

Quản lý phát triển nhà ở cho công nhân phục vụ khu công nghiệp Cát Lái 2, TP Thủ Đức, TP.HCM

Management of housing development for workers in Cat Lai 2 industrial zone, Thu Duc, Ho Chi Minh City

> KTS TỐNG DUY ANH^{1*}, TS.KTS NGUYỄN LÂM², TS.KTS PHAN NHỰT DUY¹

¹Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM

²Sở Quy hoạch-Kiến trúc TP.HCM

*Tác giả chính, Email: tongduyanh92@gmail.com

TÓM TẮT

Khu công nghiệp Cát Lái 2 đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế của TP.HCM nhưng lại đang đối mặt với nhiều vấn đề về quản lý phát triển nhà ở cho công nhân. Thực trạng này ảnh hưởng đến đời sống, có thể làm giảm hiệu quả làm việc của người lao động và ảnh hưởng đến sự hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong khu vực. Bằng phương pháp thực địa, kết hợp khảo sát (điều tra xã hội học), phân tích thực trạng và tham khảo bài học kinh nghiệm từ một số đô thị trên thế giới, nghiên cứu này làm rõ những vấn đề tồn tại về phát triển nhà ở xã hội (NƠXH), từ đó đề ra một số giải pháp về chính sách quản lý phù hợp với đặc thù của khu vực. Dựa trên 5 vấn đề về thực trạng được nhận diện và 4 bài học kinh nghiệm được rút ra từ một số đô thị trên thế giới, nghiên cứu này đề xuất các nhóm giải pháp cần thiết để khuyến nghị đến chính quyền địa phương sớm quan tâm và triển khai thực hiện. Việc cải thiện điều kiện sống cho công nhân không chỉ là trách nhiệm xã hội mà còn là yếu tố then chốt để duy trì và nâng cao năng suất lao động, góp phần giữ chân người lao động, giảm thiểu chi phí thay thế nhân lực và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế dài hạn.

Từ khóa: Nhà ở xã hội cho công nhân; môi trường sống cho công nhân tại khu công nghiệp; chính sách phát triển nhà ở.

ABSTRACT

Cat Lai 2, an industrial park, plays a vital role in the economic development strategy of Ho Chi Minh City. However, it is currently faced by numerous challenges related to the management of housing development and urban services for workers in this area. These have not only impacts on the quality of living environment for workers in this area but also the sustainable development of the city. By using the methods of fieldtrip in coordination with case studies, this study investigates the current situation of housing in the area, thereby proposing some management policies, which are expected to be appropriate the characteristics of this area in reference to the lessons learned from some cities in the world. Given the important of this industrial park, improving living conditions for workers is not only a social responsibility but also a key factor in maintaining and enhancing labor productivity. A better living environment will help retain workers, reduce turnover costs, and support long-term economic growth.

Keywords: Housing development for workers; living environment for workers at Cat Lai 2; social housing development policies.

1. GIỚI THIỆU

Khu công nghiệp (KCN) Cát Lái 2 đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế và công nghiệp của TP.HCM. Tuy nhiên, khu vực này hiện đang đối mặt với nhiều vấn đề khó khăn về quản lý và phát triển NƠXH cũng như cơ sở hạ tầng, dịch vụ đô thị phục vụ công nhân. Những bất cập này không chỉ ảnh hưởng đến đời sống của người lao động, mà còn kìm hãm tiềm năng phát triển bền vững của khu vực vốn đóng vai trò chiến lược và tiềm năng phát triển kinh tế quan trọng đối với TP.HCM. Do đó, việc tạo được chỗ ở

ổn định và cải thiện môi trường sống cho công nhân làm việc tại khu vực này không chỉ là trách nhiệm xã hội mà còn là yếu tố then chốt để duy trì và nâng cao năng suất lao động, đồng thời góp phần phát triển một môi trường sống tốt sẽ giúp giữ chân lao động, giảm thiểu chi phí thay thế nhân lực và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế dài hạn cho đô thị.

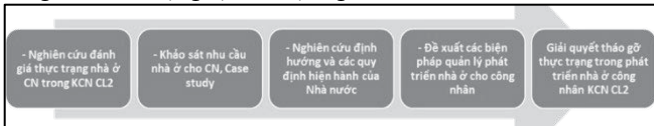
Do đó, nội dung chính của bài viết này sẽ trình bày về kết quả nghiên cứu cho các nhóm giải pháp quản lý dựa trên kết quả khảo

sát thực tế và các bài học kinh nghiệm từ một số nước trên thế giới, nhằm giải quyết các vướng mắc tồn đọng trong việc phát triển và quản lý nhà ở cho công nhân tại KCN Cát Lái 2, dựa trên các vấn đề thực trạng được nhận diện và phân tích qua quá trình khảo sát thực địa và lấy ý kiến cộng đồng của khu vực. Trong phạm vi nghiên cứu này, nhóm tác giả đã kết hợp với phương pháp điển dã để tiếp cận thực trạng của khu vực nghiên cứu (nằm trong KCN Cát Lái 2) nhằm thu thập thông tin về điều kiện sống, nhu cầu nhà ở, và các dịch vụ tiện ích, đồng thời tiến hành khảo sát thu thập thông tin và tài liệu liên quan đến nhà ở bằng phương pháp bảng câu hỏi (phát ra 100 phiếu khảo sát ý kiến cộng đồng dân cư và thu về 75 phiếu hợp lệ từ ngày 4-5/ 5/2024 tại khu vực KCN Cát Lái 2). Theo đó, một số nội dung được chú trọng như sau:

(1) Thực trạng phát triển - khả năng đáp ứng và nhu cầu nhà ở cho công nhân làm việc tại KCN Cát Lái 2;

(2) Các mô hình, chính sách, kinh nghiệm quản lý phát triển nhà ở cho công nhân tại một số nước trên thế giới.

(3) Các đề xuất cho các nhóm giải pháp quản lý phát triển nhà ở cho công nhân phù hợp với điều kiện thu nhập của các đối tượng công nhân lao động tại khu vực nghiên cứu.



2. TỔNG QUAN VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN TẠI VIỆT NAM, TP.HCM VÀ KHU VỰC NGHIÊN CỨU

2.1. Thực trạng phát triển nhà ở công nhân tại Việt Nam và TP.HCM

Theo khảo sát mới nhất của 16 tỉnh, thành phố, 90% người lao động công nhân trong các KCN, KCX phải đi thuê nhà trọ; trong số đó, gần 50% công nhân mong muốn có chỗ ở ổn định, lâu dài để an cư lạc nghiệp tại [1]. Cả nước hiện nay đã có 301 dự án được hình thành đáp ứng NOXH khu vực đô thị và nhà ở công nhân KCN, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000m² sàn xây dựng [2]. Các chủ đầu tư có kế hoạch triển khai 401 dự án, đáp ứng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000m² sàn; trong đó, 245 dự án với quy mô 300.000 căn hộ đang hoàn thiện thủ tục đầu tư và 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng [2]

Bảng 1. Số lượng dự án nhà ở công nhân 6 tháng đầu năm 2023 tại một số tỉnh thành [3]

DỰ ÁN NHÀ Ở CÔNG NHÂN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023		
KHU VỰC	SỐ DỰ ÁN	QUY MÔ
HẢI PHÒNG	5	9245 căn hộ
HÀ NỘI	1	720 căn hộ
LÂM ĐỒNG	1	303 căn hộ
BÌNH ĐỊNH	1	1500 căn hộ
BẮC GIANG	1	7000 căn hộ
TỔNG	9	18768 căn hộ

Tuy nhiên, số lượng nhà ở được đầu tư mới vẫn chưa thể đáp ứng cho số lao động có nhu cầu chỗ ở nhưng chưa có khả năng mua liên quan đến tổng chi phí và khả năng thanh toán. Số liệu thống kê của Liên đoàn Lao động TP.HCM cho thấy còn khoảng 1,3 triệu lao động có nhu cầu nhà ở. Hiện tại, TP.HCM có hơn 99.000 căn hộ cho thuê với hơn 723.000 phòng; số người thuê là công nhân khoảng 886.000 (trong tổng số 1,7 triệu người lao động) [4]. Trong đó, khoảng 90% công nhân ngoại tỉnh đang sống trong các khu nhà trọ do người dân đầu tư [4]. Như vậy, các chủ nhà trọ trên thực tế có vai trò rất lớn trong giải quyết

chỗ ở cho người lao động và có thể phần nào góp phần giảm áp lực cho chính quyền địa phương.

Từ năm 2011, thành phố đã đưa ra chương trình hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân vay vốn xây mới hoặc sửa chữa nhà trọ hoặc mua NOXH. Tuy nhiên, theo thông tin từ Quý Phát triển nhà ở TP.HCM, sau gần 10 năm, rất ít chủ trọ tiếp cận được nguồn vốn này vì khó đáp ứng tiêu chí xét duyệt. Trong khi đó, các tiêu chí chứng minh đối với đối tượng nhu cầu mua trực tiếp - công nhân, liên quan đến thu nhập - khả năng chi trả, thời gian định cư và sự cam kết về lao động từ nhà tuyển dụng được xem là các rào cản lớn. Theo kết quả khảo sát của Sở Xây dựng TP.HCM, công nhân chỉ có thể dành 15-20% thu nhập hàng tháng, tương đương 1,5-2 triệu đồng chi trả cho nhà ở [4]. Điều này dẫn đến khả năng thu hồi vốn chậm đối với nhà đầu tư nên các dự án NOXH dạng này không hấp dẫn về tính thanh khoản, giá trị lợi nhuận. Vì vậy, ngoài hỗ trợ người mua để vay vốn từ ngân hàng chính sách với lãi suất thấp, thành phố cần bổ sung một số phương án khuyến khích hấp dẫn hơn đối với các doanh nghiệp tư nhân tham gia.

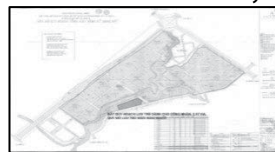
Bảng 2. Thống kê dự án nhà lưu trú công nhân KCN tại TP.HCM [5]

NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH			
STT	KCN	VỊ TRÍ	QUY MÔ
1	NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN CTY TRƯỜNG THỊNH	Quận Thủ Đức - Hồ Chí Minh	600 chỗ
2	KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC	Xã Long Thới - Huyện Nhà Bè - Hồ Chí Minh	1000 chỗ
3	NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN KHU CHẾ XUẤT TÂN THUẬN	Phường Tân Thuận Đông - Quận 7 - Hồ Chí Minh	1100 chỗ
4	NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN KCN VĨNH LỘC	Huyện Bình Chánh - Hồ Chí Minh	3500 chỗ
5	NHÀ LƯU TRÚ KHU CÔNG NGHIỆP CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	Quận 9 - Hồ Chí Minh	540 chỗ
6	NHÀ LƯU TRÚ KHU CÔNG NGHIỆP TÂN THỜI HIỆP	Phường Tân Chánh Hiệp - Quận 12 - TP.HCM	1500 chỗ
7	NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN KCN TÂN TẠO	Phường Tân Tạo - Quận Bình Tân - Hồ Chí Minh	5000 chỗ
8	NHÀ LƯU TRÚ KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN	Bình Lợi - Huyện Bình Chánh - Hồ Chí Minh	4986 chỗ
9	NHÀ LƯU TRÚ KHU CÔNG NGHIỆP LINH TRUNG 2	Phường Linh Trung - Quận Thủ Đức - Hồ Chí Minh	2500 chỗ
10	NHÀ LƯU TRÚ KHU CÔNG NGHIỆP CÁT LÁI 2	Phường Thạnh Mỹ Lợi - Quận 2 - Hồ Chí Minh	1000 chỗ

2.2 Thực trạng nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2

2.2.1 Định hướng Quy hoạch và thực trạng khu nhà trọ công nhân gần KCN Cát Lái 2

Theo Quyết định số 5393/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 của UBND TP.HCM về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/2000, KCN Cát Lái 2 đã có đất quy hoạch dành cho công nhân lưu trú 2,87ha, đáp ứng cho khoảng 6.000-8.000 người. Tuy nhiên qua khảo sát thực địa, khu vực đất quy hoạch vẫn chưa có công trình phục vụ lưu trú cho công nhân theo quy hoạch. Vị trí khu vực đất đã nêu nằm cách khá xa khu vực tiện ích của dân cư, và không có công trình xã hội hỗ trợ của dân cư xung quanh. Trong khi đó, hiện trạng giao thông nội khu trong KCN đã có dấu hiệu xuống cấp, nhiều lô đất bỏ hoang chưa có chủ quyền sử dụng. Ngoài ra, khói bụi, ngập, cùng lưu lượng mật độ cao của các phương tiện vận tải nặng lưu thông trong KCN đã dẫn đến nhiều tác động tiêu cực đến môi trường của khu vực. Theo ghi nhận và khảo sát ý kiến thực tế, các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN Cát Lái 2 có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân không cao.



a) bản đồ quy hoạch



b) ảnh vệ tinh

Hình 2. Vị trí khu vực nghiên cứu trên:

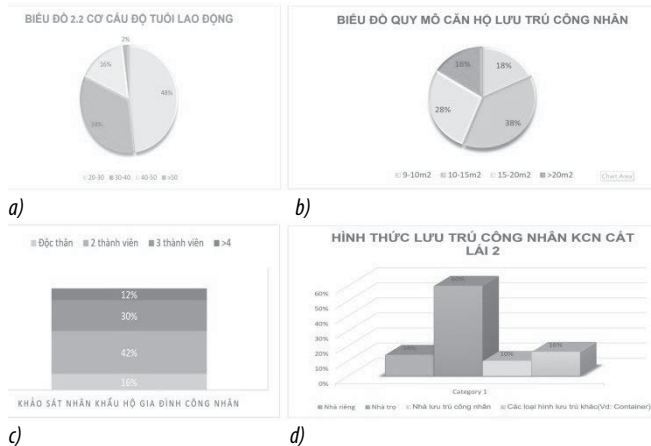
Kết quả khảo sát thực địa cho thấy công nhân phần lớn sống tập trung ở các dãy nhà trọ tự phát trên đường Nguyễn Thị Định hướng phà Cát Lái, và một số khu vực khác nằm rải rác trong các khu dân cư tự quản. Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng và tiện nghi nhà trọ kém chất

lượng chẳng hạn như tường, mái, sàn nhà bị hư hỏng, có dấu hiệu xuống cấp nghiêm trọng. Ngoài ra, các điều kiện tiện nghi cơ bản mà các khu vực nhà trọ chưa đáp ứng được như: Không có đủ điện, nước sạch, nhà vệ sinh chung không sạch sẽ, thiếu các thiết bị cơ bản như quạt, đèn chiếu sáng, thông gió và ánh sáng không đảm bảo khi không có cửa sổ thông gió hoặc thiếu ánh sáng tự nhiên.



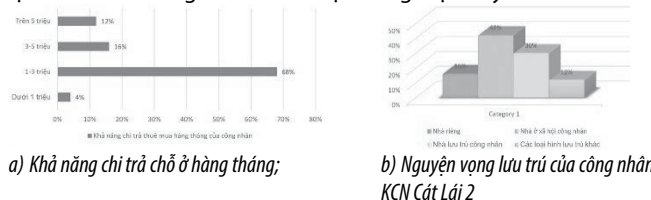
Hình 3. Thực trạng nhà trọ công nhân tự phát bên trong và xung quanh KCN Cát Lái 2. Bảng phương pháp phát phiếu điều tra, kết quả khảo sát cho thấy:

i) Phần lớn lao động trong KCN Cát Lái 2 chiếm đa số là lao động từ 20-40 tuổi (hình 4a), sống tập trung chủ yếu tại các diện tích 10-15m² (38%: hình 4b), với quy mô từ 2-3 thành viên (30% + 42% = 72%: hình 4c). Biểu đồ tại hình 4d cho thấy loại hình cư trú của công nhân ở đây đa số là ở các dãy trọ cho thuê chiếm khoảng 60%, trong khi số khác chọn hình thức lưu trú khác như “container” tạm tại các khu vực kho bãi của KCN; và chỉ một phần nhỏ công nhân có nhà ở riêng rất ít chiếm khoảng 14%. Nhìn chung, phần lớn công nhân đều chưa có nhà riêng, chỗ ở ổn định và phải thuê nhà tạm với diện tích nhỏ dưới 20m² (cho khoảng 2-3 thành viên).



Hình 4: Các biểu đồ kết quả khảo sát về độ tuổi, chỗ ở, hình thức lưu trú của công nhân tại KCN Cát Lái 2

ii) Khả năng chi trả cho chỗ ở hàng tháng của công nhân tại KCN Cát Lái 2 dao động từ 1-3 triệu đồng chiếm khoảng 70%, và 3~5 triệu chiếm 20% (hình 5a). Mức chi trả của phần lớn công nhân dưới 3 triệu cho thấy khả năng tài chính có phần hạn chế nếu tiếp cận các loại hình nhà ở với giá cao theo thị trường hiện nay.



Hình 5. Kết quả khảo sát công nhân tại KCN Cát Lái 2:

Kết quả khảo sát cũng cho thấy công nhân - nhất là đối với lao động trẻ chưa có kinh nghiệm và thu nhập ở mức thấp, thường lựa chọn giải pháp thuê nhà hoặc phòng trọ giá rẻ, không đảm bảo về chất lượng tiện nghi sinh hoạt hay an ninh, chỉ để đáp ứng nhu cầu chỗ ở. Do đó, 80% người được khảo sát đều có nhu cầu chuyển khu vực đến các loại hình lưu trú mới như NOXH được trợ giá (chiếm 42%) hoặc lưu trú trong KCN để hạn chế di chuyển xa (chiếm 30%). Bên cạnh đó, họ cũng có nhu cầu về các tiện ích thiết yếu như chợ, siêu thị, và đặc biệt gần các khu vực vui chơi giải trí công cộng, và không gian giao thông di chuyển mật độ cao (nguy hiểm), các gia đình có hộ con nhỏ hoặc người lớn tuổi sẽ ưu tiên có trường học và bệnh viện gần nơi ở.

2.2.2. Phát triển NOXH cho công nhân tại KCN Cát Lái 2 trong những năm gần đây

Đối với khu vực, dự án NOXH cho công nhân quy mô 1.040 căn hộ ở phường Thạnh Mỹ Lợi (gần KCN Cát Lái 2), TP Thủ Đức được duyệt từ 2019 và khởi công xây dựng từ tháng 10/2021, do Công ty cổ phần Thủ Thiêm làm chủ đầu tư, Công ty đầu tư tài chính Nhà nước (HFIC) là nhà tài trợ vốn. Tổng diện tích 20.875m² với mật độ xây dựng 60%, diện tích xây dựng 12.525m², diện tích cây xanh 4.175m² và tổng diện tích sàn 93.932m².

Thực tế ghi nhận "Có nhiều người dân liên hệ Công ty để tìm hiểu dự án nhưng lại có rất ít hồ sơ hoàn thành đạt yêu cầu. Ngoài đáp ứng ba điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập theo quy định thì đối tượng khách hàng còn cần chứng minh đang làm việc tại các doanh nghiệp có trụ sở tại KCN, khu chế xuất trên địa bàn TP Thủ Đức. Nhóm đối tượng này gặp khó khăn về thu nhập và công việc không ổn định trong những năm vừa qua, nên khó xác định nhu cầu thuê ổn định lâu dài tại dự án từ góc độ nhà tuyển dụng lao động, trong khi quyền thụ hưởng chính sách NOXH chỉ được một lần. Số lượng khách hàng được phê duyệt rất khiêm tốn, chỉ vài chục trường hợp trong ba đợt trình hồ sơ tại Sở Xây dựng [7]



Hình 6. Hình ảnh thực tế khu NOXH cho công nhân KCN Cát Lái 2

2.2.3. Tổng kết thực trạng nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2

Qua phân tích tổng hợp, nhóm tác giả đã tổng hợp thực trạng nhà ở KCN Cát Lái 2 và được trình bày ở bảng 3.

Bảng 3. Đánh giá tổng thể thực trạng nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2

STT	Vấn đề	Thực trạng	Nguyên nhân	Hệ quả
1	Quy hoạch nhà lưu trú chưa triển khai	- Chủ đầu tư không mặn mà với dự án. - Thiếu động lực phát triển do lợi nhuận định mức bị giới hạn.	- Chính sách lợi nhuận không hấp dẫn. - Nhà đầu tư chỉ xem nhà ở lưu trú như công cụ gián tiếp để tăng giá trị cho KCN.	- Thiếu nhà lưu trú đạt chuẩn. - Công nhân thiếu lựa chọn chỗ ở chất lượng.
2	Khu nhà trọ tự phát, không kiểm soát chất ch	- Khu vực nhà trọ xuống cấp. - Thiếu các công trình tiện ích như bệnh viện, trường học, khu vui chơi, thương mại, công viên.	- Thiếu sự quản lý và kiểm soát của chính quyền. - Chưa có các quy hoạch, chính sách phát triển hạ tầng đồng bộ quanh KCN.	- Chất lượng sống của công nhân thấp. - Ảnh hưởng xấu đến hình ảnh và sức hút của KCN.
3	Nhà ở xã hội gặp vướng mắc pháp lý	- Vướng mắc thủ tục và chính sách dự án nhà ở xã hội. - Giá nhà ở xã hội chưa phù hợp với thu nhập công nhân.	- Chính sách hỗ trợ tài chính và trợ giá chưa hợp lý. - Quy trình pháp lý phức tạp, gây khó khăn cho việc triển khai dự án.	- Nhu cầu nhà ở xã hội cao nhưng không thể đáp ứng. - Cung có nhưng cầu không tiếp cận được.
4	Hạn chế tiện ích đô thị xung quanh KCN	- Các dịch vụ tiện ích như bệnh viện, nhà trẻ, trường học, siêu thị, công viên, khu vui chơi chưa được đầu tư đầy đủ và đồng bộ.	- Thiếu sự đầu tư từ chính quyền và doanh nghiệp. - Không có kế hoạch phát triển đô thị tích hợp hạ tầng xã hội tại khu vực KCN.	- Công nhân gặp khó khăn trong sinh hoạt. - Khó thu hút và giữ chân lực lượng lao động ổn định.

3. KINH NGHIỆM VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN NOXH TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA

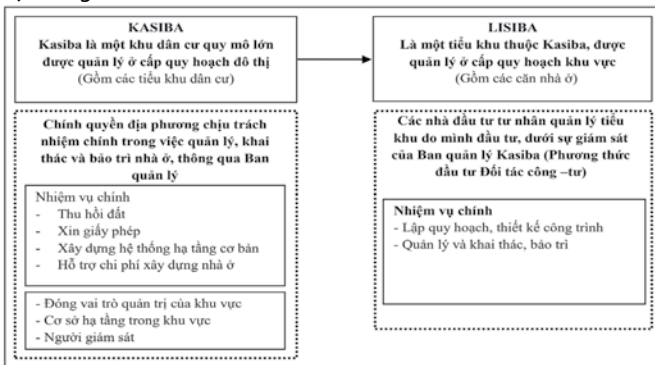
3.1. Mô hình phát triển khu dân cư theo dạng phân cấp (KASIBA và LISIBA) tại Indonesia

Tại Indonesia, việc phát triển nhà ở được quản lý bởi chính quyền địa phương và thực hiện thông qua mô hình khu dân cư KASIBA và LISIBA, với sự tham gia đầu tư tích cực từ các doanh nghiệp tư nhân. Hệ thống quản lý này được đánh giá hiệu quả nhờ vào sự kết hợp vai trò quản lý của nhà nước và sự tham gia đầu tư từ khu vực tư nhân dựa trên mô hình cấu trúc 2 phân cấp từ KASIBA đến LISIBA, cụ thể như sau:

- **KASIBA** là các khu dân cư có quy mô lớn được tổ chức một cách đồng bộ, trong đó chính quyền địa phương chịu trách nhiệm xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng thiết yếu, bao gồm đường sá, điện nước, hệ thống thoát nước, và các tiện ích công cộng, đảm bảo cơ sở hạ tầng hoàn thiện để hỗ trợ cho các hoạt động xây dựng và sinh sống. Ban quản lý KASIBA chịu trách nhiệm kêu gọi và điều phối các nhà đầu tư tư nhân tham gia vào việc phát triển LISIBA (có quy mô nhỏ hơn)

- **LISIBA** là các tiểu khu nằm trong khu vực KASIBA, được phát triển thông qua việc thu hút các nhà đầu tư tư nhân tham gia xây dựng nhà ở. Các tiểu khu này được chú trọng phát triển nhà ở giá rẻ cho người có thu nhập thấp, nhờ vào sự hợp tác giữa nhóm đối tác công và tư.

Điểm nổi bật của mô hình này là sự phân cấp quản lý về mặt không gian, và sự phân chia trách nhiệm quản lý giữa hai đơn vị thuộc hai khối nhà nước và tư nhân. Cách phân cấp quản lý này giúp thúc đẩy sự phát triển bền vững thông qua việc hợp tác giữa khu vực công và tư.



Hình 7. Mô hình phát triển khu dân cư KASIBA/ LISIBA [8]

3.2. Vai trò của Chính phủ với mô hình phối hợp 3 tổ chức tại Thái Lan

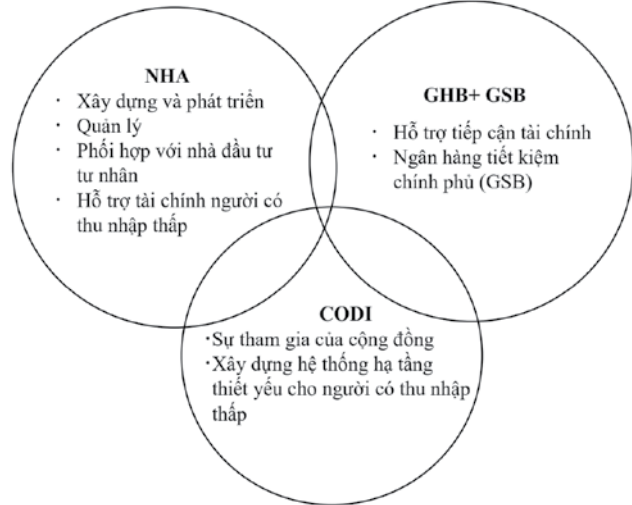
Nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tăng nhanh tại các đô thị, chính phủ Thái Lan đã triển khai một cơ cấu phát triển nhà ở đồng bộ với sự phối hợp giữa các tổ chức hành chính và tài chính, trong đó chú trọng thúc đẩy việc cung cấp nhà cho thuê dành cho người thu nhập thấp. Theo đó, vai trò của các chủ thể chính được tổ chức trong hệ thống này như sau:

- **Cơ quan Nhà ở quốc gia (NHA):** Đảm nhiệm việc cung cấp nhà ở vừa túi tiền cho người có thu nhập thấp và trung bình với vai trò hỗ trợ tài chính và quản lý cộng đồng, bao gồm xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đồng thời cung cấp các khoản tín dụng nhằm hỗ trợ khả năng tiếp cận nhà ở của người dân.

- **Ngân hàng Nhà ở quốc gia (GHB):** Là tổ chức tài chính thuộc Chính phủ, được thành lập nhằm khuyến khích sở hữu nhà ở và phát triển nhà ở cho thuê; nhằm tăng khả năng tiếp cận nguồn tài chính cho người dân, giúp ngày càng nhiều người có thể sở hữu hoặc thuê nhà ở giá rẻ.

- **Quỹ Tiết kiệm Trung ương (GSB):** Triển khai các hệ thống tài chính mới, tập trung phục vụ nhóm đối tượng thu nhập thấp; đồng thời hỗ trợ tích lũy tiết kiệm cho nhà ở, tạo điều kiện cho người dân tiếp cận nguồn vốn với lãi suất ưu đãi.

Việc phối hợp giữa các tổ chức như NHA, GHB, và GSB đã tạo nên một hệ thống chặt chẽ trong việc phát triển nhà cho thuê dành cho người thu nhập thấp tại Thái Lan với sự phối hợp của ba chủ thể tham gia trực tiếp, trong đó NHA đóng vai trò điều phối quan trọng.



Hình 8. Mô hình phối hợp phát triển nhà cho thuê Thái Lan [8]

3.3. Sự phối hợp đồng bộ giữa các chương trình NOXH tại Brunei

NOXH ở Brunei được quản lý bởi Cục Phát triển Nhà ở (Department of Housing Development - DHD), và đã xây dựng ba chương trình NOXH được thực hiện: i) *nhà ở quốc gia*, ii) *nhà ở cho công dân bản địa không có đất*, và iii) *tái định cư quốc gia* [9]. Theo đó, Chính phủ Brunei cung cấp NOXH cho người dân bản địa không có đất, không có nhà ở. Ở giai đoạn đầu, NOXH lần đầu tiên được khởi xướng vào những năm 1950 dưới hình thức chương trình tái định cư hàng loạt cho người dân Kampong Ayer, xây dựng dạng nổi trong quần thể làng nổi trên sông Brunei [9]. Sau đó, chương trình mở rộng cho phép cư dân Kampong Ayer sở hữu nhà trên đất, với một số chính sách hỗ trợ như sau:

- **Người dân có thể thuê trong 30 năm**, theo hình thức thanh toán là trừ thẳng vào lương (khoảng 200 USD/tháng); khi người thuê trả hết tổng tiền thuê trong thời gian trên thì quyền thuê sẽ được chuyển thành quyền sở hữu [9].

- **Chương trình chỉ áp dụng cho người có việc làm** nhằm tạo động lực làm việc, phấn đấu liên tục đồng thời đảm bảo thu nhập - nguồn thu cho việc chi trả [9].

"Điểm sáng" của các giải pháp trên là khả năng linh hoạt, tạo điều kiện cho người thuê (đóng tiền thuê nhà) chuyển đổi sang hình thức sở hữu, gắn liền với nguồn thu nhập từ việc làm giúp người lao động có động lực phấn đấu và duy trì hiệu quả, năng suất lao động.

3.3. Phát triển NOXH bình đẳng, không phân biệt và tuân thủ các quy luật kinh tế thị trường tại New Zealand

New Zealand là nước dân chủ cao với đại đa số người dân thuộc tầng lớp trung lưu với mục tiêu phát triển nhà ở luôn hướng bình đẳng, không phân biệt giàu nghèo, đa dạng, và tuân thủ quy luật kinh tế thị trường. Với quan điểm trên, NOXH được Chính phủ cung cấp không chỉ xây dựng bằng gạch, vôi, vữa, sắt thép, xi măng mà hướng đến đảm bảo chất lượng sống và dịch vụ tốt cho người dân. Do đó, các loại NOXH khá đa dạng bao gồm:

- **Nhà ở khẩn cấp** cho người hiện không có nơi nào để ở hoặc không thể duy trì chỗ ở hiện tại;

- Nhà ở chuyển tiếp (nhà tạm) cho người có nhu cầu khẩn thiết về nhà ở trong vòng 12 tuần;
- Nhà sở hữu từng phần cho người thuê dài hạn, thanh toán theo từng giai đoạn;
- Nhà chung vốn (người sử dụng mua 60-80% giá trị tài sản, và tổ chức cung cấp NOXH chung vốn sở hữu);
- [9].

Về chính sách phát triển NOXH, Chính phủ New Zealand ưu tiên cho người không thể thuê nhà ở tư nhân, và hỗ trợ trả tiền thuê một phần; do Kainga Ora - Cơ quan phát triển đô thị (thuộc Chính phủ), cùng phối hợp với Công ty cung cấp nhà cộng đồng (Community Housing Provider - CHP) vận hành, với vai trò và sự phối hợp như sau:

- Kainga Ora (thuộc Chính phủ quản lý) chịu trách nhiệm tạo quỹ đất sẵn sàng để xây dựng nhà ở với quy hoạch, thiết kế hiệu quả, hạ tầng và tiện ích đầy đủ.

- CHP hình thành từ khối tư nhân - doanh nghiệp, sẽ phát triển các sản phẩm và phân khúc NOXH khác nhau (gồm cả nhà riêng lẻ gắn với đất và nhà chung cư phát triển đa dạng về phân khúc), đảm bảo tính cạnh tranh, minh bạch và đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân.

Như vậy, sự thành công và hiệu quả trong quá trình phát triển NOXH của New Zealand chủ yếu được hình thành từ sự phối hợp đồng bộ giữa nhà nước (quỹ đất, hạ tầng, chính sách ưu đãi...) và tư nhân (phát triển nhà bám sát với nhu cầu thực tế và sự linh hoạt của thị trường).

Qua các trường hợp nghiên cứu đã trình bày, một số bài học kinh nghiệm có thể được đúc kết để tham khảo và có thể áp dụng tại TP.HCM như sau:

- Sự hợp tác công tư (các bên có thể có một đại diện) là cần thiết dựa trên cơ chế phân công (trong đầu tư, quản lý và điều phối phát triển dự án) và phân cấp (về mặt không gian, quyền hạn quyết định) phù hợp; theo đó nhà nước nên đóng vai trò đầu tư hạ tầng, trong khi tư nhân có thể phát huy sự linh hoạt trong cơ chế đầu tư và khả năng bám sát thực tiễn (tham khảo 3.1, 3.2, 3.3)

- Sự đa dạng hóa phân khúc sản phẩm dựa trên kết quả khảo sát, bám sát nhu cầu thực tiễn của người sử dụng (liên quan đến diện tích ở và các dịch vụ thiết yếu của đô thị) cần được chú trọng (tham khảo 3.2);

- Chính sách hỗ trợ tài chính nên linh hoạt tạo khả năng chuyển đổi mục đích (từ thuê sang sở hữu), cùng các quỹ tạo điều kiện, chú trọng tính hiệu quả (tham khảo 3.3)

4. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN CÁT LÁI 2

Từ một số bài học kinh nghiệm hiệu quả và thành công tại một số quốc gia trên thế giới, kết hợp các kết quả khảo sát được tại khu vực nghiên cứu (KCN Cát Lái 2, TP.HCM), nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp có nội dung chính như sau:

4.1. Quan điểm và nguyên tắc quản lý phát triển

Quan điểm

- Đảm bảo nhà ở công nhân được xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng tiêu chuẩn sống cơ bản. Theo đó phần hạ tầng cần do nhà nước đầu tư và quản lý (thông qua một đơn vị đại diện) và phần đầu tư xây dựng công trình nên xã hội hóa - doanh nghiệp tư nhân (ưu tiên các chủ đầu tư KCN) nhằm khai thác thế mạnh về khả năng tiếp cận thị trường và nhu cầu thực tiễn của công nhân;

- Phát triển nhà ở công nhân gắn với việc đảm bảo công bằng xã hội, hướng đến nâng cao chất lượng môi trường sống và ổn định hiệu quả công việc dựa trên khả năng tài tạo sức lao động. Theo đó, dịch

vụ tiện ích được quy hoạch và thiết kế cần dựa vào kết quả khảo sát nhu cầu, đặc điểm sinh hoạt của công nhân;

- Tối ưu hóa và khai thác hiệu quả quỹ đất thông qua quá trình rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung toàn thành phố; đồng thời chú trọng phát triển bền vững và giảm thiểu tác động môi trường đô thị.

Nguyên tắc

- Nguyên tắc đồng bộ: Quy hoạch nhà ở phải đồng bộ với quy hoạch tổng thể của KCN, bao gồm kỹ thuật hạ tầng (giao thông, thoát nước, điện...), và các dịch vụ xã hội.

- Nguyên tắc lấy con người làm trung tâm: Mọi giải pháp đều hướng đến nâng cao chất lượng cuộc sống của công nhân.

- Nguyên tắc xã hội hóa: Tăng cường sự tham gia của các nhà đầu tư tư nhân và các tổ chức xã hội trong việc phát triển nhà ở công nhân.

- Nguyên tắc linh hoạt: Các giải pháp quản lý phải phù hợp với điều kiện thực tế và có khả năng điều chỉnh theo nhu cầu thực tế và xu hướng phát triển.

4.2. Các nhóm giải pháp về quản lý phát triển

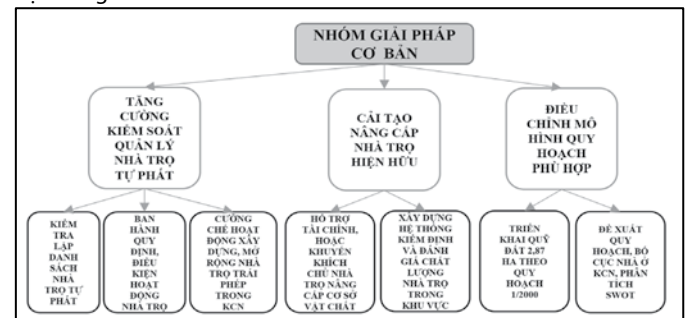
Giải pháp quản lý phát triển nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2 phân thành 3 nhóm giải pháp chính, phù hợp với điều kiện hiện trạng và khả năng áp dụng trong tương lai.



Hình 9. Sơ đồ nhóm giải pháp quản lý phát triển nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2

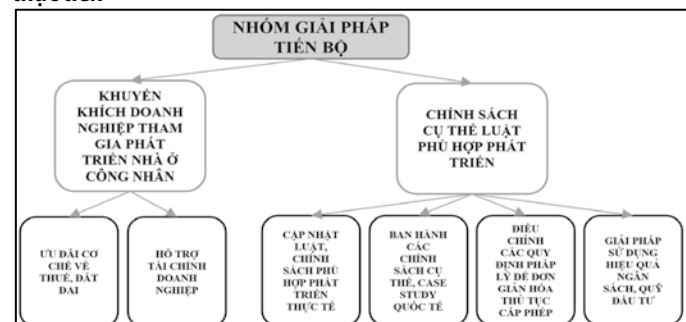
4.2.1. Các nhóm giải pháp cơ bản áp dụng giai đoạn đầu

Nhóm giải pháp này tập trung vào việc thiết lập nền tảng ban đầu, nhằm giải quyết các vấn đề cơ bản trong quản lý phát triển nhà ở công nhân và tạo tiền đề cho các giai đoạn phát triển được minh họa bằng sơ đồ bên dưới.



Hình 10. Sơ đồ nhóm giải pháp cơ bản quản lý phát triển nhà ở CN KCN Cát Lái 2

4.2.2. Các nhóm giải pháp tiến bộ đáp ứng nhu cầu cấp thiết từ thực tiễn

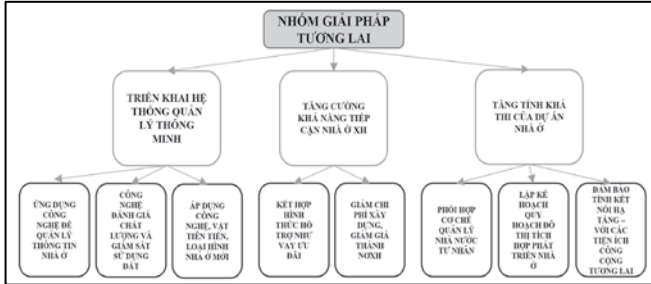


Hình 11. Sơ đồ nhóm giải pháp tiến bộ quản lý phát triển nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2

Sau khi hoàn thành các giải pháp cơ bản, nhóm giải pháp tiến bộ tập trung vào nâng cấp và tối ưu hóa hệ thống để đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững.

4.2.3 Các nhóm giải pháp chiến lược trong tương lai

Nhóm giải pháp này hướng tới các mục tiêu lâu dài, đáp ứng yêu cầu, mục tiêu chiến lược phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống cho công nhân được quan tâm và triển khai áp dụng trong tương lai xa hơn.



Hình 12. Sơ đồ nhóm giải pháp tương lai quản lý phát triển nhà ở công nhân KCN Cát Lái 2

5. KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Dựa trên các kết quả điều tra, khảo sát thực tế, cùng kết hợp một số bài học kinh nghiệm từ một số nước trên thế giới, nghiên cứu này được kỳ vọng góp phần xác định rõ các vấn đề bất cập còn tồn tại, từ đó đề ra một số giải pháp quản lý phát triển nhà ở công nhân tại KCN Cát Lái 2; đồng thời đề xuất một số khuyến nghị đến chính quyền địa phương nhằm triển khai hiệu quả hơn trong tương lai.

5.1. Thực trạng và những bất cập còn tồn tại tại khu vực nghiên cứu, và một số bài học kinh nghiệm có thể tham khảo áp dụng từ một số quốc gia

Khảo sát thực tế tại khu vực nghiên cứu cho thấy một số bất cập cần quan tâm và sớm được khắc phục:

- *Tình trạng nhà trọ tự phát không được kiểm soát hiệu quả và cần chú trọng vai trò quản lý của chính quyền địa phương*; do đó, chiến lược đầu tư và quỹ đất phát triển vẫn cần được duy trì;
- *Các giải pháp thiết kế không gian ở, sinh hoạt công nhân chưa thật sự bám sát nhu cầu thực tiễn liên quan đến đặc điểm sinh hoạt, hiệu quả lao động*; theo đó, diện tích ở nhỏ nhưng tiện ích xã hội cần được chú trọng và đáp ứng đầy đủ;
- *Các chính sách khuyến khích đầu tư chưa thật sự hiệu quả đối với doanh nghiệp*; cơ sở pháp lý liên quan đến việc xem xét điều kiện hỗ trợ còn bất cập; do đó, cần đổi mới theo hướng tạo điều kiện công nhân KCN Cát Lái 2 dễ dàng tiếp cận các quỹ hỗ trợ, tập trung tháo gỡ những vướng mắc trong thủ tục pháp lý nhất là về chứng minh thu nhập.

Theo đó, một số bài học kinh nghiệm từ một số nước trên thế giới có thể được tham khảo và áp dụng:

- *Sự phối hợp công tư (mỗi bên có thể thành lập một đơn vị đại diện)*. Đơn vị nhà nước chịu trách nhiệm đảm bảo hạ tầng kinh tế - xã hội của khu vực với vai trò quan trọng trong quá trình đầu tư ban đầu, trong khi đó, các đơn vị tư nhân nên phát huy vai trò ở giai đoạn sau - đầu tư xây dựng và khai thác các công trình nhà ở công nhân;
- *Chính sách hỗ trợ ngân sách vốn vay ưu đãi và tạo điều kiện cho công nhân dễ dàng tiếp cận*. Các chương trình hỗ trợ nên được mở rộng và linh hoạt về điều kiện, đồng thời có chính sách linh hoạt chuyển đổi giai đoạn từ thuê sang sở hữu với các chương trình vay ưu đãi triển khai từ các ngân hàng hoặc kênh triển khai thông qua các doanh nghiệp để công nhân có nhiều sự lựa chọn phù hợp với năng lực, điều kiện tài chính và khả năng phát triển trong tương lai;
- *Đánh giá và đề xuất bố trí lại việc sử dụng quỹ đất trong KCN Cát Lái 2*, theo hướng cần khai thác tiềm năng đất đai dựa trên việc xác định rõ các

khu vực có thể chuyển đổi hoặc tái bố trí để tối ưu hóa sử dụng đất cho nhà ở công nhân nhưng đồng thời vẫn bám theo xu hướng dịch chuyển công nghiệp ra ngoài khu trung tâm đô thị theo chiến lược hiện nay;

- *Tăng cường vai trò và hiệu quả của công tác quản lý của chính quyền địa phương* bằng giải pháp đề xuất áp dụng hệ thống quản lý thông minh và xây dựng khung pháp lý đồng bộ nhằm giám sát, kiểm soát chất lượng nhà ở cho công nhân trong tương lai.

5.2. Một số khuyến nghị có liên quan đến công tác quản lý và chiến lược phát triển dài hạn của đô thị

- *Về quản lý nhà trọ tự phát và hạ tầng nhà ở hiện hữu*:

+ Kiểm soát chặt chẽ nhà trọ tự phát bằng việc ban hành quy định rõ ràng về tiêu chuẩn an toàn, vệ sinh, và chất lượng tối thiểu đối với các nhà trọ trong và quanh KCN; đồng thời thành lập tổ thanh tra giám sát để thực hiện kiểm tra định kỳ.

+ Cải tạo, nâng cấp hạ tầng nhà ở hiện hữu thông qua giải pháp hỗ trợ các chủ nhà trọ hiện hữu về tài chính và kỹ thuật để cải tạo hạ tầng thông qua các chương trình hỗ trợ vay vốn ưu đãi cho công nhân thuê nhà cải tiến.

- *Về quy hoạch và sử dụng đất*:

+ Tối ưu hóa - nâng cao hiệu quả sử dụng đất thông qua quá trình điều chỉnh đồ án quy hoạch tổng thể: Kích hoạt 2,87 ha đất được quy hoạch cho nhà ở công nhân tại trung tâm KCN Cát Lái 2 hiện đang bỏ trống; hoặc

+ Có thể xem xét điều chỉnh quy hoạch phân bổ hợp lý đất công nghiệp và đất nhà ở, đảm bảo không gian lưu trú an toàn, thuận lợi cho công nhân..

- *Về chính sách hỗ trợ và pháp lý*

+ Tăng cường chính sách khuyến khích đầu tư: Miễn giảm thuế đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, và hỗ trợ tài chính trực tiếp cho các doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH.

+ Đơn giản hóa thủ tục pháp lý: Giảm thiểu thời gian và chi phí thủ tục cho các dự án nhà ở công nhân, và nên có cơ chế chuyển đổi mục đích (từ thuê sang sở hữu);

- *Về chiến lược phát triển dài hạn*

+ Ứng dụng công nghệ quản lý thông minh: Phát triển hệ thống quản lý tập trung, sử dụng công nghệ để giám sát chất lượng, tiến độ xây dựng, và nhu cầu của công nhân.

+ Phát triển nhà ở linh hoạt: Xây dựng các loại hình nhà ở có quy mô nhỏ, có thể linh hoạt ghép nối hoặc di động, giúp tiết kiệm chi phí đầu tư và đáp ứng nhu cầu nhà ở tạm thời.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội toàn diện: Bao gồm giao thông, trường học, khu vui chơi và dịch vụ y tế để đảm bảo chất lượng sống cho công nhân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Viết Tồn (2023). Xây nhà ở công nhân trong khu công nghiệp tiện lợi đôi đường (Online Resource).
- Quyết định 338/QĐ-TTg-2023. Phê duyệt đề án "đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân KCN giai đoạn (2021-2030).
- Thanh Xuân (2023). Tạp chí kinh tế Việt Nam- VietNam Economic Times (Online Source).
- Lê Tuyết (2021). Giải bài toán nhà ở cho công nhân tại TP.HCM (Online Resource).
- Quyết định số 4372/QĐ-UBND (2009-2015). Ban hành kế hoạch phát triển nhà lưu trú cho công nhân tại các KCN, KCX, Khu CNC và CCN trên địa bàn TP.HCM giai đoạn 2009-2015.
- Quyết định 5393/QĐ-UBND 2013. Duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Cát Lái - Cụm II tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2.
- Ái Nhân (2023). Thủ Đức 1040 căn nhà xã hội cho công nhân chỉ 100 người đăng ký thuê (Online Resource).
- Đoàn nghiên cứu Jica. Nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại nước CHXHCN Việt Nam Báo cáo cuối kỳ 2016.
- TS Đoàn Văn Bình (2023). Một số giải pháp để xây 1 triệu căn nhà ở xã hội cho Việt Nam. (Online)