

# GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC NINH

LÊ NGUYỄN TỊNH\*

Giải quyết nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp là một trong những vấn đề lớn của an sinh xã hội đối với người lao động trong các khu công nghiệp. Để giải quyết vấn đề này, Đảng và Nhà nước đã có một số chính sách và quy định chung về bảo đảm nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế, việc thực hiện các chính sách này đang gặp phải nhiều vướng mắc pháp lý. Bài viết nghiên cứu thực trạng thực hiện các chính sách, các quy định pháp luật về nhà ở xã hội ở tỉnh Bắc Ninh, nơi tập trung nhiều khu công nghiệp lớn với nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân rất cao. Từ những kết quả nghiên cứu tình huống tại các khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh, bài viết đưa ra các giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và chính sách về nhà ở xã hội.

**Từ khóa:** Hoàn thiện chính sách; nhà ở xã hội; công nhân; khu công nghiệp; tỉnh Bắc Ninh; giải pháp.

*Providing affordable social housing for workers in industrial zones is a significant social security issue for laborers in these areas. To address this problem, the Party and State have introduced various policies and regulations to ensure social housing for industrial zone workers. However, in practice, implementing these policies has encountered numerous legal challenges. This article examines the current state of policy implementation and legal frameworks regarding social housing in Bac Ninh province, a region with a high concentration of large industrial zones and a substantial demand for social housing for workers. The article identifies vital obstacles based on case studies and practical insights from industrial zones in Bac Ninh. It provides recommendations for improving the legal and policy frameworks to address the need for social housing in these areas effectively.*

**Keywords:** Policy improvement; social housing; workers; industrial zones; Bac Ninh province; solutions.

NGÀY NHẬN: 05/9/2024 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 16/10/2024 NGÀY DUYỆT: 18/11/2024

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.346.2024.1019>

## 1. Đặt vấn đề

Tỉnh Bắc Ninh được xem là “thủ phủ” về các khu công nghiệp ở phía Bắc của Việt Nam, với 16 khu công nghiệp, 1.210 dự án đi vào hoạt động, thu hút gần 297.000 lao động<sup>1</sup>. Thời gian qua, Đảng và Nhà nước rất quan tâm vấn đề nhà ở cho công nhân, người lao động với nhiều

chính sách, giải pháp tháo gỡ khó khăn, điển hình là việc phát triển các dự án nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động gắn liền với các khu công nghiệp.

\* *ThS, Học viện Kỹ thuật quân sự, Bộ Quốc phòng*

Với sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp, tỉnh Bắc Ninh đã tiếp nhận nguồn lao động từ các địa phương trên toàn quốc về lao động, làm việc. Từ đó, việc phát triển nhà ở xã hội và chính sách giải quyết nhà ở xã hội cho công nhân ngày càng được chú trọng, tuy nhiên, kết quả đạt chưa cao. Chính vì vậy, nghiên cứu thực trạng và đề xuất các giải pháp đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh là vấn đề cần thiết.

## **2. Thực trạng thực hiện chính sách về nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh**

Nhận thức rõ vai trò của nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bắc Ninh đã ban hành các văn bản, như: Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 08/3/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2021 - 2025 và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 về việc phê duyệt báo cáo sơ kết giữa kỳ, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2021 - 2025 và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh..., theo đó, đã thúc đẩy thực hiện các dự án về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Về quy định quy hoạch các dự án nhà ở xã hội. UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì công tác thẩm định, kiểm soát quy hoạch dự án nhà ở xã hội, trong đó quy định rõ các chỉ tiêu về nhà ở xã hội cho công nhân và chú ý đến việc đầu tư, tăng diện tích nhà ở xã hội trong Quyết định số 102/2024/QĐ-UBND.

Tỉnh cũng đã tăng cường đầu tư, đẩy mạnh việc giải phóng mặt bằng cho các dự án nhà ở xã hội; đồng thời, cũng nhấn mạnh các khâu trọng tâm của công tác giải phóng mặt bằng, như: đánh giá thực trạng địa bàn quy hoạch, nhu cầu, khả năng thực hiện và giao cho UBND các huyện phối hợp với Sở Xây dựng triển khai công tác này.

Tỉnh đã xây dựng được hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội cho công

nhân với các quy định cụ thể. Các quy định về quy hoạch nhà ở xã hội đã khắc phục được phần nào hạn chế về thiếu quỹ đất phát triển khi đưa ra các quy định mang tính chất hoàn thiện xây dựng dự án nhà ở xã hội gắn liền với các công trình phúc lợi đi kèm, từ đó thể hiện tính sáng tạo khi xây dựng các quy định, hoạch định chiến lược phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Về quy định trong công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn của tỉnh đã khắc phục được những khó khăn về thiếu quỹ đất; đồng thời, hạn chế các tranh chấp khiếu kiện về công tác giải phóng mặt bằng. Do tỉnh Bắc Ninh là một trong những tỉnh có diện tích nhỏ nhất Việt Nam, lại tập trung nhiều khu công nghiệp với quy mô rất lớn nên đã thu hút đông đảo lực lượng lao động. Vì vậy, cơ chế rà soát các dự án, lấy ý kiến người dân và quy hoạch khoa học, công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh phục vụ cho xây dựng nhà ở xã hội đạt nhiều kết quả, điển hình như tại khu công nghiệp Yên Phong cũng được giải quyết thỏa đáng, không còn khiếu kiện về công tác giải phóng mặt bằng xây dựng nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, các quy định về việc huy động vốn cho đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân của tỉnh đã được đẩy mạnh, trong đó đã thực hiện việc phân bổ vốn vay, tạo điều kiện cho công nhân tại các khu công nghiệp có cơ hội sở hữu nhà ở xã hội với nguồn quỹ xã hội và được vay vốn, làm hồ sơ thủ tục rõ ràng, minh bạch.

Nhìn chung, việc thực hiện các quy định pháp luật về nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh đã đạt nhiều kết quả tích cực. Các kết quả này có được đến từ việc thực hiện nghiêm túc đề án nhà ở xã hội của Chính phủ cũng như các quyết định, văn bản chỉ đạo cụ thể của UBND và các sở, ban, ngành trên toàn tỉnh.

Tuy nhiên, bên cạnh đó còn tồn tại một số bất cập.

Một là, khó khăn về bồi thường giải phóng mặt bằng, vẫn còn tồn tại một số dự án chậm tiến độ do vướng mắc trong giải phóng mặt

bằng do người dân vẫn chưa đồng thuận bồi thường, đầu nối hạ tầng, về vốn vay. Theo báo cáo tại Hội nghị thúc đẩy triển khai, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2024, có 9 dự án gặp khó khăn trong việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, trong đó có 3 dự án đã triển khai đầu tư xây dựng song vẫn còn một số hộ dân không nhận tiền bồi thường<sup>2</sup>.

*Hai là*, khó khăn vướng mắc liên quan việc mua bán, thủ tục xác nhận đối tượng, tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi. Do số lượng công nhân đến từ nhiều địa bàn trên cả nước, đặc biệt là các tỉnh miền núi phía Bắc nên việc xác định thu nhập, đối chiếu các quy định để tiến hành thủ tục xác nhận mua bán nhà ở xã hội còn nhiều bất cập. Một số trường hợp không đáp ứng được tiêu chí về đối tượng để được hưởng chính sách về nhà ở xã hội vì phần lớn lương thấp, dẫn đến các nhóm đối tượng này không được tiếp cận với chính sách.

*Ba là*, do thiếu quỹ nhà ở tại nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất, như: Yên Phong, Thuận Thành có các nhà máy Samsung, các công ty điện tử khiến quỹ đất hạn hẹp, công nhân phải thuê nhà trọ của người dân trong khu vực lân cận không bảo đảm môi trường sinh hoạt hàng ngày... Ngoài ra, các công trình phúc lợi công cộng, như: trường mầm non công lập còn thiếu, nhà văn hóa, khu thể thao và khu vui chơi giải trí, các điểm sinh hoạt phục vụ công nhân lao động ở các khu công nghiệp tập trung chưa nhiều.

*Bốn là*, chưa có đủ nguồn lực tài chính để tập trung vốn đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội<sup>3</sup>. Quyết định số 102/2024/QĐ-UBND, UBND tỉnh dự toán hơn 300 tỷ đồng phục vụ công tác đầu tư phát triển nhà ở. Song do số lượng dự án lớn, nằm rải rác tại các địa bàn khác nhau nên nguồn vốn chỉ cho hơn 50 dự án nhà ở xã hội còn nhiều bất cập.

*Năm là*, công nhân tại các khu công nghiệp chưa tiếp xúc và chưa hiểu rõ cơ chế, ưu đãi các nguồn vốn tín dụng, đồng thời các chính sách ưu đãi tín dụng chưa đủ mạnh để thu hút công nhân vay, mua nhà ở xã hội<sup>4</sup>.

### 3. Giải pháp hoàn thiện chính sách về nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh

Theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ XX, nhiệm kỳ 2020 - 2025, trong đó việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp là nhiệm vụ quan trọng. Vì vậy, cần tập trung vào các giải pháp sau đây:

*Thứ nhất*, tiếp tục hoàn thiện các chính sách pháp lý về xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn tỉnh, cần có văn bản chỉ đạo riêng biệt về công tác này. Đồng thời, sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách chưa phù hợp về đất đai, về vốn đầu tư, về quy hoạch, về phát triển hạ tầng đồng bộ..., tạo điều kiện và khuyến khích các doanh nghiệp tích cực tham gia vào dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân thuê - mua với giá phù hợp với khả năng thu nhập hàng tháng<sup>5</sup>.

Sở Xây dựng cần cụ thể hóa các quyết định chỉ đạo của UBND tỉnh Bắc Ninh thành các văn bản chỉ đạo, trong đó xác định rõ ý nghĩa vai trò của nhà ở xã hội cho người lao động thu nhập thấp, hướng dẫn chi tiết các thủ tục, điều kiện để mua nhà ở xã hội. Đồng thời, các sở, ban, ngành khác cần có các văn bản chỉ đạo phối hợp.

*Thứ hai*, cần đẩy mạnh thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Để làm tốt công tác này, cần rà soát các dự án, dự trù kinh phí và vận động Nhân dân hưởng ứng các chính sách, pháp luật về đất đai và tầm quan trọng của nhà ở xã hội. Công tác này đòi hỏi chính quyền địa phương cấp cơ sở phải tích cực vận động và có các giải pháp cụ thể giải quyết vấn đề về nhà ở, lao động cho người dân, đặc biệt tại các khu vực quỹ đất hạn hẹp, như khu công nghiệp Yên Phong, Quế Võ...

*Thứ ba*, bảo đảm bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp đối với các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh chưa có bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân. Bảo đảm việc thành lập, xây dựng mới các khu công nghiệp phải bảo đảm quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, thiết

chế công đoàn theo quy định, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp; khuyến khích chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp trực tiếp đầu tư nhà ở xã hội gắn với khu công nghiệp.

Cùng với đó, tỉnh cũng cần rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội. Ngoài ra, cần gắn kết giữa quy hoạch phát triển khu công nghiệp với các quy hoạch hạ tầng xã hội. Theo đó, bổ sung hạ tầng xã hội, như: bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, chợ, khu vui chơi giải trí, để bảo đảm cuộc sống của người lao động làm việc tại các khu công nghiệp<sup>6</sup>.

*Thứ tư*, tăng cường thực hiện các quy định pháp luật về tăng cường vốn đầu tư cho nhà ở xã hội, cần có riêng danh mục vốn ưu đãi riêng cho các dự án nhà ở xã hội. Đồng thời, rà soát, hoàn thiện và triển khai có hiệu quả các chính sách ưu đãi đầu tư để thu hút các nhà đầu tư tham gia xây dựng các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở xã hội cho thuê. Tăng cường công tác xúc tiến, mời gọi thu hút đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội; khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; ưu tiên, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp đầu tư nhà ở xã hội cho công nhân thuê...

*Thứ năm*, UBND tỉnh và các sở, ban, ngành cần có chính sách hỗ trợ ưu đãi tín dụng. Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và ngân sách địa phương<sup>7</sup>. Từ đó, góp phần tăng nguồn vốn giúp việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp đạt kết quả cao hơn.

Ngoài ra, cần ban hành cơ chế kiểm soát giá bán chặt chẽ, giá cho thuê nhà ở chặt chẽ, tránh tình trạng đầu cơ, nâng giá nhà ở mua

hoặc cho thuê ở mức bất hợp lý, không phù hợp với khả năng của người lao động trong khu công nghiệp. Cần có quy định hạn chế việc tăng giá nhà ở xã hội của chủ đầu tư hoặc các hình thức dự trữ, đầu cơ nhà ở xã hội. Cùng với đó, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, quán triệt sâu sắc chủ trương, chính sách của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội...

### 4. Kết luận

Tỉnh Bắc Ninh có nhiều khu công nghiệp với số lượng công nhân rất lớn hiện nay làm việc trên địa bàn tỉnh, do vậy nhu cầu về nhà ở là rất cao. Việc giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân nói chung, công nhân nói riêng là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh Bắc Ninh trong hoạch định chiến lược phát triển kinh tế - xã hội. Do vậy, tiếp tục nghiên cứu và đề xuất các giải pháp đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh là rất cần thiết □

### Chú thích:

1. Các khu công nghiệp Bắc Ninh đang sử dụng gần 297.000 lao động. <https://www.google.com>, ngày 14/9/2023.
2. Đồng hành cùng doanh nghiệp, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai nhà ở xã hội. <https://www.tapchicongsan.org.vn>, ngày 09/4/2024.
3. Quy hoạch khu công nghiệp và phát triển đô thị gắn với nhà ở công nhân. <https://tapchixaydung.vn>, ngày 09/02/2022.
4. Phát triển nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp: Cần hoàn thiện thể chế chính sách. <https://congthuong.vn>, ngày 22/11/2021.
5. Nhà ở công nhân, nhà ở xã hội: Thực trạng và suy nghĩ. <https://diendandoanhnghiep.vn>, ngày 12/6/2023.
6. Phạm Phương Thảo và Nguyễn Trọng Tài (2021). *Phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Phú Thọ*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ. Tập 2, tr. 23 - 33.
7. Một số giải pháp phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh. <https://tap-chitaichinh.vn>, ngày 09/4/2018.