

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

TRẦN MINH NGỌC*

Việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân, trong đó có nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm, chỉ đạo và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Chính vì vậy, để triển khai thành công các mục tiêu của Đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030 với mục tiêu đầu tư, xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030, đòi hỏi phải có các giải pháp đồng bộ để nâng cao hoạt động quản lý thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp trong giai đoạn hiện nay.

Từ khóa: Nhà ở cho công nhân; quản lý nhà nước; khu công nghiệp; khu chế xuất.

The care and settlement of housing for people, including housing for industrial park workers, is always paid attention, directed and determined by the Party and State as a key task in the country's socio-economic development. Therefore, in order to implement successfully the objectives of the social housing development scheme for the period 2021 - 2030 with the goal of investing and building at least 1 million social housing apartments for low-income people and industrial park workers, synchronous solutions are required to improve the management of the housing market for workers in industrial parks in the current period.

Keywords: Housing for workers; state management; industrial parks; export processing zones.

NGÀY NHẬN: 21/6/2023

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 19/7/2023

NGÀY DUYỆT: 16/8/2023

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.331.2023.591>

1. Các chính sách về nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

Thời gian qua, Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách, văn bản pháp luật thể hiện sự quan tâm, chú trọng trong việc giải quyết các vấn đề về cung cầu thị trường nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp (KCN). Nghị quyết số 15/NQ-TW ngày 10/6/2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) đã đề ra nhiệm vụ và giải pháp về bảo đảm nhà ở tối thiểu cho công nhân tại KCN. Nhằm thể chế hóa các

quan điểm, chủ trương của Đảng về nhà ở cho người lao động, *Hiến pháp* năm 2013 đã quy định thành những nguyên tắc hiến định mang tính chất định hướng: “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp” (Điều 32), “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (khoản 3 Điều 59). Quy định của *Hiến pháp* năm 2013 là cơ sở pháp lý quan trọng tạo lập môi trường thuận lợi để phát triển nhà ở nhằm đáp ứng

* NCS, Học viện Chính trị Công an nhân dân

nhu cầu về nhà ở cho công nhân tại các KCN, thể hiện được tính ưu việt của chế độ xã hội chủ nghĩa, góp phần ổn định tình hình kinh tế - xã hội và đẩy mạnh phát triển bền vững.

Ngoài ra, vấn đề nhà ở cho công nhân tại KCN còn được quy định ở các văn bản pháp luật chuyên ngành, như: *Luật Nhà ở* năm 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng. Theo đó, để bảo đảm sự công bằng, tránh xung đột về lợi ích và nâng cao hiệu quả quản lý về vấn đề cư trú, khoản 1 Điều 51 *Luật Nhà ở* năm 2014 quy định công nhân tại các KCN phải đáp ứng được một số điều kiện nhất định thì mới được hưởng các chính sách về nhà ở xã hội (NOXH), cụ thể: (1) Chưa có nhà ở, chưa được tham gia bất kỳ giao dịch nào hoặc được hỗ trợ về nhà ở, có diện tích nhà ở thấp hơn mức tối thiểu do Chính phủ quy định; (2) Phải có đăng ký nơi cư trú tại địa phương cấp tỉnh nơi có NOXH; (3) Đáp ứng được các điều kiện xác định về người nghèo, hộ nghèo; các quy định liên quan đến thuế thu nhập. Nhà nước cũng đưa ra những chính sách ưu tiên, hỗ trợ cho các doanh nghiệp (DN) đầu tư kinh doanh nhà ở cho công nhân để tạo ra nguồn cung nhà ở ổn định và tạo điều kiện cho người công nhân có khả năng tiếp cận nhà xã hội.

Về chính sách phát triển thị trường nhà ở cho công nhân, Chính phủ đã ban hành: Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của DN, hợp tác xã, hộ kinh doanh nhằm thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 về quản lý KCN, khu kinh tế (thay thế Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ), trong đó đề xuất trong quy hoạch KCN phải bố trí quỹ đất để làm nhà lưu trú công nhân. 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 của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”; Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg, trong đó Thủ tướng Chính phủ giao Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam chủ trì thực hiện; các bộ, ngành, địa phương có trách nhiệm tham gia phối hợp; mục tiêu trong giai đoạn 2017 - 2020 đầu tư thí điểm 1 thiết chế công đoàn; giai đoạn 2021 - 2025 phấn đấu triển khai 50 thiết chế công đoàn tại các KCN, khu chế xuất (KCX) và từ năm 2026 trở đi, phấn đấu tất cả KCN, KCX trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

Ngày 30/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 theo đó, một trong các mục tiêu quan trọng là bảo đảm an sinh xã hội và đời sống của người dân, nhất là người lao động, người nghèo... chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh. Theo đó, liên quan tới lĩnh vực ngành Xây dựng, có 2 gói hỗ trợ để thúc đẩy phát triển NOXH, nhà ở công nhân KCN, cụ thể là: (1) Cho vay ưu đãi 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; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội; tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng; (2) Cho vay hỗ trợ lãi suất 2%/năm trong 2 năm 2022 - 2023 thông qua hệ thống ngân hàng thương mại để xây dựng NOXH, nhà cho công nhân mua, thuê mua, cải tạo chung cư cũ.

Nhìn chung, các quy định của pháp luật trong quản lý nhà nước về phát triển NOXH cho người có thu nhập thấp nói chung và thị trường nhà ở cho công nhân nói riêng đã tương đối đầy đủ, các cơ chế, chính sách ưu đãi hỗ trợ đã bước đầu khuyến khích, tạo động lực và tạo môi trường lành mạnh cho

các DN tham gia phát triển thị trường NOXH, cụ thể như: chính sách miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập DN, hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án, cho vay ưu đãi lãi suất thấp...

2. Thực trạng về nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp và việc triển khai chính sách, pháp luật thời gian qua

Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, chương trình hoạt động cụ thể để huy động vốn cho dự án nhà ở của công nhân tại các KCN. Các ưu đãi về giá thuê đất, thuế, hạ tầng... đã phần nào đem lại những hiệu quả nhất định đối với việc huy động vốn. Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì ngân sách nhà nước sẽ cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng và Ngân hàng Chính sách xã hội khi thực hiện chính sách hỗ trợ NOXH. Báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho biết, tính đến cuối tháng 4/2021, cả nước có 392 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên 119,9 ngàn héc-ta, trong đó có 286 KCN đang hoạt động với tổng diện tích 85,2 ngàn héc-ta và 106 KCN đang xây dựng với tổng diện tích 34,7 ngàn héc-ta. Trên địa bàn cả nước hiện đang có 2,78 triệu công nhân lao động trực tiếp trong các KCN, khu chế xuất (KCX), trong số đó có khoảng 1,2 triệu lao động có nhu cầu về nhà ở¹.

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản dự báo nhu cầu về NOXH cho các đối tượng là người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân KCN giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 294.600 căn, tổng mức đầu tư khoảng 220.000 tỷ đồng². Nghịch lý ở chỗ, dù nhu cầu về nhà ở nhiều như vậy nhưng “nguồn cung” dường như chưa thể đáp ứng được, do nhiều lý do khách quan lẫn chủ quan.

Tại các thành phố lớn như ở Hà Nội, hiện có 10 KCN với gần 170.000 công nhân. Nhưng đến nay, mới có 4 KCN có khu nhà ở cho công nhân, tổng công suất thiết kế khoảng 22.450 chỗ ở, chỉ đáp ứng được khoảng 13%

nhu cầu. Ở TP. Hồ Chí Minh có 285.000 công nhân tại 17 KCN, KCX nhưng chỉ có 15% được thuê chỗ ở tại các nhà lưu trú công nhân (chưa bao gồm 95.000 công nhân các cụm công nghiệp); có 6 KCN, KCX đã có nhà lưu trú công nhân. Thành phố Đà Nẵng có 2 dự án, đáp ứng 2 nghìn công nhân. Tỉnh Bình Dương có khoảng 1,6 triệu lao động, đa số là người ngoại tỉnh (có khoảng 200 DN tự xây dựng nhà ở cho người lao động đáp ứng nhu cầu cho gần 50.000 người)³. Trên thực tế thì nhiều công nhân chưa tiếp cận được NOXH, bởi tiêu chí để được ở NOXH rất khắt khe, mức thu nhập của công nhân còn thấp nên không thể thuê, mua được NOXH. Chính vì vậy, hầu hết họ phải thuê nhà trọ ở bên ngoài. Theo khảo sát của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, hiện có 60% số công nhân lao động đang phải thuê tại các khu nhà trọ do người dân tự đầu tư xây dựng. Vẫn còn nhiều khu trọ thiếu tiện ích, không bảo đảm an ninh, an toàn với giá thành thuê nhà khoảng 1,5 - 4 triệu đồng/tháng, chiếm tới 25 - 30% thu nhập của công nhân, người lao động... khiến cuộc sống sinh hoạt của họ càng eo hẹp, khó khăn hơn⁴.

Thời gian qua, việc triển khai thực hiện chính sách và quản lý nhà nước về phát triển thị trường nhà ở cho công nhân còn có những hạn chế, bất cập, cụ thể:

Một là, mặc dù hệ thống chính sách về nhà ở cho công nhân tại các KCN hiện nay khá toàn diện và đầy đủ, tuy nhiên, tính hiệu lực, hiệu quả của các chính sách này chưa cao. Các chính sách phát triển thị trường nhà ở cho công nhân thiếu nhất quán, các thủ tục hành chính còn chồng chéo, rườm rà khiến cho nhiều dự án nhà ở vẫn còn “nằm trên giấy”. Ví dụ, theo Luật Nhà ở năm 2014, diện tích đất xây dựng nhà ở có thể nằm trong hoặc ngoài KCN, nhưng theo Luật Đất đai năm 2013, trong các KCN lại không thể xây dựng các dự án nhà ở dẫn đến một số chủ DN đầu tư hạ tầng KCN hay DN sử dụng nhiều lao động không thể tiến hành đầu tư

nhà ở công nhân. Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, mua bán NOXH còn phức tạp và kéo dài. Để xây dựng một dự án NOXH từ khi làm thủ tục tới khi hoàn thành phải mất từ 3 - 5 năm. Dự án NOXH thường mất nhiều thời gian trong các thủ tục thẩm định giá, thẩm định danh sách khách hàng.

Hai là, các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án NOXH, nhà ở công nhân đã ban hành chưa đủ hấp dẫn, không thực chất, không thu hút, khuyến khích chủ đầu tư. Ví dụ như ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế, chủ đầu tư không được hưởng vì theo quy định của pháp luật thì không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH. Hay với quy định các dự án NOXH phải dành tối thiểu 20% diện tích NOXH trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng thì trên thực tế, có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này nên dẫn đến tình trạng các căn hộ để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán nên không thu hồi được vốn, làm giảm thu hút đầu tư. Cùng với đó, công tác hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào các dự án NOXH từ nguồn ngân sách địa phương còn chưa được quan tâm. Chưa sử dụng nguồn tiền thu được từ 20% quỹ đất trong các dự án khu đô thị, dự án nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất dưới 10 héc-ta để đầu tư xây dựng NOXH trên địa bàn theo quy định..

Ba là, nhiều DN mong muốn có thể đứng ra mua hoặc thuê NOXH để bố trí chỗ ở cho người lao động của mình. Tuy nhiên, *Luật Nhà ở* năm 2014 quy định loại hình này chỉ được bán, cho thuê, cho thuê mua, cho đối tượng là các hộ gia đình, cá nhân chứ không có quy định bán cho tổ chức. Điều này dẫn đến tình trạng DN xây dựng NOXH không bán được nhà ở, tính khả thi dự án không cao kéo theo hệ quả các DN không tham gia đầu tư. Bên cạnh đó, quy trình, thủ tục để được hưởng các chính sách về nhà ở của công

nhân tại KCN vẫn còn nhiều bất cập, nhất là việc DN không mặn mà với nhà ở cho công nhân là do gặp nhiều hạn chế, khó khăn trong các thủ tục thực hiện, thời gian chuẩn bị; khó khăn trong giải phóng mặt bằng; không mang lại giá trị lợi nhuận cao hơn và thu hồi vốn nhanh...

Bốn là, theo pháp luật nhà ở hiện hành, chính sách nhà ở cho công nhân làm việc trong KCN đang được lồng ghép vào chính sách NOXH, áp dụng chung cho 10 loại đối tượng theo quy định tại Điều 49 *Luật Nhà ở* năm 2014. Trong khi đó, công nhân lao động là đối tượng có một số đặc điểm khác biệt so với các đối tượng còn lại nên khó tiếp cận để mua, thuê nhà ở do các DN đầu tư phải chứng minh các điều kiện hưởng chính sách về NOXH.

Năm là, nhiều địa phương chưa thực sự quan tâm đến phát triển NOXH cho công nhân và người thu nhập thấp ở địa phương mình, chưa xây dựng các chỉ tiêu phát triển NOXH trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm. Nhiều DN sản xuất - kinh doanh trong KCN chưa quan tâm đến nhà ở cho công nhân, người lao động của mình.

3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030

Thứ nhất, cần tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi *Luật Nhà ở* năm 2014 đồng bộ với *Luật Đất đai* (sửa đổi), *Luật Đấu thầu* (sửa đổi), *Luật Thuế*... Trong số đó có việc sửa đổi các cơ chế, chính sách cho nhóm đối tượng thu nhập thấp; cụ thể như: quy định cụ thể về đối tượng, điều kiện thụ hưởng; quy hoạch, dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi của Nhà nước. Đồng thời, cần tách riêng chính sách nhà ở cho công nhân để có cơ chế khuyến khích, ưu đãi nhằm phát triển loại hình nhà lưu trú cho công nhân trong KCN.

Thứ hai, rà soát chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, tiếp tục đẩy mạnh, đổi mới phương thức làm việc và cần tinh gọn hơn trong giải quyết các thủ tục hành chính; đề ra những cơ chế cụ thể, rõ ràng cho việc phối hợp thống nhất, đồng bộ, nhịp nhàng giữa các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.

Thứ ba, rà soát quy hoạch đô thị chi tiết, gắn quy hoạch nhà ở cho người lao động KCN với quy hoạch phát triển đô thị. Đặc biệt, có đánh giá các yếu tố liên quan đến văn hóa, xã hội, phong tục, tập quán đối với các vùng, miền. Hỗ trợ các nhà đầu tư nhà ở cho công nhân tại các KCN, tiếp cận với đất sạch để đầu tư xây dựng. Quản lý, giám sát chặt chẽ đối với các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân lao động thuê trọ; tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở tiêu chuẩn cho công nhân lao động thuê trọ.

Thứ tư, hoàn thiện cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư, huy động các nguồn lực xã hội cho các dự án xây dựng khu nhà ở cho công nhân; có chính sách khuyến khích các DN, nhất là DN hoạt động sản xuất - kinh doanh tại các KCN tự xây nhà hoặc tiếp tục hỗ trợ trực tiếp một phần tiền thuê nhà cho công nhân gắn với chất lượng, hiệu quả sản xuất - kinh doanh của DN và của người lao động. Tiếp tục đẩy mạnh và có giải pháp đột phá để khuyến khích, thu hút các nguồn vốn, nhà đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân KCN. Đồng thời, mở rộng đối tượng ưu đãi, hỗ trợ về thuế cho người dân hiện đang có nhà trọ cho công nhân thuê và tham gia xây dựng nhà ở cho người lao động tại các địa bàn có KCN để có thể xây dựng, nâng cấp, cải tạo nhà trọ hiện có, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN, giảm giá cho thuê.

Thứ năm, tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền (chủ trương, chính sách về ưu

đãi, hỗ trợ về tín dụng, giá bán,...) để thu hút nhà đầu tư, người dân tham gia vào các dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN.

Thứ sáu, tổ chức thực hiện các hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát một cách thường xuyên, liên tục, kịp thời và nhanh chóng; đồng thời, thực hiện đa dạng các hình thức thanh tra, kiểm tra, giám sát (định kỳ, đột xuất), tránh việc thực hiện mang nặng tính hình thức và chưa gắn với công tác tuyên truyền nâng cao nhận thức □

Chú thích:

1. *Thủ tướng phê duyệt Đề án xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp.* <https://xaydungchinhsach.chinhphu.vn>, ngày 03/4/2023.

2. Bộ Xây dựng. *Báo cáo về nhà ở xã hội tại khu vực đô thị của Vụ Quản lý nhà và thị trường bất động sản.* Hà Nội, 2021.

3. Tổng hợp từ: *Sớm giải “con khát” nhà ở cho công nhân.* <https://kinhtedothi.vn>, ngày 28/4/2023; *Gỡ nút thắt để phát triển nhà ở xã hội.* <https://nld.com.vn>, ngày 18/10/2022; *Nhà ở công nhân: Những mảng màu sáng - tối (bài 3): Chưa “an giấc”, sao mơ “an cư.* <https://baodautu.vn>, ngày 05/6/2022.

4. *Quan tâm giải quyết nhà ở cho công nhân.* <https://nhandan.vn>, ngày 06/02/2023.

Tài liệu tham khảo:

1. Hoàng Vũ Linh Chi. *Chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp (Nghiên cứu trường hợp thành phố Hà Nội).* Luận án tiến sỹ, Hà Nội, 2020.

2. Trịnh Tiến Dũng. *Quản lý phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp tại các đô thị ven biển Nam Trung Bộ.* Luận án tiến sỹ, Hà Nội, 2015.

3. *Đề xuất chính sách riêng đối với nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.* <https://tapchixaydung.vn>, ngày 08/8/2022.

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. *Quy hoạch khu công nghiệp và nhà ở công nhân.* <https://moc.gov.vn>, ngày 05/4/2022.