

# Nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp Bắc Trung Bộ

BÙI VĂN DŨNG

**C**ác khu công nghiệp ở Bắc Trung Bộ đã từng bước khẳng định được vị trí, vai trò quan trọng trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tuy nhiên cũng đang nảy sinh nhiều vấn đề xã hội bức xúc - nhất là vấn đề nhà ở cho người lao động. Bài viết đánh giá thực trạng, chỉ ra những tồn tại, hạn chế và đề xuất giải pháp chủ yếu giải quyết nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp ở Bắc Trung Bộ thời gian tới.

**Từ khóa:** nhà ở cho người lao động, khu công nghiệp Bắc Trung Bộ.

## 1. Tổng quan các khu công nghiệp ở Bắc Trung Bộ

Nếu không kể các cụm công nghiệp của tỉnh, huyện, hiện nay trên địa bàn các tỉnh Bắc Trung Bộ từ Thanh Hóa đến Thừa Thiên Huế có 41 khu công nghiệp, khu kinh tế. Cụ thể như sau: tại tỉnh Thanh Hóa có: khu kinh tế Nghi Sơn, khu công nghiệp Lễ Môn, khu công nghiệp Đình Hương Tây Bắc Ga, khu công nghiệp Bím Sơn, khu công nghiệp Lam Sơn; tại tỉnh Nghệ An có: khu công nghiệp Cửa Lò, khu công nghiệp Bắc Vinh, khu công nghiệp Nam Cẩm, khu công nghiệp Hoàng Mai, khu công nghiệp Phủ Quỳ và khu công nghiệp Cửa Hội; tại tỉnh Hà Tĩnh có: khu kinh tế Vũng Áng, khu kinh tế Cửa khẩu cầu treo, khu công nghiệp Hạ Vàng, khu công nghiệp Gia Lách; tại tỉnh Quảng Bình có: khu kinh tế Hòn La, khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo, khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới, khu công nghiệp Cảng biển Hòn La, khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, khu công nghiệp Hòn La 2, khu công nghiệp Bạng, khu công nghiệp Cam Liên, khu công nghiệp Bắc Quán Hâu và khu công nghiệp Lý Trạch; tại tỉnh Quảng Trị có: khu công nghiệp Quán Ngang, khu công nghiệp Nam Đông Hà, khu công nghiệp Cầu Quan, khu công nghiệp Cổ Chiến, khu công nghiệp Long Đức, khu công nghiệp Đồng Đa, khu công nghiệp Tây Bắc Hồ Xá, khu kinh tế Thương mại đặc biệt Lao Bảo và khu kinh tế Biển Đông Nam và tại Thừa Thiên - Huế có: khu công nghiệp Phú Bài mở rộng, khu công nghiệp Tứ Hạ và khu công nghiệp Phong Thu, khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô.

## 2. Thực trạng nhà ở tại các khu công nghiệp ở Bắc Trung Bộ

### 2.1. Tình hình nhà ở của người lao động theo hộ khẩu

Kết quả điều tra về tình trạng nhà ở theo hộ khẩu của nhóm lao động (169 lao động) làm việc tại các khu công nghiệp (KCN) Bắc Trung Bộ cho thấy: khoảng 5,33% số lao động làm việc tại các KCN thuộc khu vực Bắc Trung Bộ có sở hữu nhà riêng, hoặc là nhà người thân, người quen, trong số đó có khoảng 12,5% số nhà riêng của người lao động thuộc về lao động ngoài tỉnh, còn lại gần 90% số đối tượng sở hữu nhà riêng là những người lao động bản địa. Tuy nhiên, số đối tượng bản địa sống ở nhà riêng trong quá trình làm việc tại các KCN vùng Bắc Trung Bộ cũng chỉ chiếm khoảng 1/3 số lao động nội tỉnh làm việc trong KCN, còn lại 2/3 lao động nội tỉnh nhưng ở các khu vực xa KCN, khi vào làm việc tại KCN vẫn phải đi thuê nhà của người dân tại khu vực gần KCN. Những đối tượng nội tỉnh phải thuê nhà thường là nhóm lao động sinh sống ở những huyện, xã cách xa KCN và phải mất nhiều thời gian cho việc đi làm hàng ngày. Như vậy, về tình trạng sở hữu nhà ở, trong số 169 người lao động làm việc tại các KCN ở các tỉnh Bắc Trung Bộ được điều tra, khảo sát có 5,33% số lao động đang ở nhà riêng, nhà của người thân, người quen, còn lại 94,67% số lao động phải đi thuê nhà ở, trong đó nhà của doanh nghiệp mà họ đang làm việc là 24,26% và thuê nhà ở của tư nhân là 70,41%.

Bùi Văn Dũng, Trường đại học Vinh.

**BẢNG 1: Tình hình thuê nhà ở của người lao động tại các KCN Bắc Trung Bộ**

| Loại nhà thuê                                                  | Số lượng   | Tỷ lệ (%)  |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1. Ở nhà riêng, nhà của người thân quen                        | 9          | 5,33       |
| 2. Nhà của doanh nghiệp sản xuất mà bạn đang làm việc cho thuê | 41         | 24,26      |
| 3. Thuê nhà ở của tư nhân                                      | 119        | 70,41      |
| <b>Tổng số</b>                                                 | <b>169</b> | <b>100</b> |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

### 2.2. Tình trạng nhà ở theo giới tính

Kết quả điều tra theo giới tính cho thấy, nam giới sống ở nhà riêng nhiều hơn so với nữ giới, kể cả về mặt tỷ lệ lẫn số lượng. Còn đối với trường hợp không sống ở nhà riêng, mặc dù về số lượng, nam giới sống thuê nhà của tư nhân là cao hơn so với nữ giới, tuy nhiên về tỷ lệ nam giới sống thuê nhà của tư nhân lại thấp hơn so

với nữ giới. Kết quả điều tra cũng cho thấy, nữ giới có xu hướng ở nhà cùng người thân cao hơn so với nam giới trong quá trình họ đến làm việc tại các KCN trên địa bàn vùng kinh tế Bắc Trung Bộ. Số đối tượng nữ giới lựa chọn sống cùng người thân có nhà gần KCN cũng chỉ chiếm tỷ lệ chưa đến 10% tổng số nữ giới chưa có nhà riêng ở gần KCN.

**BẢNG 2: Tình trạng nhà ở của người lao động**

| Tình trạng nhà ở                                               | Giới tính |           | Hôn nhân      |             | Hộ khẩu    |            |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------|-------------|------------|------------|
|                                                                | Nam       | Nữ        | Chưa gia đình | Có gia đình | Theo tỉnh  | Ngoại tỉnh |
| 1. Nhà riêng của bản thân, gia đình                            | 27        | 14        | 19            | 22          | 36         | 5          |
| 2. Nhà của doanh nghiệp sản xuất mà bạn đang làm việc cho thuê |           |           |               |             |            |            |
| 3. Nhà do Ban quản lý KCN, công ty kinh doanh cho thuê         |           |           |               |             |            |            |
| 4. Ở nhà của người thân quen cho thuê                          | 3         | 6         | 4             | 5           | 7          | 2          |
| 5. Thuê nhà ở của tư nhân                                      | 64        | 55        | 53            | 66          | 77         | 42         |
| <b>Tổng số đối tượng</b>                                       | <b>94</b> | <b>75</b> | <b>76</b>     | <b>93</b>   | <b>120</b> | <b>49</b>  |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

### 2.3. Tình trạng nhà ở theo hôn nhân

Theo tình trạng hôn nhân cho thấy: người có gia đình sống ở nhà riêng nhiều hơn nhóm đối tượng chưa có gia đình trong quá trình làm việc tại KCN. Tuy nhiên, nếu nhìn vào tỷ lệ sống ở nhà riêng của các đối tượng, xét theo tình trạng hôn nhân, thì xu hướng theo chiều ngược lại. Với những lao động đã có gia đình, nếu không phải là lao động người bản địa hoặc sống gần KCN thì phần lớn nhóm đối tượng này đều lựa chọn thuê nhà để tiện cho quá trình sinh hoạt. Những đối tượng đã có gia đình nhưng không đem gia đình đi theo lựa chọn phương án sống cùng người thân gần KCN chiếm tỷ lệ rất nhỏ.

### 2.4. Tình trạng lựa chọn phương thức thuê

#### *nhà (thuê chung, thuê riêng)*

Đối với nhóm phải đi thuê nhà của người dân trong quá trình làm việc tại các KCN thuộc khu vực Bắc Trung Bộ, kết quả điều tra cho thấy: xét theo giới tính thì tỷ lệ nam giới thuê phòng sống độc thân so với nam giới thuê phòng sống cùng vợ con là như nhau; tuy nhiên tỷ lệ nữ giới thuê phòng sống cùng gia đình lại thấp hơn 3 lần so với nữ giới thuê phòng sống độc thân. Tình trạng thuê phòng sống riêng hay sống cùng gia đình khi xét về khía cạnh giới trả lời phỏng vấn, mới chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng số đối tượng điều tra. Có khoảng 3/4 đến 4/5 đối tượng điều tra, xét theo giới tính, hiện đang cùng nhau chia sẻ tiền thuê nhà.

**BẢNG 3: Tình trạng thuê phòng ở của người lao động**

| Chỉ tiêu                          | Giới tính |           | Hôn nhân      |             | Hộ khẩu   |            |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------|-------------|-----------|------------|
|                                   | Nam       | Nữ        | Chưa gia đình | Có gia đình | Theo tỉnh | Ngoại tỉnh |
| <b>Thuê phòng 1 mình</b>          |           |           |               |             |           |            |
| Số lượng                          | 6         | 12        | 7             | 3           | 13        | 3          |
| Tỷ lệ (%)                         | 9,38      | 21,82     | 13,21         | 4,55        | 16,88     | 7,14       |
| <b>Thuê phòng ở chung với bạn</b> |           |           |               |             |           |            |
| Số lượng                          | 52        | 41        | 45            | 53          | 54        | 39         |
| Tỷ lệ (%)                         | 81,25     | 74,55     | 84,91         | 80,30       | 70,13     | 92,86      |
| <b>Thuê sống chung với vợ con</b> |           |           |               |             |           |            |
| Số lượng                          | 6         | 4         | 0             | 10          | 10        | 0          |
| Tỷ lệ (%)                         | 9,38      | 7,27      | 0,00          | 15,15       | 12,99     | 0,00       |
| <b>Tổng số</b>                    | <b>64</b> | <b>55</b> | <b>53</b>     | <b>66</b>   | <b>77</b> | <b>42</b>  |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

Kết theo tình trạng hôn nhân của nhóm đối tượng trả lời điều tra, kết quả cho thấy, dù đã có gia đình hay chưa có gia đình nhưng tỷ lệ người lao động làm việc ở các KCN có khả năng thuê nhà để sống cùng vợ con mới chỉ đạt khoảng 12%, còn lại trên 80% vẫn phải chia sẻ tiền thuê phòng với bạn bè trong quá trình làm việc tại các KCN trên địa bàn Bắc Trung Bộ.

#### 2.5. Về diện tích chỗ ở

Xét về diện tích phòng thuê của nhóm đối tượng lao động làm việc tại các KCN thuộc vùng Bắc Trung Bộ, kết quả điều tra cho thấy:

nhóm đối tượng lựa chọn thuê phòng riêng thì diện tích phòng ở của họ là lớn nhất; ngược, lại những đối tượng quyết định ở chung với bạn để giảm tiền thuê nhà thì diện tích ở của họ là ít nhất. Bình quân diện tích ở của nhóm đối tượng này thấp hơn quy định tối thiểu về chỗ theo tiêu chuẩn quốc tế. Nhìn chung, nam giới, những người đã có gia đình và lao động ngoại tỉnh lựa chọn ở dưới với diện tích ít hơn 6,0 m<sup>2</sup>/người để giảm chi phí thuê phòng và tiết kiệm được một phần chi tiêu cố định hàng tháng.

**BẢNG 4: Diện tích phòng thuê trung bình của người lao động**

| Loại phòng                                   | Giới tính |       | Hôn nhân      |             | Hộ khẩu   |            |
|----------------------------------------------|-----------|-------|---------------|-------------|-----------|------------|
|                                              | Nam       | Nữ    | Chưa gia đình | Có gia đình | Theo tỉnh | Ngoại tỉnh |
| Thuê phòng 1 mình (m <sup>2</sup> )          | 15,00     | 14,09 | 14,23         | 15,00       | 13,93     | 16,25      |
| Thuê phòng ở chung với bạn (m <sup>2</sup> ) | 5,92      | 6,79  | 7,01          | 5,62        | 6,91      | 5,43       |
| Thuê sống chung với vợ con (m <sup>2</sup> ) | 9,61      | 7,00  | -             | 8,66        | 8,66      | -          |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

### 3. Những hạn chế trong việc giải quyết nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp ở Bắc Trung Bộ

#### 3.1. Môi trường chính sách vĩ mô còn nhiều bất cập

Chính sách của những địa phương này cũng còn nhiều bất cập. Cụ thể như, việc phê duyệt thành lập các KCN, cụm công nghiệp, chưa gắn với quy hoạch và dành quỹ đất để xây dựng nhà

ở và các công trình văn hóa - xã hội cho người lao động đến làm việc trong khu vực này. Vì vậy, nhiều doanh nghiệp dự định xây dựng nhà ở cho công nhân lao động, nhưng không có quỹ đất.

Nhận định của các đối tượng được điều tra, dù người lao động làm việc ở các KCN, từ phía các đơn vị sử dụng lao động (ngoại trừ là doanh nghiệp nhà nước) hay đội ngũ quản lý có liên quan đến các KCN, đều khẳng định: sự hỗ trợ

để giải quyết nhà ở cho người lao động làm việc ở những KCN trên địa bàn các tỉnh Bắc Trung Bộ của chính quyền hay chủ sử dụng là dao động xung quanh mức trung bình; trong đó, nhận định của nhóm đối tượng được điều tra là doanh nghiệp (ngoại trừ là doanh nghiệp nhà nước) và người lao động đánh giá môi trường luật pháp hiện hành thấp hơn hẳn so với nhóm đối tượng được điều tra là cán bộ quản lý cấp tỉnh và cán bộ quản lý trong các KCN.

**3.2. Sự tham gia của doanh nghiệp sử dụng lao động tại các khu công nghiệp vào cung ứng các dịch vụ xã hội và giải quyết vấn đề nhà ở nói riêng còn hạn chế.**

Ngoại trừ doanh nghiệp nhà nước đánh giá sự quan tâm của doanh nghiệp đến giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân đạt ở mức tốt; còn lại hầu như các đối tượng khác chỉ đánh giá sự quan tâm của doanh nghiệp đến giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động chỉ ở mức trung bình, thậm chí có những đối tượng đánh giá mức thấp.

**BẢNG 5: Đánh giá về sự tham gia của các bên vào hoạt động xây dựng nhà ở cho**

**BẢNG 6: Đánh giá của các đối tượng về công tác quy hoạch phát triển KCN và xây dựng nhà ở của Nhà nước**

| Cho điểm từ 1 đến 5<br>(trong đó 5 là cao nhất) | Sự gắn bó giữa quy hoạch KCN với quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân | Sự nỗ lực của các cấp có thẩm quyền trong việc thực hiện quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Doanh nghiệp                                 | 3,33                                                                    | 3,56                                                                                            |
| 2. Người lao động                               | 2,56                                                                    | 2,45                                                                                            |
| 3. Cán bộ quản lý                               | 3,76                                                                    | 3,69                                                                                            |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

Kết quả cho thấy ngoại trừ các chủ sử dụng lao động là doanh nghiệp nhà nước, các cán bộ quản lý cấp tỉnh và cán bộ quản lý các KCN đánh giá tích cực, còn lại người lao động đánh giá ở mức độ rất thấp.

**Thứ hai, hiệu lực của công tác kiểm tra giám sát giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động chưa cao**

Không những thiếu sót trong công tác quy hoạch nhà ở và thực hiện quy hoạch nhà ở cho người lao động, mà công tác kiểm tra, giám sát việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động cũng chưa được quan tâm đầy đủ của các cơ

**người lao động làm việc tại các KCN trên địa bàn Bắc Trung Bộ**

| Cho điểm từ 1 đến 5<br>(trong đó 5 là cao nhất) | Doanh nghiệp | Khu vực tư nhân |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| 1. Doanh nghiệp                                 | 3,32         | 3,35            |
| 2. Người lao động                               | 2,5          | 3,29            |
| 3. Cán bộ quản lý                               | 2,98         | 3,31            |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

**3.3. Tổ chức 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**

**Thứ nhất, công tác quy hoạch, kiểm tra giám sát thực hiện quy hoạch nhà ở cho người lao động làm việc trong KCN chưa được coi trọng một cách đầy đủ**

Sự nỗ lực của các cấp có thẩm quyền trong việc thực hiện quy hoạch về nhà ở cho người lao động là chưa cao. Bảng 6 đánh giá chung về “Sự gắn bó giữa quy hoạch KCN với quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân” và “Sự nỗ lực của các cấp có thẩm quyền trong việc thực hiện quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân”.

quan quản lý nhà nước. Vai trò, trách nhiệm của các sở, ban, ngành trong đảm bảo đời sống của người lao động làm việc tại các KCN trên địa bàn các tỉnh thuộc khu vực Bắc Trung Bộ còn rất mờ nhạt; hiệu lực của những hành động nhằm thực hiện vai trò, trách nhiệm của họ thấp. Nói cách khác, mặc dù được trao quyền hạn, trách nhiệm, nhưng đội ngũ này chưa chú trọng đến việc thực hiện chức năng thanh tra, giám sát của mình để đảm bảo điều kiện sống tối thiểu cho người lao động làm việc tại các KCN trên địa bàn các tỉnh thuộc khu vực Bắc Trung Bộ.

**BẢNG 7: Đánh giá về hoạt động kiểm tra, giám sát của chính quyền địa phương trong việc đảm bảo cung ứng cho thuê nhà đối với người lao động**

| Cho điểm từ 1 đến 5 (trong đó 5 là cao nhất) | Hiệu lực của công tác tổ chức kiểm tra, giám sát của chính quyền địa phương đảm bảo an ninh, trật tự khu nhà ở | Hiệu lực xử lý của chính quyền trong điều kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Doanh nghiệp                              | 3,48                                                                                                           | 3,41                                                                          |
| 2. Người lao động                            | 2,51                                                                                                           | 2,62                                                                          |
| 3. Cán bộ quản lý                            | 3,01                                                                                                           | 2,81                                                                          |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

*Thứ ba, còn nhiều rào cản ảnh hưởng đến dịch vụ xã hội cho người lao động làm việc tại các KCN chưa được tháo gỡ*

Do tâm lý tiết kiệm, tích lũy tài chính hàng tháng cho doanh nghiệp càng nhiều càng tốt đã làm cho nhóm lao động vào làm việc ở các KCN thường sống trong những khu nhà trọ tồi tàn, không có bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm nghề nghiệp... Nhưng mặt khác, các doanh nghiệp tại các KCN và thậm chí ban quản lý KCN còn chưa quan tâm đúng mức đến việc các doanh nghiệp sử dụng quỹ đất để xây dựng nhà ở, công trình công cộng... phục vụ sinh hoạt sau giờ làm việc cho người lao động. Chính vì thế, mà nhiều lao động di cư không thể tự bảo vệ mình khỏi những rủi ro về sức khỏe và an toàn bản thân, bởi phải sống trong những ngôi nhà mà những dịch vụ liên quan đến sinh hoạt hàng ngày không được đảm bảo.

Chính sách hộ khẩu hiện nay được dùng để hạn chế di cư và kiểm soát dân số ở thành phố đang là rào cản lớn nhất trong việc bảo đảm cho nhóm lao động làm việc ở các KCN tiếp cận công bằng các dịch vụ gắn liền với vấn đề nhà ở

- như chăm sóc y tế, giáo dục và các dịch vụ xã hội khác. Hệ thống đăng ký hộ khẩu hiện nay ở các thành phố cũng là rào cản đối với lao động ngoại tỉnh trong việc nhập cư vào các thành phố, dẫn đến hậu quả là họ bị đối xử không công bằng về hưởng thụ các chính sách xã hội.

Hệ thống cung cấp dịch vụ về pháp luật, chính sách xã hội (đạy nghề, việc làm, giáo dục, y tế, nhà ở, hộ khẩu...) liên quan đến lao động vào làm việc ở các KCN đã hình thành và đang có xu hướng phát triển, nhưng độ bao phủ còn thấp, năng lực còn yếu, chưa đáp ứng được yêu cầu của đối tượng, người dân khó tiếp cận, có nhiều chi phí bổ sung vượt quá khả năng thanh toán của người dân, nhất là đối với nhóm đối tượng lao động trong các KCN.

#### *3.4. Khả năng chi trả của người lao động thuê nhà ở còn hạn chế*

Tính đến thời điểm hiện nay, các khoản lương thưởng, phúc lợi, trong đó có tiền hỗ trợ người lao động thuê nhà, đã góp phần làm cho thu nhập của người lao động làm việc trong các KCN Bắc Trung Bộ tăng lên và đạt khoảng 4,1 triệu đồng/người/tháng (bảng 8).

**BẢNG 8: Thu nhập, chi tiêu của người lao động làm việc tại các KCN trên địa bàn các tỉnh Bắc Trung Bộ**  
(Đơn: triệu đồng / tháng / người)

| Chỉ tiêu                            | Giới tính |      | Hôn nhân      |             | Hộ khẩu   |            |
|-------------------------------------|-----------|------|---------------|-------------|-----------|------------|
|                                     | Nam       | Nữ   | Chưa gia đình | Có gia đình | Theo tỉnh | Ngoại tỉnh |
| 1. Thu nhập                         | 4,28      | 3,88 | 4,01          | 4,18        | 3,75      | 4,98       |
| Trong đó hỗ trợ về nhà ở            | 0,20      | 0,10 | 0,16          | 0,14        | 0,13      | 0,19       |
| 2. Chi tiêu                         | 3,00      | 2,52 | 2,70          | 2,87        | 2,67      | 3,1        |
| Trong đó chi tiêu cho nhà ở         | 0,65      | 0,50 | 0,57          | 0,60        | 0,50      | 0,8        |
| 3. Số tiền tích lũy được hàng tháng | 1,28      | 1,36 | 1,31          | 1,31        | 1,08      | 1,88       |

*Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả.*

Như vậy, chính sự khác nhau về thu nhập nhận được, các đối tượng có xu hướng chi tiêu khác nhau. Tuy nhiên, có điểm chung là lao động ở các KCN Bắc Trung Bộ cố gắng dành dụm tối thiểu 1/3 thu nhập hàng tháng, sau khi trừ đi các khoản chi tiêu hàng hàng, còn dành dụm được một tháng lương tối thiểu để tích trữ hay gửi về gia đình.

Nhìn vào bảng thu nhập và chi tiêu của người lao động làm việc tại các KCN khu vực Bắc Trung Bộ ta thấy: nếu như doanh nghiệp đảm bảo cung cấp nhà ở cho người lao động thì khoản tích lũy hàng tháng của những đối tượng phải đi thuê nhà khi đang làm việc tại các KCN trong khu vực này sẽ tăng lên.

#### **4. Giải pháp về nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp**

Để khắc phục những hạn chế nêu trên, giải quyết nhà ở cho người lao động, công nhân trong các KCN vùng Bắc Trung Bộ, đòi hỏi phải thực hiện nhiều đồng bộ chính sách, giải pháp, huy động nhiều nguồn lực, nhiều thành phần kinh tế, xã hội tham gia, trước mắt cần thực hiện tốt các giải pháp chủ yếu sau:

*(1) Nhà nước sớm xây dựng và ban hành Nghị định về xây dựng và quản lý nhà ở cho người lao động KCN, trong đó cần quy định rõ:*

- Trách nhiệm xây dựng nhà ở cho công nhân cũng là trách nhiệm của các doanh nghiệp và chủ đầu tư sử dụng lao động; đối với các dự án sử dụng nhiều lao động phải có cam kết của chủ đầu tư khi tiếp nhận dự án.

- Ban hành hệ thống tiêu chuẩn nhà ở tối thiểu cho người lao động trong KCN, đồng thời quy chuẩn hóa thiết kế nhà ở nhằm thống nhất và đảm bảo phù hợp với nhu cầu và khả năng của người lao động trong KCN.

Bên cạnh chính sách đất đai, cần hoàn thiện cơ chế chính sách khuyến khích tài chính về xây dựng nhà ở cho người lao động trong KCN. Cụ thể là:

- i) Thành lập Quỹ hỗ trợ nhà ở cho người lao động trong KCN và cho vay với mức lãi suất ưu đãi của Ngân hàng Nhà nước; hoặc phải có

chính sách cụ thể bổ sung quy định chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở cho người lao động trong các KCN, khu kinh tế được phép cho thuê và bán nhà ở cho người lao động, được phép cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất, được phép cho thuê lại đất, bán đấu giá quyền sử dụng đất các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ đồng bộ trong phạm vi quy hoạch khu nhà ở công nhân;

- ii) Điều chỉnh, bổ sung các chính sách ưu đãi đối với dự án đầu tư, xây dựng nhà ở cho người lao động trong các KCN, khu kinh tế theo hướng được hưởng ưu đãi cao hơn quy định hiện hành, đồng thời ban hành cụ thể quy trình, thủ tục thực hiện chính sách ưu đãi thống nhất trên cả nước;

- iii) Có kế hoạch xem xét áp dụng một số ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong các KCN; xem xét thêm quy định chính sách hỗ trợ trực tiếp một phần cho người lao động thông qua quỹ hỗ trợ phát triển nhà ở được hình thành từ nhiều nguồn;

- iv) Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động trong KCN bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước; dành một khoản ngân sách nhà nước để hỗ trợ các địa phương có các khu kinh tế, KCN, đồng thời quy định có tính bắt buộc các địa phương bố trí vốn ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động trong các khu kinh tế, KCN;

- v) Có chính sách hỗ trợ, khuyến khích và hướng dẫn chính quyền địa phương, các hộ dân bên cạnh các KCN, quy hoạch lại các khu nhà trọ, nâng cấp cải tạo về chất lượng các khu nhà trọ đã xây dựng nhằm từng bước nâng cao đời sống cho công nhân lao động tại các KCN;

*(2) Tăng cường sự tham gia của doanh nghiệp sử dụng lao động tại các KCN và các ban quản lý KCN, các công ty xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, Nhà nước và người dân vào cung ứng các dịch vụ xã hội nói chung và giải quyết vấn đề nhà ở nói riêng:*

• Nhà nước cần có các chính sách khuyến khích đối với doanh nghiệp, mà trước hết là thực hiện các chính sách khuyến khích tài chính ở khuyến nghị trên.

• Các doanh nghiệp sử dụng lao động chưa xây dựng được nhà ở cho người lao động thuê, hoặc với những người lao động chưa thuê được nhà ở từ các doanh nghiệp sử dụng lao động, thì tăng thêm tiền hỗ trợ tiền nhà ở cho người lao động theo thời giá hiện hành.

• Giải tỏa những ách tắc về các thủ tục hành chính trong thực thi chính sách của Nhà nước về nhà ở xã hội cho người lao động trong KCN.

• Nhà nước sớm ban hành các Nghị định và thông tư hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sửa đổi) hỗ trợ về vay vốn (số vốn, lãi suất tương tự như doanh nghiệp), hỗ trợ thủ tục pháp lý cho người dân, tạo điều kiện thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở cho người lao động KCN; đồng thời những nhà ở cho công nhân được hỗ trợ phải làm theo quy chuẩn quy định và tuân thủ mức giá cho thuê do Nhà nước quy định.

*(3) Tăng cường vai trò nhà nước trong tổ chức quản lý, phối hợp các chương trình, thực hiện kiểm tra giám sát và sự tham gia của các tổ chức chính trị xã hội, trước hết là tổ chức công đoàn. Thực hiện giải pháp này đòi hỏi:*

i) Cơ quan quản lý nhà nước không những cần quy hoạch đất để xây dựng nhà ở cho người lao động đồng thời với quy hoạch KCN như quy định của Chính phủ, mà trong những năm tới, việc thu hút đầu tư để mở rộng, nâng cấp các KCN, hoặc xây dựng các KCN mới cần ưu tiên cho các doanh nghiệp có vốn lớn, kỹ thuật hiện đại, triển vọng làm ăn lâu dài để các doanh nghiệp này có đủ năng lực xây dựng nhà ở cho người lao động.

ii) 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.

iii) Tăng cường tổ chức cung ứng các dịch vụ xã hội cho người lao động làm việc tại các KCN.

*(4) Cải thiện điều kiện làm việc, nâng cao năng suất lao động, tăng thu nhập cho người lao động để họ có điều kiện vật chất mua hoặc thuê nhà ở và cải thiện cuộc sống tốt hơn./.*

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính Phủ (2011), *Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.*
2. Vũ Cương (2007), "Vấn đề phát triển bền vững các khu công nghiệp ở Việt Nam", *Tạp chí Khu công nghiệp*, 2-2007.
3. Nguyễn Tấn Dũng (2010), *Bảo đảm ngày càng tốt hơn an sinh xã hội và phúc lợi xã hội là một nội dung chủ yếu của Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 - 2020*, Báo Điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam, 25-8-2010.
4. Đặng Quang Diệu (2012), "Nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất - thực trạng và giải pháp", *Tạp chí Tuyên giáo*, số 7-2012.
5. Lê Quốc Hội (2012), *Việc làm và đời sống của người lao động trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế ở Việt Nam*, Đề tài KHCN Trường đại học Kinh tế quốc dân.
6. Nguyễn Thăng Long, Trần Việt Tiến (2014), "Vai trò của Khu kinh tế Vũng Áng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội ở Hà Tĩnh", *Tạp chí Kinh tế và phát triển*, số 202 (II) tháng 4, tr. 20-25.
7. Nghệ An (2014), *Báo cáo tình hình phát triển các KCN Nghệ An*, Ban quản lý các KCN tỉnh Nghệ An.
8. Lê Du Phong (2010), *Thu nhập, đời sống, việc làm của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội các công trình công cộng phục vụ lợi ích quốc gia*, Đề tài độc lập cấp nhà nước.
9. Trần Việt Tiến (2009), *Một số vấn đề xã hội trong các khu công nghiệp Việt Nam*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.