân được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, có 2 gói hỗ trợ để thúc đẩy phát triển nguồn cầu và nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở công nhân KCN và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, cụ thể là: (1) Cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội; tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng; (2) Cho vay hỗ trợ lãi suất 2%/năm trong 2 năm 2022-2023 thông qua hệ thống ngân hàng thương mại để xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua, cải tạo

chung cư cũ [6].

Với việc thực hiện và đưa các chính sách nêu trên vào cuộc sống, nguồn cung về nhà ở cho công nhân phần nào được cải thiện. Song, do trên địa bàn thành phố Hà Nội, số lượng công nhân tại các doanh nghiệp, KCN rất lớn, nên nhu cầu về nhà ở của công nhân cũng cao. Năm 2022, trên địa bàn thành phố có 10 KCN đang hoạt động với diện tích 1.347,42 ha, trong đó có 9 KCN với diện tích 1.270,5 ha đã hoạt động ổn định có tỷ lệ lấp đầy đạt gần 100%. Tính đến cuối tháng 9/2022, các KCN của Hà Nội đã thu hút trên 165.000 lao động (trong đó, lao động nước ngoài là 1.100 người). Trong 10 KCN, bước đầu đã có 3 KCN là Thạch Thất (Quốc Oai), Thăng Long (Đông Anh), Phú Nghĩa (Chương Mỹ) có dự án nhà ở đáp ứng được một phần nhu cầu của công nhân [9].

Một số hạn chế và tồn tại

Thứ nhất, việc phát triển nhà ở cho người lao động ở KCN trên địa bàn Hà Nội thông qua thực hiện một cách đầy đủ các quy định pháp lý nêu trên còn khó khăn do liên quan đến vấn đề nguồn lực (tài chính hoặc đất đai). Do hình thành vào các thời điểm khác nhau và trong những hoàn cảnh khác nhau, nên hầu hết các KCN hiện nay chưa được quy hoạch quỹ đất phục vụ cho việc xây dựng nhà ở cho công nhân. Bên cạnh đó, nguồn lực tài chính cho việc tổ chức thực hiện các dự án xây dựng nhà ở còn hạn chế. Với số lượng 7/10 KCN chưa có nhà ở cho công nhân, nên phần lớn công nhân, người lao động nhập cư không được đáp ứng nhu cầu nhà ở tại các KCN.

Thứ hai, các nhu cầu về nhà ở của người lao động theo thu nhập, giá cả và số người sống trong nhà thuê chưa đa dạng, mới chỉ đáp ứng được ở mức độ rất nhỏ. Phần lớn công nhân làm việc ở các KCN không có chỗ ở ổn định, phải đi thuê mượn nơi ở trọ với giá thuê chiếm tỷ trọng lớn trong tổng số tiền lương, thu nhập mỗi tháng. Nhiều trường hợp, do mức thu nhập của người lao động quá thấp, nên rất khó tìm được nhà ở với đủ những điều kiện vật chất cơ bản tốt.

Thứ ba, chất lượng dịch vụ nhà ở cho người lao động làm việc tại các KCN của thành phố Hà Nội cũng còn chưa cao. Việc xây nhà ở cho người lao động các KCN thiếu đồng bộ với việc xây dựng kết cấu hạ tầng xã hội, như nhà trẻ, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, bưu điện, chợ, siêu thị,... Tình trạng này dẫn đến hiện tượng là một số khu nhà đã được xây dựng hoàn chỉnh, nhưng người lao động không muốn vào ở, vì quy hoạch, thiết kế và quản lý không phù hợp với đặc thù sinh hoạt, làm việc.

Nguyên nhân của hạn chế

Thứ nhất, nhận thức của các bên liên quan đến phát triển nhà ở cho người lao động ở KCN còn nhiều hạn chế.

Thứ hai, chính sách phát triển nhà ở cho người lao động ở KCN còn nhiều bất cập, gây khó khăn, vướng mắc khi thực thi, chưa đủ “sức hút” đối với các nguồn lực của xã hội đầu tư vào lĩnh vực này. Cơ chế chính sách về phát triển nhà ở chưa thống nhất, đồng bộ, nhiều cơ chế chính sách ưu đãi khi triển khai trên thực tế còn vướng mắc, nên chưa khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng

như: chưa có chính sách riêng, mang tính đặc thù về cho nhà ở công nhân làm việc trong KCN; thiếu các chính sách đầu tư công trình công cộng, dịch vụ xã hội trong các khu nhà ở công nhân; thiếu các chính sách khuyến khích doanh nghiệp bắt đầu tham gia vào thị trường nhà ở công nhân.

Thứ ba, sự tham gia của doanh nghiệp sử dụng lao động tại các KCN vào giải quyết vấn đề nhà ở là chưa nhiều, chưa chủ động và tích cực, chưa có nhiều doanh nghiệp tham gia phối hợp trong việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân lao động. Hơn nữa, nhiều doanh nghiệp trong các KCN không có quỹ đất và thiếu vốn nên hạn chế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân của mình, chỉ hỗ trợ một phần tiền thuê nhà cho công nhân.

Thứ tư, việc quản lý, phối hợp các chương trình, kiểm tra, giám sát của Nhà nước và sự tham gia của các tổ chức công đoàn chưa chặt chẽ. Thiếu quy định chế tài giám sát việc quy hoạch, đầu tư xây dựng các khu nhà ở công nhân trong việc phát triển KCN.

Thứ năm, khả năng chi trả của người lao động thuê hoặc mua nhà ở còn hạn chế. Nguồn vốn tín dụng dành để cấp bù lãi suất cho các chủ đầu tư dự án và các đối tượng được ưu đãi vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội (trong đó có công nhân KCN) vẫn còn thiếu. Một số địa phương chưa quan tâm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đặc biệt là kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; chưa quan tâm cho đầu tư phát triển nhà ở dành cho công nhân

khi lập quy hoạch đầu tư xây dựng KCN.

3. Một số giải pháp nhằm phát triển nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn Hà Nội

Giải pháp về nhận thức của các bên liên quan

Việc cải thiện chỗ ở cho người lao động, nhất là người lao động trong các KCN, cần được sự quan tâm đúng mức của Đảng và Nhà nước, chủ doanh nghiệp, người lao động và toàn xã hội. Từ đó, cần xác định rõ trách nhiệm và nâng cao nhận thức của các bên liên quan trong việc lo nhà ở cho người lao động gồm: Nhà nước, doanh nghiệp, bản thân người lao động và toàn thể xã hội.

Hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm phát triển nhà ở cho người lao động tại các KCN trên địa bàn Hà Nội

Cần phải nghiên cứu, sửa đổi Luật Nhà ở 2014 và các luật khác có liên quan, trong đó có cơ chế, chính sách riêng về khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân KCN; có các cơ chế, giải pháp cụ thể, tạo môi trường thuận lợi về đất đai, thủ tục hành chính, hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà cho công nhân thuê tại các khu kinh tế, KCN, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố. *Một là*, về quy hoạch quỹ đất KCN, phải bố trí quỹ đất làm nhà lưu trú cho công nhân thuê. *Hai là*, về lựa chọn chủ đầu tư, cần giao chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN hoặc các doanh nghiệp khác hoặc phối hợp với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân. *Ba là*, về đối tượng, điều kiện được thuê nhà công nhân là công nhân

hoặc doanh nghiệp trong KCN. *Bốn là*, về tiêu chuẩn thiết kế, diện tích sử dụng tối thiểu khoảng 10m²/người. *Năm là*, về các cơ chế ưu đãi, nên miễn tiền sử dụng đất; miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng; chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở công nhân được hoạch toán vào chi phí giá thành hạ tầng chung của cả KCN.

Giải pháp về tổ chức xây dựng quy nhà nhằm phát triển nhà ở cho người lao động tại các KCN trên địa bàn Hà Nội

UBND thành phố Hà Nội cần rà soát, yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, nghiên cứu dành một phần quỹ đất dịch vụ trong KCN làm nhà lưu trú công nhân; rà soát đối với các KCN, nếu chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì đề nghị cho điều chỉnh quy hoạch để dành phần diện tích đất đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân, thiết chế của công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại KCN và doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN trực tiếp đầu tư hoặc phối hợp với Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam để triển khai thực hiện. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng KCN, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại KCN đó. Cần căn cứ điều kiện thực tiễn, đặc thù riêng của các KCN trên địa bàn, triển khai ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với nhà lưu trú công nhân; áp dụng các

công nghệ mới trong việc đầu tư xây dựng nhà công nhân đáp ứng mục tiêu tiết kiệm chi phí, thời gian thi công, thích ứng môi trường, khí hậu,... Đối với các dự án nhà ở xã hội gần KCN, cần có các cơ chế, giải pháp, tạo môi trường thuận lợi về đất đai, thủ tục hành chính, hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp tích cực tham gia để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, ưu tiên hỗ trợ bán, cho thuê, cho thuê mua đối với công nhân KCN trên địa bàn tỉnh, thành phố.

Giải pháp đối với người lao động

Nhà nước cần xem xét, bổ sung kế hoạch vốn đầu tư công để thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho Ngân hàng Chính sách xã hội cũng như các tổ chức ngân hàng được chỉ định để cho vay phát triển nhà ở xã hội cho người lao động, đồng thời cải cách các thủ tục hành chính để người lao động trong KCN có thể tiếp cận các gói tín dụng này một cách thuận lợi. Đồng thời, người lao động trong KCN cũng cần chủ động tích lũy tài chính và tìm hiểu những gói tín dụng phù hợp với khả năng của bản thân và gia đình để có thể mua hoặc thuê nhà ở xã hội phù hợp với điều kiện kinh tế và công việc trong các KCN.

Các giải pháp về giám sát và thanh tra

Cần tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và phối hợp tổ chức thực hiện chủ trương xây dựng nhà ở cho người lao động trong KCN. Cùng với quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động và lựa chọn doanh nghiệp đầu tư vào KCN, các cơ quan quản lý nhà nước cũng cần tăng cường công tác kiểm tra giám sát giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao

động. Ở các địa phương cần thành lập Ban chỉ đạo tại địa phương về chính sách nhà ở để chỉ đạo và tổ chức thực hiện các chủ trương, chính sách đã ban hành, giải quyết kịp thời đối với những trường hợp vi phạm hợp đồng, cam kết. Trong Ban chỉ đạo cần có các thành phần Đảng, Chính quyền, các đoàn thể, trước hết là tổ chức công đoàn, các Ban quản lý KCN và đại diện các doanh nghiệp sử dụng lao động tham gia.

4. Kết luận

Nhà ở là điều kiện đầu tiên để phát triển nguồn lực con người, một yếu tố

hết sức quan trọng để phát triển sản xuất, giúp người lao động ổn định sức khỏe, tái sản xuất sức lao động, góp phần tạo nguồn lực lao động có chất lượng cho xã hội. Việc cải thiện, phát triển nhà ở cho người lao động, nhất là công nhân làm việc trong các KCN, khu chế xuất ở Việt Nam nói chung và ở Hà Nội nói riêng cần được sự quan tâm đúng mức của Nhà nước với việc sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các chính sách, pháp luật có liên quan, của chủ doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN trong việc bảo đảm nhà ở cho công nhân và toàn xã hội./.

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở 2014*.
2. Chính phủ (2009). *Một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN thuê*. Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.
3. Chính phủ (2011). *Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*. Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ.
4. Chính phủ (2013). *Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*. Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013.
5. Chính phủ (2017). *Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*. Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ.
6. Ban biên tập Tạp chí Xây dựng & Đô thị (2021). “*Phát triển nhà ở cho công nhân luôn cần sự quan tâm đặc biệt*”. Tạp chí Xây dựng & Đô thị, Số 79.
7. BT (2022). *Các chính sách về nhà ở cho công nhân KCN*, <https://baochinhphu.vn/cac-chinh-sach-ve-nha-o-cho-cong-nhan-khu-cong-nghiep-102220809123951654.htm>
8. Bùi Văn Dũng (2015). *Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động các KCN – nghiên cứu trên địa bàn một số tỉnh Bắc Trung Bộ*. Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Kinh tế quốc dân.
9. Nguyễn Minh (2022). *Phát triển nhà ở cho công nhân: Giải quyết nhu cầu bức thiết của người lao động*. <https://thoibaonganhang.vn/phan-trien-nha-o-cho-cong-nhan-giai-quyet-nhu-cau-buc-thiet-cua-nguoi-lao-dong-131769.html>
10. Hương Sen và các cộng sự (2022). *Nhà ở cho công nhân cần thêm giải pháp đột phá*. <https://special.nhandan.vn/nha-o-cho-cong-nhan-giai-phap-dot-pha/index.html>