

Một số giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở phù hợp với nhu cầu và khả năng của công nhân khu công nghiệp

Some measures to improve housing development capacity to meet the needs and affordability of industrial park workers

> **THS NGUYỄN ANH TÚ**

Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu NƠ và TTBD - Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng

TÓM TẮT:

Đảm bảo chỗ ở cho công nhân là một vấn đề quan trọng và đang trở nên bức thiết nhằm ổn định cuộc sống cho một lực lượng lao động nòng cốt và đang phát triển mạnh mẽ trong quá trình Việt Nam phấn đấu trở thành nước công nghiệp phát triển, đặc biệt đối với nhà ở của công nhân khu công nghiệp (KCN). Trong thời gian vừa qua Đảng và Chính phủ đã được ban hành nhiều cơ chế, chính sách và cùng sự ủng hộ của doanh nghiệp, người dân và xã hội đã đạt được một số kết quả ban đầu. Tuy nhiên, phát triển nhà ở công nhân cần phù hợp và gắn liền với nhu cầu và khả năng tài chính còn rất hạn chế của công nhân KCN. Nội dung bài báo nhằm đưa ra một số giải pháp tổng thể, đa mục tiêu nhằm nâng cao năng lực phát triển nhà ở phù hợp với nhu cầu và khả năng của công nhân KCN.

Từ khóa: Giải pháp phát triển nhà ở; nhà ở công nhân KCN; nhu cầu và khả năng của công nhân KCN.

ABSTRACT:

Securing accommodation for workers is an important and urgent issue in order to stabilize life for a core and rapidly growing workforce in the process of Vietnam striving to become an industrial country, especially for workers' housing in industrial zones. Recently, many mechanisms and policies of the Party and Government have been promulgated and together with businesses, people and society, some initial results have been achieved. However, the development of worker housing must be suitable and associated with the needs and very limited financial capacity of industrial park workers. The content of the article is to provide some general and multi-purpose measures to improve housing development capacity in accordance with the needs and affordability of industrial park workers.

Keywords: Housing development measures; housing for industrial park workers; needs and affordability of industrial park workers.

1. NHÓM GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở PHÙ HỢP NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CỦA CÔNG NHÂN KCN.

Cơ chế chính sách, hệ thống pháp luật và các văn bản hướng dẫn có vai trò hết sức quan trọng trong quá trình phát triển nhà ở cho công nhân KCN. Qua đánh giá một số tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện các chính sách hiện hành về nhà ở của công nhân KCN, một số giải pháp hoàn thiện thể chế, cơ chế chính sách cần được thực hiện nhằm tăng hiệu quả thực thi chính sách. Các giải pháp đề xuất bao gồm:

1.1. Thống nhất các quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN khắc phục sự khác biệt giữa các quy định pháp luật quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư 2020 và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về quy định quản lý KCN và khu kinh tế.

Theo Luật Nhà ở năm 2014 (tại Khoản 1 Điều 16, Khoản 1 Điều 56) thì khi quy hoạch KCN, khu chế xuất, cơ quan có thẩm quyền phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch (không nêu rõ

quy hoạch nào, vì vậy được hiểu là có thể nằm trong hoặc ngoài quy hoạch KCN, khu chế xuất); nhưng theo Luật Đất đai 2013 (tại Điều 149), Luật Đầu tư 2020 (tại Khoản 9 Điều 77) và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP (tại Khoản 4 Điều 32) thì việc bố trí quỹ đất này phải thực hiện bên ngoài KCN.

Cơ chế quy hoạch, bố trí quỹ đất cần cân nhắc rất kỹ lưỡng nhu cầu về bố trí nhà ở của công nhân KCN đảm bảo sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gắn liền với khu vực làm việc và tiết kiệm các chi phí sinh hoạt, giao thông đi lại.

1.2 Xây dựng chính sách riêng về nhà ở cho công nhân KCN.

Theo pháp luật nhà ở hiện hành thì chính sách nhà ở cho công nhân làm việc trong KCN đang được lồng ghép vào chính sách nhà ở xã hội, áp dụng chung cho 10 nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014¹. Các cơ chế ưu đãi cho doanh nghiệp xây

¹ Trước khi có Luật Nhà ở 2014 thì Thủ tướng Chính phủ có ban hành một chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp (Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009). Sau khi có Luật Nhà ở 2014 thì Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp khu chế xuất và Quyết định số

dựng nhà ở cho công nhân là được tính toán chi phí vào giá thành (nhưng thực tế thì ưu đãi này cũng không đi vào cuộc sống do ít có doanh nghiệp tham gia lo nhà ở cho công nhân).

Quy định cụ thể hơn, bổ sung trách nhiệm của các bên có liên quan trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch, kêu gọi đầu tư, hình thành KCN. Quy định bổ sung cơ chế chính sách, trách nhiệm cho ban quản lý KCN, tổ chức sử dụng lao động KCN, và chính quyền địa phương trong việc quy hoạch, bố trí, hình thành nhà ở đáp ứng được nhu cầu nhà ở của công nhân KCN.

Điều chỉnh quy định về chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở cho công nhân KCN theo hướng cân bằng mức hỗ trợ tăng hỗ trợ thực chất cho nhà đầu tư nhà ở công nhân; Thay đổi phương thức hỗ trợ cho doanh nghiệp đầu tư khu nhà ở công nhân theo dự án riêng, tập trung theo hướng bãi bỏ lợi nhuận định mức mà chuyển sang cơ chế đấu thầu sản phẩm nhà ở trao tay hoặc phương thức đặt hàng sản phẩm nhà ở, nhằm giảm giá thành sản phẩm nhà ở.

1.3 Quy định rõ ràng hơn về phương thức lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở cho công nhân KCN theo hướng đơn giản thủ tục hành chính và đầu tư gắn liền với trách nhiệm của các bên liên quan, khắc phục bất cập: trường hợp bố trí quỹ đất cho nhà ở công nhân khu công nghiệp ở ngoài KCN thì lựa chọn chủ đầu tư qua đấu giá, đấu thầu theo pháp luật đất đai, pháp luật đấu thầu; Trường hợp bố trí quỹ đất trong khu công nghiệp thì chỉ định chủ đầu tư theo pháp luật nhà ở quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014.

1.4 Bổ sung quy định, cơ chế chính sách hỗ trợ của chính quyền địa phương đối với doanh nghiệp và người dân đầu tư nhà ở để cho công nhân khu công nghiệp mua và thuê; Hình thành cơ chế chính sách để cấp chính quyền địa phương hỗ trợ nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại những khu vực đã hình thành khu nhà cho công nhân thuê, nhà trọ nhằm đảm bảo ổn định đời sống của công nhân KCN thuê nhà ở.

1.5 Bổ sung quy định, cơ chế chính sách hỗ trợ của địa phương trong việc hỗ trợ chi phí thuê nhà, các hỗ trợ khác nhằm giảm chi phí chỗ ở của công nhân KCN.

2. GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TẠI ĐỊA PHƯƠNG ĐỐI VỚI NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN KCN

Hoạt động cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương đóng vai trò rất quan trọng trong việc xác định rõ hiện trạng, nhu cầu nhà ở của công nhân KCN, hoạch định rõ những biện pháp, giải pháp đáp ứng nhu cầu nhà ở của công nhân khu công nghiệp tại địa phương. Hoạt động quản lý nhà nước cần được tăng cường để tuân thủ những quy định và triển khai những chính sách hiện có đối với nhà ở cho công nhân KCN.

Thông qua việc xây dựng và thực thi Chương trình phát triển nhà ở tại địa phương và Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm, các địa phương đã căn cứ vào Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn, những quy hoạch có liên quan, xác định được phương hướng phát triển KCN, khu kinh tế cũng như nhu cầu tương ứng về lực lượng lao động, từ đó xác định rõ nhu cầu nhà ở có liên quan đến lực lượng lao động hiện tại và tương lai của công nhân khu công nghiệp, khu kinh tế. Các địa phương cần quan tâm đưa các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở của công nhân KCN và các giải pháp cụ thể cho địa phương trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Bước tiếp theo là lập và thực hiện Đề án nhà ở cho công nhân trong đó nghiên cứu làm rõ nhu cầu và khả năng tài chính của công nhân KCN liên quan đến chi phí chỗ ở và nhà ở; nêu rõ những biện pháp, trách nhiệm cụ thể của các bên liên quan trong việc chăm lo nhà ở cho công nhân KCN.

Đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở công nhân KCN vào trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ của địa phương; tổ chức triển khai thực hiện và định kỳ đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. NHÓM GIẢI PHÁP TĂNG NGUỒN CUNG NHÀ Ở PHÙ HỢP NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CỦA CÔNG NHÂN KCN.

Một tồn tại chính trong việc đảm bảo điều kiện ổn định cuộc sống và phù hợp khả năng của công nhân KCN chính là sự hạn chế trong khả năng cung ứng nhà ở giá cả phù hợp. Do vậy, nhóm giải pháp giúp tăng cường năng lực cung ứng nhà ở theo cả hình thức nhà ở sở hữu lâu dài, thuê mua, và cho thuê đóng vai trò rất quan trọng:

3.1 Tăng cường kêu gọi các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động trong khu công nghiệp và người dân quan tâm tham gia đầu tư xây dựng nhà ở công nhân thông qua hình thức nhà nước giao đất, cho thuê đất để triển khai dự án:

- Việc lựa chọn nhà đầu tư dự án được thực hiện thông qua việc đấu thầu dự án PPP, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

- Đối với các KCN hình thành trong tương lai, gắn trách nhiệm chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng KCN về đầu tư nhà ở công nhân trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng KCN.

3.2. Giải pháp nâng cao việc thực thi có hiệu quả các cơ chế ưu đãi hiện hành đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho công nhân thuê, thuê mua, mua theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ:

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án nhà ở xã hội.

- Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư. Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

- Được miễn, giảm thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

- Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

- Được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3.3 Áp dụng các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ của địa phương đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho công nhân thuê, thuê mua, mua (ngoài các cơ chế ưu đãi đối theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ):

- Hỗ trợ toàn bộ chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án để đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực (giao đất "sạch" để nhà đầu tư triển khai dự án).

- Cung cấp miễn phí thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở công nhân.

- Sử dụng nguồn ngân sách địa phương để cho các đối tượng công nhân vay ưu đãi thông qua cơ chế hoạt động Quỹ đầu tư phát triển của địa phương hoặc ủy quyền nguồn vốn qua Ngân hàng chính sách xã hội tại địa phương.

3.4 Xây dựng và áp dụng các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ của địa phương đối với các chủ nhà trọ thực hiện cải tạo, sửa chữa và nâng cấp nhà trọ.

- Cung cấp miễn phí thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà trọ công nhân đạt tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở theo quy định.

- Giảm thời gian giải quyết các thủ tục hành chính trong quá trình xin giấy phép xây dựng.

- Miễn toàn bộ chi phí thực hiện các thủ tục về xây dựng như: thẩm định quy hoạch xây dựng, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp giấy phép xây dựng, ...

- Có cơ chế hỗ trợ nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn đối với khu vực nhà cho thuê, nhà trọ hiện hữu.

3.5 Khuyến khích sự tham gia của các nhà đầu tư vừa và nhỏ vào lĩnh vực phát triển nhà ở cho công nhân.

Để phát triển nhà ở cho công nhân tại các vùng nông thôn, khó có thể tìm được nhà đầu tư có đủ năng lực và dự định đầu tư và xây dựng toàn bộ dự án, do đó, cần thu hút một số các nhà đầu tư cùng tham gia. Để thu hút được đầu tư và tăng số lượng các nhà đầu tư, nên ưu tiên tạo ra môi trường đầu tư tốt và khuyến khích các cá nhân/nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia. Do đó, cần thành lập một tổ chức chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch đầu tư - kinh doanh tổng thể và đóng vai trò đầu mối điều phối các dự án của các nhà đầu tư riêng lẻ. Để có được hiệu quả toàn diện, cần có cơ quan quản lý nhà ở công ích nêu trên để đảm nhận chức năng này.

3.6 Nhà nước hình thành quỹ nhà ở cho công nhân KCN thuê, thuê mua:

Trong một số trường hợp, với lợi thế chủ động về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn ngân sách địa phương giành cho nhà ở xã hội, không vì mục tiêu lợi nhuận cần thiết phải có sự tham gia của khu vực nhà nước trong việc hình thành quỹ nhà ở cho thuê đối với công nhân KCN, đặc biệt đối với hình thức thuê mua và cho thuê phù hợp với khả năng tài chính hạn chế của công nhân KCN nhưng cũng tạo sự ổn định chỗ ở cho bộ phận lực lượng lao động này.

Phương thức hình thành quỹ nhà ở cho công nhân KCN có thể thông qua trực tiếp đầu tư, hoặc thực hiện đặt hàng, mua nhà ở từ các dự án thương mại.

4. NHÓM GIẢI PHÁP VỀ QUY HOẠCH, ĐẤT ĐAI

Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp nhằm bảo đảm quỹ đất cho phát triển nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động theo nhu cầu về quỹ đất trong từng giai đoạn. Khi quy hoạch các KCN mới, phải quy hoạch quỹ đất để xây dựng nhà ở công nhân theo đúng quy định.

Quy hoạch các công trình phụ trợ đồng bộ với khu nhà ở, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và nhu cầu sử dụng.

Xem xét trong quá trình lập quy hoạch tích hợp được hạ tầng xã hội tại các khu vực dân cư lân cận, đồng thời tăng khả năng kết nối của các hệ thống giao thông công cộng tới các khu vực có nguồn nhân công lao động sinh sống.

Trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu có quy hoạch dự kiến phát triển khu công nghiệp, lồng ghép quy hoạch khu vực điểm dân cư nông thôn hoặc khu đô thị dịch vụ trong đó có quy hoạch đất xây dựng nhà ở cho công nhân KCN.

5. NHÓM GIẢI PHÁP VỀ TÀI CHÍNH

5.1 Cải thiện cơ chế hỗ trợ tài chính cho mua và phát triển nhà ở công nhân KCN

Nhà nước thiết lập và vận hành một quỹ (hoặc tài khoản) độc lập trong ngân hàng chính sách xã hội để tạo điều kiện thuận lợi cho việc cung cấp nhà ở xã hội, nhà ở công nhân KCN.

Để tăng sức mua nhà ở thương mại và nhà ở xã hội của người tiêu thụ mới, chuẩn bị phương án mở rộng hình thức tiết kiệm mua nhà tại Ngân hàng Chính sách xã hội kế hoạch, cũng như phương án cải thiện hệ thống lựa chọn người thuê mua.

Nhà nước xây dựng các phương án huy động vốn bổ sung để phát triển nhà ở xã hội đặc biệt nhà ở của công nhân KCN, chẳng hạn như trái phiếu, xổ số, quỹ tín thác đầu tư bất động sản (REITs), thu hút nguồn vốn nước ngoài và tư nhân...

5.2 Thiết lập và vận hành quỹ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân KCN

Nhà nước thiết lập quỹ (hoặc tài khoản) phát triển nhà ở xã hội, nhà công nhân khu công nghiệp độc lập tại Ngân hàng Chính sách xã hội, chỉ định Ngân hàng Chính sách xã hội là cơ quan chuyên trách quản lý và vận hành một cách hệ thống.

Nhà nước hình thành Quỹ (hoặc tài khoản) phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp được đặt tại Ngân hàng Chính sách xã hội bằng cách chuyển nguồn vốn tiết kiệm nhà ở từ Ngân hàng Chính sách xã hội và phần hoàn thu lợi ích phát triển bằng tiền mặt đổi lại cho việc cung cấp 20% diện tích nhà ở xã hội khi phát triển nhà ở thương mại vào đó.

Nhà nước tạo cơ chế để quỹ phát triển nhà ở xã hội (hoặc tài khoản) được thành lập tại Ngân hàng Chính sách xã hội chỉ được sử dụng cho mục đích phát triển nhà ở xã hội và hỗ trợ mua nhà ở cho người có nhu cầu.

Nhà nước cải thiện cơ chế để nếu gặp khó khăn trong việc quản lý, chẳng hạn như để trống trong một thời gian dài phần đất nhà ở xã hội 20% lấy được khi phát triển nhà ở thương mại, thì có thể nộp bằng tiền mặt và chuyển hoàn trả vào quỹ (hoặc tài khoản) phát triển nhà ở xã hội để sử dụng vào việc phát triển nhà ở xã hội.

5.3 Cải thiện cơ chế lựa chọn người thuê mua và mở rộng hình thức tiết kiệm nhà ở của Ngân hàng Chính sách Xã hội

Để mở rộng hình thức tiết kiệm mua nhà của Ngân hàng Chính sách xã hội, trước hết Nhà nước phải tích cực thu hút người lao động trong các KCN có mức thu nhập nhất định, đồng thời tập trung thu hút những hộ gia đình có thiện chí mua nhà và có khả năng tiết kiệm bằng cách nới lỏng điều kiện tham gia.

Để huy động nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội ổn định, nhà nước quy định mức tiền tiết kiệm tối thiểu mà người tham gia tiết kiệm nhà ở tại Ngân hàng Chính sách xã hội bắt buộc phải gửi vào hàng tháng.

Nhà nước cải thiện cơ chế lựa chọn người thuê mua bằng cách áp dụng phương án cung cấp cơ hội mua nhà ở xã hội cho những người tham gia tiết kiệm nhà ở của Ngân hàng chính sách xã hội, hàng tháng phải nộp một số tiền bắt buộc tối thiểu và trải qua một khoảng thời gian nhất định, hoặc áp dụng phương án cộng điểm cho người đăng ký tiết kiệm nhà ở khi lựa chọn người thuê mua.

Để phân bổ hợp lý nhà ở cho đối tượng công nhân khu công nghiệp nhà nước phát triển một cơ chế lựa chọn người thuê mua riêng biệt khi có sự cạnh tranh trong việc lựa chọn người thuê mua, chẳng hạn như áp dụng thứ tự tham gia tiết kiệm nhà ở của ngân hàng chính sách xã hội, áp dụng phương thức bốc thăm.

5.4 Phát triển các công cụ bổ sung nguồn vốn (trái phiếu nhà ở, xổ số, REITs phát triển nhà ở xã hội, v.v.)

Nhà nước xem xét việc điều tiết nguồn vốn ngân sách thu từ tiền sử dụng đất để tạo lập nguồn vốn ban đầu cho quỹ phát triển nhà ở xã hội, công nhân KCN.

Để tạo nguồn tài chính phục vụ cho phát triển nhà ở, nhà nước thiết lập cơ chế mua trái phiếu được phát hành với lãi suất thấp hơn thị trường khi cấp phép cho các lĩnh vực khác nhau, có yêu cầu bắt buộc tham gia theo tỷ lệ hợp lý từ những tổ chức phát triển hạ tầng KCN, tổ chức sử dụng lao động trong KCN.

Nhà nước tạo thêm quỹ phát triển nhà ở thông qua các dự án phụ như dự án xổ số. Cho các kỳ dài hạn, Nhà nước áp dụng cơ chế REITs phát triển nhà ở bằng cách thu hút vốn tư nhân và nước ngoài trong thời gian dài, sử dụng cơ chế này để phát triển các loại nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội.

5.5 Kêu gọi thành lập Quỹ hỗ trợ nhà ở công nhân trên cơ sở vận động tài trợ từ các tổ chức, doanh nghiệp và các cá nhân nhằm hỗ trợ tiền thuê nhà cho công nhân khu công nghiệp có khó khăn.

6. NHÓM GIẢI PHÁP CẮT GIẢM, ĐƠN GIẢN HÓA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH, THỦ TỤC ĐẦU TƯ CHO LĨNH VỰC NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN KCN.

Miễn toàn bộ chi phí thực hiện các thủ tục về xây dựng như: thẩm định quy hoạch xây dựng, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp giấy phép xây dựng, ...

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng phát triển nhà ở cho công nhân KCN theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng, v.v..

Hỗ trợ, hướng dẫn chủ nhà trọ về thủ tục cấp giấy phép xây dựng, cải tạo sửa chữa nhà trọ, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ (đính kèm sổ tay hướng dẫn).

7. GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN KCN THÔNG QUA THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN.

Hệ thống tổ chức công đoàn các cấp tại địa phương trong hệ thống của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam luôn đồng hành và hiểu rõ người lao động đặc biệt là công nhân KCN. Chính vì vậy hệ thống công đoàn các cấp có thể nắm rõ nhu cầu và khả năng tài chính của công nhân KCN, qua đó có thể phát huy là kênh hỗ trợ sát thực tiễn, kịp thời đối với các công đoàn viên.

Chính phủ đã phê duyệt và giao cho Tổng liên đoàn lao động Việt Nam chủ trì thực hiện Đề án - Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất bắt đầu từ năm 2017. Nội dung cơ bản của Đề án là để xây dựng nhà ở, nhà trẻ, cơ sở giáo dục, y tế, nhà thuốc, siêu thị, công trình văn hóa, thể thao và các công trình hạ tầng thiết yếu khác... tại các KCN, khu chế xuất nhằm quan tâm, tạo điều kiện nâng cao đời sống công nhân lao động trong các KCN, khu chế xuất. Phương thức hỗ trợ các thiết chế công đoàn vì vậy có thể đa dạng và phối kết hợp với các nhà đầu tư độc lập, tổ chức phát triển hạ tầng khu công nghiệp, tổ chức sử dụng lao động trong khu công nghiệp để đưa ra các giải pháp hỗ trợ nhà ở cho công nhân KCN.

8. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN KCN

8.1 Thiết lập và ổn định cơ chế quản lý nhà ở theo hệ thống:

Xây dựng và vận hành phương án quản lý nhà ở có hệ thống, chẳng hạn như cơ chế pháp luật phù hợp với sự gia tăng nhà ở tập thể.

Chuẩn bị phương án và tiêu chí quản lý vật chất đối với nhà ở, chẳng hạn như xây dựng phương án sửa chữa dài hạn khi nhà xuống cấp và cung cấp cho ban quản lý và người thuê mua.

8.2 Hỗ trợ quản lý, khai thác và vận hành dự án đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân:

Thực hiện chương trình hỗ trợ quản lý dự án đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân và hỗ trợ tài chính để các nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia đầu tư xây dựng nhà cho thuê.

Nội dung Chương trình: Chính phủ hoặc UBND cấp tỉnh/huyện sẽ hỗ trợ chủ nhà nếu nhà cho thuê đó đáp ứng được tiêu chuẩn xây dựng công trình. Chủ nhà được UBND cấp tỉnh/huyện hỗ trợ thông qua cơ quan đại diện của nhà nước (ví dụ, cơ quan quản lý nhà) trong việc vận hành và quản lý khu nhà, quản lý hợp đồng, lựa chọn người thuê và quảng cáo.

Mức giá cho thuê được xác định dựa trên thu nhập của người thuê nhà. Chính phủ và các cơ quan địa phương cung cấp khoản hỗ trợ tài chính để bù đắp khoản chênh lệch giữa mức giá cho thuê nhà được áp dụng mà mức giá cho thuê nhà mà chủ đầu tư tính toán.

Việc thực hiện sự hỗ trợ của cơ quan quản lý nhà trong việc giới thiệu người thuê nhà cho các nhà trọ đảm bảo chất lượng và nằm trong chương trình hỗ trợ nếu nhà trọ đảm bảo chất lượng sẽ được thảo luận. Sự hỗ trợ này có thể coi là cầu nối giữa chủ nhà, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN.

8.3 Thiết lập mô hình trung tâm thông tin - giải quyết các vấn đề về nhà cho thuê.

Thiết lập Trung tâm (có thể) do cơ quan quản lý nhà ở công ích hoặc các cơ quan quản lý về bất động sản thành lập. Với việc thành lập trung tâm này giúp nâng cao và đảm bảo chất lượng môi trường sống cho công nhân. Việc hỗ trợ để công nhân có điều kiện tiếp cận tốt hơn tới nguồn cung nhà cho thuê có thể hỗ trợ việc hình thành cộng đồng dân cư tại vị trí nghiên cứu, cũng như để đảm bảo doanh thu cho chủ đầu tư khu nhà ở. Ngoài ra, trung tâm thông tin này có thể có chức

năng tìm kiếm các doanh nghiệp vừa và nhỏ có mong muốn tham gia vào dự án và thực hiện các chính sách hỗ trợ ví dụ như phiếu hoàn tiền - giải pháp hỗ trợ tiền thuê nhà dành cho công nhân.

Các nhà đầu tư tư nhân sẽ là người thực hiện các hoạt động của trung tâm. Ngay từ ban đầu, cơ quan quản lý nhà ở công ích sẽ hỗ trợ về mặt tổ chức của trung tâm này như một hoạt động hỗ trợ để khuyến khích nhà đầu tư vừa và nhỏ, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN tham gia vào dự án xây dựng nhà ở xã hội.

9. GIẢI PHÁP ÁP DỤNG KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

Tăng cường triển khai ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở cho công nhân KCN. Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

10. GIẢI PHÁP THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG

Xây dựng cơ sở dữ liệu về phát triển nhà ở, cơ sở dữ liệu về nhóm đối tượng được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội trong đó có nhà ở công nhân KCN. Thu thập và quản lý số liệu thống kê (lượng cung cấp, tồn kho) liên quan đến nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội. Cập nhật định kỳ các số liệu thống kê cơ bản liên quan đến nhà ở, Bộ Xây dựng tiến hành khảo sát thực trạng nhà ở... theo định kỳ. Quản lý số liệu thống kê thu thập được trong mối tương quan với các mục tiêu chính sách như mục tiêu cung cấp, cải thiện chất lượng nhà ở...; thu thập thêm dữ liệu thống kê mới trong trường hợp cần thiết.

Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

Thực hiện truyền thông, tuyên truyền, vận động, thu hút nhiều chủ thể phù hợp tham gia hình thành nhà ở hợp khả năng cho công nhân KCN.

Tuyên truyền, hướng dẫn chủ đầu tư khi xây dựng nhà trọ phải có thiết kế đảm bảo hợp chuẩn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), Luật số 65/2014/QH13 Luật Nhà ở, ban hành ngày 25/11/2014.
- Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), Luật số 45/2013/QH13 Luật Đất đai, ban hành ngày 29/11/2013.
- Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2020), Luật số 61/2020/QH14 Luật Đầu tư, ban hành ngày 17/6/2020.
- Thủ tướng Chính phủ (2021), Quyết định số 2161/QĐ-TTg về việc “*Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045*”, ban hành ngày 22/12/2021.
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (2021), Tờ trình Thủ tướng Chính phủ số 25/TTr-BXD về việc “*Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 - Báo cáo thuyết minh Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2045*”, ký ngày 06/12/2021.
- Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về “*phát triển và quản lý nhà ở xã hội*”, ban hành ngày 20/10/2015.
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) (2016), Báo cáo cuối kỳ “*Nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân các khu công nghiệp tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”, tháng 5/2016.
- Bộ Xây dựng và Cơ quan Hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA) (2021), Báo cáo cuối kỳ của “*Dự án xây dựng chính sách toàn diện phát triển nhà ở xã hội Việt Nam*”, tháng 4/2021
- World Bank (2015), “*Vietnam Affordable Housing: A Way Forward*”, October 2015.
- Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên (2021), Quyết định số 4235/QĐ-UBND về việc “*Phê duyệt Đề án Phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2025*”, ký ngày 30/12/2021.