

# CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT HỖ TRỢ NHÀ Ở CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

LÊ NGUYỄN TỊNH\*

*Bài viết đánh giá thực trạng chính sách pháp luật hỗ trợ nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội hiện nay. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện chính sách, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, góp phần giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động, bảo đảm an sinh xã hội và thúc đẩy sự phát triển bền vững của các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố.*

*Từ khóa:* Hà Nội; chính sách pháp lý hỗ trợ nhà ở; người lao động; khu công nghiệp.

*This article evaluates the current legal policies on housing support for workers in industrial zones in Hanoi. Based on this assessment, it proposes innovative solutions that have the potential to significantly improve policies, enhance state management effectiveness, and contribute to addressing workers' housing issues. These efforts aim to ensure social security and promote the sustainable development of industrial zones in the city.*

*Keywords:* Hanoi; legal policy on housing support; workers; industrial zones.

NGÀY NHẬN: 05/12/2024

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 20/02/2025

NGÀY DUYỆT: 17/3/2025

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.350.2025.1126>

## 1. Đặt vấn đề

Hiện nay, nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội còn thiếu so với sự gia tăng nhanh của lực lượng lao động<sup>1</sup>. Nhiều người lao động phải thuê trọ trong những khu nhà cũ, xuống cấp, không bảo đảm điều kiện sống tối thiểu. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến sức khỏe, đời sống của người lao động mà còn tác động tiêu cực đến năng suất lao động và sự phát triển bền vững của các khu công nghiệp. Trước tình hình trên, việc cung cấp nhà ở xã hội giúp người lao động có chỗ ở ổn

định, cải thiện chất lượng cuộc sống luôn là chính sách được các tỉnh, thành phố nói chung và thành phố Hà Nội nói riêng quan tâm, giải quyết.

## 2. Thực trạng thi hành các chính sách pháp luật hỗ trợ nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội

a. Một là, chính sách, pháp luật liên quan  
Hiện nay, chính sách, pháp luật về nhà ở

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

xã hội được quy định chung tại *Luật Nhà ở* năm 2023; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của *Luật Nhà ở* về phát triển, quản lý nhà ở xã hội và được tập trung hơn tại các văn bản pháp luật, như: Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp... Đây là cơ sở xây dựng và là căn cứ đánh giá chính sách pháp lý về hỗ trợ nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại các địa phương.

Trên địa bàn thành phố Hà Nội, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về hỗ trợ nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp đã được xây dựng từ sớm, như: Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về quy định tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội và được tiếp tục hoàn thiện, bổ sung tại Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 quy định về quản lý bán, cho thuê nhà ở xã hội; Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở xã hội... Các văn bản này đã quy định các vấn đề trọng tâm về phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội và là minh chứng thể hiện rõ các chính sách pháp lý về nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố:

*Thứ nhất, về các tiêu chí đối tượng được mua nhà ở xã hội:* Điều 78 *Luật Nhà ở* năm 2023; Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định về điều kiện mua nhà ở xã hội là người lao động chưa sở hữu nhà ở tại địa phương và có thu

nhập dưới 15 triệu đồng/tháng đối với cá nhân. Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội cũng quy định điều kiện mua nhà ở xã hội tương tự như quy định tại Nghị định trên. Đồng thời, thành phố Hà Nội đã có quy định về ưu tiên cộng điểm trong xét duyệt mua nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp có thành tích trong sản xuất, là công nhân có tay nghề cao.

*Thứ hai, về quy hoạch nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp:* UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, trong đó quy định về việc tăng quỹ đất, diện tích xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án trong giai đoạn 2021 - 2030. Đồng thời, quy hoạch nhà ở xã hội phải gắn với xây dựng các công trình xã hội, trường học, khu vui chơi... đi kèm nhà ở xã hội nhằm bảo đảm an sinh xã hội, phục vụ đời sống người lao động có thu nhập thấp, nhóm đối tượng được hưởng chính sách. Điều này không chỉ tương thích với các quy định tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 và Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ mà còn thể hiện rõ mục tiêu phát triển bền vững của nhà ở xã hội dành cho người lao động có thu nhập thấp tại các khu công nghiệp.

*Thứ ba, về hệ thống thông tin nhà ở xã hội:* theo quy định tại *Luật Nhà ở* năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, sở Xây dựng các địa phương có trách nhiệm cập nhật danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội lên trang Thông tin điện tử, công khai thông tin dự án. Đối với UBND thành phố Hà Nội, thông tin về nhà ở xã hội phải được đăng công khai trên trang thông tin điện tử, bao gồm thông tin về các dự án nhà ở xã hội; đủ điều kiện mua bán; nhóm đối tượng trúng đấu giá được phép mua bán nhà ở xã hội.

*Thứ tư, về vốn phục vụ công tác phát triển nhà ở xã hội:* Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ quy định nguồn vốn cho vay ưu đãi được thực hiện thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng; đồng thời, yêu cầu thống kê các dự án để phân bổ ngân sách đầu tư các dự án nhà ở xã hội. Cụ thể hóa quy định trên, UBND thành phố Hà Nội đã có các quy định về hỗ trợ vốn cho việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội và hỗ trợ người lao động có thu nhập thấp mua nhà ở xã hội. Cụ thể, Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 đã quy định “Sở Tài chính tiến hành cân đối bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách thành phố phục vụ: hoạt động đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp”. Bên cạnh đó, Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND thành phố Hà Nội đã phân bổ nguồn vốn dự tính cho các dự án và hỗ trợ nguồn ngân sách cho người lao động có thu nhập thấp được vay vốn để mua nhà ở xã hội.

*b. Kết quả thực thi chính sách pháp luật hỗ trợ nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp ở thành phố Hà Nội*

*Một là, những kết quả đã đạt được.*

(1) *Các chính sách pháp lý về nhà ở xã hội:* chính sách này đã được áp dụng và về cơ bản mang lại hiệu quả trong việc cung cấp nhà ở xã hội và bảo đảm an sinh xã hội cho người lao động tại các khu công nghiệp.

(2) *Về mặt quy hoạch:* UBND thành phố Hà Nội đã quy hoạch phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực gần các khu công nghiệp, khu vực thuận tiện đường giao thông. Từ đó, góp phần bảo đảm an sinh xã hội. Hiện nay, Hà Nội đã xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tại khu công nghiệp: Thạch Thất,

Thăng Long, Phú Nghĩa. Cả ba khu nhà ở xã hội này đều đã có hệ thống công trình xã hội đi kèm, như: trường học, chợ, bệnh viện và công viên/khu giải trí.

(3) *Trong công tác thông báo và hệ thống thông tin về nhà ở xã hội:* thực thi quy định về công tác thông báo và thông tin về nhà ở xã hội, thành phố Hà Nội đã xây dựng trang thông tin điện tử riêng biệt, đồng thời, công khai thông tin về hồ sơ, thông báo nhà ở xã hội đủ điều kiện bán, danh sách đăng ký, danh sách đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, giá nhà ở xã hội cũng được công khai trên trang thông tin điện tử, qua đây, người lao động tại các khu công nghiệp có thể tiếp cận với chính sách nhà ở xã hội, mua nhà ở xã hội.

(4) *Về nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội:* UBND thành phố Hà Nội đã thông qua nguồn vốn phát triển nhà ở. Cụ thể: giai đoạn 2021 - 2030, tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố khoảng 880.000 tỷ đồng, trong đó nhu cầu vốn ngân sách khoảng 11.700 tỷ đồng<sup>2</sup>.

*Hai là, những tồn tại, hạn chế.*

(1) Một số văn bản quy phạm pháp luật và văn bản hướng dẫn ra đời chậm so với yêu cầu của thực tiễn. Do vậy, cần phải cập nhật lại hệ thống văn bản chính sách phát triển nhà ở xã hội gắn với các quy định mới trong *Luật Đất đai, Luật Nhà ở*. Mặt khác, các văn bản cũ còn chưa chi tiết cụ thể khi chỉ thể hiện rất chung chung về các khâu trong phát triển nhà ở xã hội, như: Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về quy định tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định về quản lý bán, cho thuê nhà ở xã hội.

(2) Công tác quy hoạch phát triển nhà ở xã hội chưa tương xứng với hệ thống chính sách phát triển nhà ở xã hội. Hiện nay, Hà Nội mới có ba khu công nghiệp (Thạch Thất, Thăng Long và Phú Nghĩa) có dự án nhà ở xã hội cho công nhân lao động, đáp ứng được khoảng 6,8% nhu cầu<sup>3</sup>. Điều đó thể hiện công tác quy hoạch còn chưa được bảo đảm nên việc phát triển nhà ở xã hội còn gặp nhiều khó khăn.

(3) Do Hà Nội có mức độ đô thị hóa cao, phát triển, với tình hình thị trường bất động sản hiện nay có nhiều biến động, giá nhà ở, giá đất tại Hà Nội tăng cao, tăng không tương xứng với giá trị thực của bất động sản. Do vậy kéo theo việc tăng giá nhà ở xã hội, khiến việc mua nhà ở xã hội của người có thu nhập thấp lại càng khó khăn.

### 3. Một số giải pháp hoàn thiện

*Một là*, xây dựng quy hoạch các dự án nhà ở xã hội một cách đồng bộ, khoa học. Cần đẩy mạnh quy hoạch tại các khu công nghiệp ngoại thành, như: Đông Anh, Gia Lâm,... để có quỹ đất phong phú; đồng thời bảo đảm thiết kế nhà ở đúng quy chuẩn. Việc quy hoạch cần gắn với sự phát triển của khu công nghiệp. Đây cũng là giải pháp quan trọng thúc đẩy phát triển nhanh nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp ở Hà Nội.

*Hai là*, ngoài website cung cấp thông tin minh bạch về quỹ nhà ở xã hội, tiêu chí thuê/mua, hồ sơ đăng ký, tiến độ xử lý hồ sơ thì cần có sự đồng bộ trong việc kết nối với hệ thống dữ liệu dân cư để xác minh nhanh chóng, chính xác người đăng ký.

*Ba là*, cần cập nhật hệ thống văn bản pháp luật và chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội phù hợp với các quy định mới của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Đồng thời, cần ban hành các văn bản cụ thể hướng dẫn cách thức giải ngân nguồn vốn đầu tư, phân bổ phù hợp tới các dự án nhà ở xã hội cho

người lao động có thu nhập thấp; đồng thời có thêm cơ chế ưu đãi nguồn vốn vay cho người lao động có thu nhập thấp có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

*Bốn là*, cần có chính sách bình ổn giá thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội, tránh việc “sốt đất ảo”, tăng giá nhà đất bất hợp lý ảnh hưởng đến giá nhà ở xã hội.

### 4. Kết luận

Phát triển nhà ở xã hội cho người lao động thu nhập thấp, nhất là lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội là vấn đề cấp thiết trong bảo đảm an sinh xã hội. Với thực trạng chính sách pháp lý về nhà ở xã hội như hiện nay trên địa bàn thành phố, tuy đã có những quy định đi vào thực tiễn song vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế trong quá trình thực thi. Do vậy, việc nghiên cứu đưa ra các giải pháp khoa học là việc làm tất yếu giúp phát huy hơn nữa hiệu quả của các chính sách pháp lý về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội □

#### Chú thích:

1. Hà Nội: vấn đề nhà ở vẫn là yêu cầu bức xúc của người lao động. <https://kinhtedothi.vn, ngày 18/5/2023>.
2. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội, giai đoạn 2021 - 2030. <https://pbgdpl.hanoi.gov.vn, ngày 08/7/2022>.
3. Luật Thủ đô (sửa đổi): tạo điều kiện thuận lợi để phát triển nhà ở xã hội. <https://thanglong.chinhphu.vn, ngày 11/7/2024>.

#### Tài liệu tham khảo:

1. Chính phủ (2022). Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.
2. Quốc hội (2023). Luật Nhà ở năm 2023.
3. Thủ tướng Chính phủ (2021). Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
4. Thủ tướng Chính phủ (2023). Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp.