Quy hoạch KCN và phát triển đô thị gắn với nhà ở công nhân

> KTS TRẦN NGỌC CHÍNH*

Đã đến lúc cần đổi mới, tái cấu trúc và hoàn thiện mô hình các KCN nhằm bắt kịp với xu thế toàn cầu. Trong đó, 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, đảm bảo hài hòa lợi ích, lâu dài, lấy hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững làm mục tiêu cao nhất.

1. NHỮNG BẤT CẬP TRONG PHÁT TRIỂN KCN Ở VIỆT NAM

Quy hoạch xây dựng các KCN có vai trò và vị trí hết sức quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia nhằm định hướng quy hoạch xây dựng các KCN Việt Nam phát triển đồng bộ với hệ thống đô thị - nông thôn quốc gia, đảm bảo phát triển bền vững.

Theo số liệu của Vụ Quản lý các khu kinh tế (Bộ KH&ĐT), hiện cả nước đã thành lập được 335 KCN với tổng diện tích 97,84 nghìn héc-ta, trong đó 260 KCN đã đi vào hoạt động và 75 KCN đang trong quá trình xây dựng cơ bản. Tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt 53,5%, riêng các KCN đã đi vào hoạt động có tỷ lệ lấp đầy đạt hơn 76,10%.

Bên cạnh đó, cả nước hiện có 17 khu kinh tế (KKT) được thành lập với tổng diện tích mặt đất và mặt nước gần 850 nghìn héc-ta. Trong các KKT, có 38 KCN với tổng diện tích 15,2 nghìn héc-ta; trong đó 17 KCN đang hoạt động và 21 KCN đang xây dựng. Hệ thống KCN còn góp phần hiện đại hóa hệ thống cơ sở vật chất hạ tầng, đồng thời góp phần củng cố an ninh, quốc phòng.

Các KCN, KKT trên cả nước đã thu hút được 9.784 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với tổng vốn đăng ký đạt 194,69 tỷ USD, vốn thực hiện 109,79 tỷ USD; 1.387 dự án đầu tư trong nước, với tổng vốn đăng ký 1.461 tỷ đồng, vốn thực hiện 533 tỷ đồng. Các dự án đầu tư trong KCN, KKT đóng góp khoảng 55% tổng kim ngạch xuất khẩu giai đoạn 2016 - 2020; đóng góp 11,7% tổng thu ngân sách nhà nước trong giai đoạn 2016 - 2018…

Dù đóng góp tích cực vào tăng trưởng kinh tế - xã hội, song nhiều nhận định cho rằng, các KCN, KKT thời gian qua vẫn bộc lộ những hạn chế. Công tác xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển KCN, KKT thiếu tầm nhìn tổng thể, dài hạn trong mối tương quan với các ngành kinh tế khác và với xã hội. Tỷ lệ lấp đầy tại nhiều KCN còn thấp, dẫn đến tình trạng đất đai bị bỏ hoang hóa, lãng phí nguồn tài nguyên.

Hạ tầng kết nối đa phương tiện thiếu đồng bộ, mất cân đối khi vận tải đường bộ chiếm tới 77% tổng lượng hàng hóa vận chuyển của cả nước. Tiêu chuẩn kỹ thuật hạ tầng, nhà xưởng còn thấp…

Tính đồng bộ, gắn kết giữa quy hoạch KCN, KKT với các quy hoạch hạ tầng xã hội, nguồn nhân lực, xây dựng, sử dụng đất và đô thị chưa cao. Việc phát triển KCN, KKT theo định hướng bền vững, hài hòa giữa công nghiệp, đô thị và dịch vụ, tạo liên kết, hợp tác, hình thành chuỗi giá trị giữa các doanh nghiệp trong và ngoài KCN, KKT chưa được chú trọng. Đặc biệt, hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường KCN tại một số địa phương chưa đồng bộ. Việc vận hành các công trình bảo vệ môi trường chưa nghiêm túc, chưa tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về môi trường. Một số địa phương chưa quy hoạch địa điểm lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại, nguy cơ gây ô nhiễm môi trường cao. Cụ thể, về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, số nhà máy xử lý nước thải trong KCN mới đạt 88% thấp hơn so với chỉ tiêu đặt ra năm 2020 là 100%. Thực trạng nhu cầu cung cấp điện, nước cho sản xuất còn thiếu, hiệu suất sử dụng năng lượng trong nhà máy còn thấp. Hệ thống công viên tập trung, cây xanh cách ly, chủng loại cây bố trí trong KCN, nhà máy chưa hợp lý, hạn chế tác dụng điều hòa không khí và cảnh quan. Việc tận dụng nước mưa, nước sản xuất cho tưới cây, vệ sinh trong KCN chưa được triển khai phổ biến. Xây dựng mô hình KCN sinh thái hướng tới mô hình KCN bền vững còn hạn chế.

Sự phát triển quá nhanh có phần thiếu kiểm soát về quy mô, ranh giới đô thị khiến cho cấu trúc đô thị có phần bất ổn. Nhiều khu vực trước đây được xác định thuộc ngoại vi như

(*) *Chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam*

Khu công nghiệp Thăng Long II.

các KCN, khu xử lý chất thải, nghĩa trang, tuyến đường sắt và nhà ga đường sắt… nay bị bao vây bởi các khu đô thị mới. Tại nhiều đô thị có các KCN phát triển ở khu vực ven đô thì hệ thống nhà ở công nhân thiếu tiện ích đô thị, hạ tầng xã hội vì nằm xa các trung tâm đô thị. Phần lớn quy hoạch không gian và thiết kế công trình, lựa chọn vị trí xây dựng nhà ở cho công nhân không phù hợp và có rất ít nhà đầu tư bất động sản quan tâm.

Đặc biệt, hạ tầng xã hội, bao gồm nhà ở công nhân, các thiết chế văn hóa, thể thao, phúc lợi phục vụ người lao động trong KCN còn thiếu và chưa được gắn kết, đồng bộ với phát triển KCN, KKT. Điều này đã bộc lộ trong đại dịch Covid-19 bùng phát lần thứ 4, cho thấy hầu hết các khu công các địa phương chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân, nên không đảm bảo được việc thực hiện "3 tại chỗ". Quỹ đất 20% để thực hiện xây nhà ở xã hội hay nhà lưu trú cho công nhân nhiều nơi không có hoặc không được triển khai. Bộ Xây dựng đã có văn bản chỉ đạo đến các địa phương khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng KCN, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại KCN.

2. THỰC TRẠNG NHÀ Ở CÔNG NHÂN TRONG KCN

Theo nhiều nghiên cứu, hiện tại các KCN, KKT việc đầu tư phát triển các KCN chưa tính hết các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ngoài hàng rào, trong đó có việc xây dựng nhà ở cho người lao động ngoại tỉnh làm việc tại các KCN, bảo đảm hoạt động của các KCN. Trong khi đó, tỷ lệ lao động nhập cư hiện nay ở các KCN khoảng trên 50%. Địa phương có tỷ lệ lao động nhập cư cao như TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, lao động ngoại tỉnh chiếm tới 70%. Chính vì vậy, nhu cầu về nhà ở của người lao động rất lớn và bức xúc. Tại các KCN, mới có khoảng 30% số lao động có chỗ ở ổn định, số còn lại phải tự thu xếp, thuê trọ rải rác với điều kiện sống tạm bợ, hết sức khó khăn, thiếu những điều kiện sinh hoạt tối thiểu.

Sự thiếu hụt các dịch vụ cho người lao động, như phúc lợi xã hội, nhà ở cho công nhân, dịch vụ đào tạo, thiếu các hoạt động vui chơi giải trí hay trường mẫu giáo cho con em công nhân…, dẫn đến tình trạng nhiều KCN chưa thu hút được lao động vào làm việc.

Do quy mô lớn, vốn đầu tư cao, nhưng thu hồi vốn chậm, hiệu quả thấp, nên rất ít doanh nghiệp mặn mà đến việc xây dựng nhà ở cho công nhân. Hiện có tới 55% công nhân trong các KCN tập trung phải thuê nhà trọ. Một số địa bàn xung quanh các KCN đang quá tải về hạ tầng, hệ thống an sinh xã hội chưa đáp ứng kịp, nhất là trường học từ mầm non đến trung học và cơ sở khám, chữa bệnh. Số học sinh các cấp từ mẫu giáo đến trung học đều vượt chuẩn, thậm chí có nơi phải bố trí học 3 ca. Các dịch vụ thiết yếu phục vụ công nhân như chợ, siêu thị, khu vui chơi giải trí… chủ yếu mang tính tự phát, chưa được đầu tư, chưa gắn với địa bàn và đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân.

Cách đây hơn 20 năm, tiêu chuẩn thiết kế Quy hoạch mặt bằng tổng thể cụm công nghiệp (TCVN 4616: 1988) đã quy định: khi quy hoạch sử dụng đất cho KCN phải bao gồm: Đất đai cho mạng lưới công trình kỹ thuật hạ tầng; Đất đai khu cây xanh bảo đảm vệ sinh; Đất đai khu trung tâm phục vụ công cộng; Đất đai các công trình xử lý chất thải vệ sinh công nghiệp. Theo đó: Khi xây dựng các cụm công nghiệp hoặc KCN phải bảo đảm thuận lợi trong việc tổ chức điều kiện làm việc của công nhân; Khi bố trí cụm công nghiệp trong thành phố hoặc trên khu đất bên ngoài thành phố nên tổ hợp

thành cụm công nghiệp - dân cư. Cụm công nghiệp - dân cư là một tổ hợp quy hoạch không gian đặc biệt, bao gồm các xí nghiệp công nghiệp có yêu cầu bảo vệ vệ sinh từ cấp III đến cấp V (không thải ra chất thải độc hại, hoặc không đáng kể) hoặc các xí nghiệp thủ công có khả năng tổ hợp với khu nhà ở thành một cơ cấu quy hoạch thống nhất. Mối liên hệ qua lại giữa KCN và khu dân cư chủ yếu là đi bộ, một phần bằng phương tiện giao thông công cộng có chung các công trình phục vụ công nhân làm việc trong các nhà máy và dân cư của các khu nhà ở lân cận.

TCVN 4616: 1988, cũng quy định: Tạo ra hệ thống dịch vụ xã hội - sinh hoạt phục vụ người lao động là điều kiện bắt buộc khi hình thành cụm công nghiệp. Hệ thống dịch vụ công cộng của cụm công nghiệp được hình thành như là một bộ phận của hệ thống phục vụ công cộng chung của toàn thành phố, nhằm tạo cả những điều kiện thuận lợi nhất cho lao động, sinh hoạt và nghỉ ngơi của người lao động.

Nghị quyết số 15/NQ-TW ngày 10/6/2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã đề ra nhiệm vụ và giải pháp về bảo đảm nhà ở tối thiểu cho công nhân tại KCN. Theo đó, "từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động tại các KCN". Còn theo các quy định của pháp luật hiện hành, phải dành 20% quỹ đất nhà dự án để làm nhà ở xã hội dành cho công nhân làm việc tại các KCN (điều 6, Nghị định 100/2015/ND-CP). Vấn đề quản lý nhà ở cho công nhân tại KCN còn được quy định ở Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng… Thế nhưng thực tế thì rất ít, rất hiếm đơn vị thực hiện. Thay vào đó, quỹ đất này bị doanh nghiệp bán cho các chủ đầu tư phát triển bất động sản làm dự án thương mại.

Bộ Xây dựng cũng đã đề xuất nhiều giải pháp như chủ đầu tư và các tỉnh thành khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng KCN phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân; kiến nghị sửa Luật Nhà ở 2014, trong đó đề cập đến cơ chế, chính sách về đất, lãi suất, diện tích sử dụng... về nhà ở công nhân tại các KCN. Tuy nhiên, vẫn có ít chủ đầu tư quan tâm tới phân khúc này vì nhiều nguyên nhân.

Thứ nhất, Nhà nước chưa có đủ nguồn lực tài chính để tập trung vốn đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội.

Thứ hai, việc đầu tư đòi hỏi nguồn vốn lớn, nhưng nếu chỉ cho thuê và thuê mua thì thời gian thu hồi vốn rất dài, khả năng sinh lợi thấp.

Và thứ ba, Nhà nước chưa có cơ chế ưu đãi, hỗ trợ về tín dụng, thuế đủ mạnh để thu hút các nhà đầu tư tham gia phát triển nhà cho công nhân ở các KCN. Tư duy phát triển các KCN, KKT, KCX mới chỉ chú ý đến hạ tầng kỹ thuật, còn toàn bộ hạ tầng xã hội không được để ý đến.

Ngoài ra, hầu hết các KCN, thiết chế văn hóa còn rất thiếu, ảnh hưởng đến năng suất lao động và chất lượng sống của công nhân. Sự trì trệ và chậm trễ trong việc cải thiện môi trường sống cho công nhân tại các KCN đã khiến người lao động không hết lòng vì doanh nghiệp, hay "nhảy" việc, làm

giảm sức cạnh tranh của Việt Nam với các quốc gia xung quanh trong vai trò là một thị trường đầu tư trực tiếp nước ngoài và gây ảnh hưởng tiêu cực tới các vấn đề xã hội.

Bên cạnh đó, cũng tồn tại một thực tế, đó là một số KCN, ví dụ như tại KCN Thăng Long (Hà Nội) đã xây dựng và đưa vào sử dụng nhiều khu nhà ở cho công nhân trên địa bàn, bảo đảm quy chuẩn, với nhiều ưu đãi, song lại chưa thu hút được công nhân. Có nhiều lý do, nhưng một lý do thường gặp đó là trong khu nhà ở công nhân, tuy giá thuê nhà rẻ 7 - 8 lần so với giá thuê nhà trọ; giá điện, nước ổn định, nhưng do bố trí mỗi phòng có 10 - 15 người, khu phụ lại quá chật hẹp nên rất bất tiện. Chưa kể, tại chung cư không có các dịch vụ đi kèm như: nhà trẻ, cửa hàng thuốc, siêu thị… Đối tượng công nhân đa phần là người trẻ, có nhu cầu giao lưu bạn bè, vui chơi giải trí, nhưng lại bị khống chế thời gian đi về, tiếp đón bạn bè, người thân nên không đáp ứng nhu cầu. Việc chuyển đổi mục đích từ căn hộ tập thể sang cho hộ gia đình thuê, lại gặp bất cập về giá cho thuê (khoảng 1,8 triệu đ/tháng), do tiền thuê nhà quá cao so với thu nhập của công nhân. Đây là một trong những lý do khiến các khu nhà ở dành cho công nhân dù được đầu tư xây dựng bảo đảm quy chuẩn, với nhiều ưu đãi, song chưa thu hút được công nhân. Trong khi đó, nhiều công nhân đang sống trong tình trạng thuê nhà tạm bợ, điều kiện sinh hoạt khó khăn, an ninh trật tự không bảo đảm với giá cao hơn nhiều.

Mặt khác, nhiều công nhân chưa tiếp cận được nhà ở xã hội, bởi tiêu chí để ở nhà ở xã hội rất khắt khe, mức thu nhập của công nhân còn thấp nên không thể thuê, mua được nhà ở xã hội.

Trong gần 2 năm diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, xuất hiện làn sóng người lao động về quê do lo sợ dịch bệnh quay trở lại. Điều này cho thấy người lao động vẫn chưa an cư, làm ảnh hưởng tới đời sống vật chất và tinh thần của người lao động và tác động đến hiệu quả kinh tế nói chung, hiệu quả phát triển sản xuất kinh doanh nói riêng. Một trong những nguyên nhân chủ yếu của thực trạng này là do các địa phương chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà công nhân, nên không đảm bảo được việc thực hiện 3 tại chỗ (ăn, ngủ, làm việc) tại KCN. Dẫn đến việc sản xuất kinh doanh ở các KCN gặp khó khăn, làm đứt gẫy chuỗi cung ứng sản xuất, thiếu hụt lực lượng lao động... Vì vậy, việc tiếp tục nghiên cứu, đánh giá lại cũng như ban hành các văn bản hướng dẫn, cơ chế, chính sách ưu đãi cụ thể đối với nhà đầu tư, các nhóm đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở; nghiên cứu điều chỉnh cơ chế, chính sách, quy định áp dụng riêng cho các dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

3. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ TRONG QUY HOẠCH KCN VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GẮN VỚI NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Theo dự thảo Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến 2050, trên toàn quốc, đất KCN được chia thành 6 vùng, cụ thể:

Sự thiếu hụt các dịch vụ cho người lao động, như phúc lợi xã hội, nhà ở cho công nhân, dịch vụ đào tạo, thiếu các hoạt động vui chơi giải trí hay trường mẫu giáo cho con em công nhân…, dẫn đến tình trạng nhiều KCN chưa thu hút được lao động vào làm việc.

Hiện có tới 55% công nhân trong các KCN tập trung phải thuê nhà trọ. Một số địa bàn xung quanh các KCN đang quá tải về hạ tầng, hệ thống an sinh xã hội chưa đáp ứng kịp, nhất là trường học từ mầm non đến trung học và cơ sở khám, chữa bệnh.

(i) vùng Trung du và miền núi phía Bắc đã thành lập 30 KCN;

(ii) Vùng Đồng bằng sông Hồng đã thành lập 94 KCN;

(iii) Vùng Bắc Trung bộ và Duyên hải miền Trung đã thành lập 68 KCN;

(iv) Vùng Tây Nguyên đã thành lập 10 KCN;

(v) Vùng Đông Nam bộ đã thành lập 119 KCN;

(vi) Vùng ĐBSCL đã thành lập 60 KCN.

Với dự thảo Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất quốc gia như đã nêu, cho thấy tầm quan trọng của các KCN. Trong hơn 10 năm qua, các KCN, KKT, KCX đã đóng góp tích cực vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, hướng tới các mục tiêu, đưa nước ta trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại gắn với nền kinh tế tri thức. Giải quyết việc làm cho nhiều lao động và đẩy nhanh việc xóa đói giảm nghèo tại một số địa phương…

Trước bối cảnh hội nhập quốc tế và sự phát triển của cuộc cách mạng 4.0, việc đổi mới, tái cấu trúc và hoàn thiện mô hình các KCN nhằm bắt kịp với xu thế toàn cầu, đảm bảo hài hòa lợi ích, lâu dài, lấy hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững làm mục tiêu cao nhất, đang đòi hỏi phải có những giải pháp mang tính đột phá toàn diện, bố trí hợp lý các KCN theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

Một trong những giải pháp hàng đầu đó là cần 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.

Quan tâm đến cấu trúc giao thông kết nối vùng và lãnh thổ quốc gia thông qua hình thành hệ thống đường cao tốc, ga hàng không, cảng biển. Điều này sẽ tạo ra những xu thế dịch chuyển về phân bố địa bàn hệ thống các KCN trong giai đoạn tới. Do đó, chiến lược tích hợp hệ thống KCN với hệ thống đô thị mới và các điểm dân cư công nghiệp cần được thể hiện rõ định hướng Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch hệ thống đô thị - nông thôn để tạo ra sức mạnh tổng hợp giữa phát triển sản xuất và nguồn nhân lực; gắn kết cấu hạ tầng trong và ngoài hàng rào kỹ thuật; gắn kết giữa phát triển đô thị và hệ thống điểm dân cư hiện đại và hệ thống KCN. Đẩy mạnh nghiên cứu, đổi mới quy hoạch nhằm xây dựng các mô hình đô thị - công nghiệp, khu dịch vụ - công nghiệp - đô thị, KCN sinh thái (tiết kiệm năng lượng, phát thải thấp). Xây dựng mô hình KCN sinh thái, KCN đô thị dịch vụ đồng bộ kết cấu hạ tầng KCN.

Quy hoạch sử dụng đất trong KCN và KCX cần có sự đổi mới, tạo ra tính chiến lược và linh hoạt phù hợp nhu cầu biến đổi nhanh chóng của thị trường bất động sản công nghiệp. Cơ cấu sử dụng đất trong KCN cần linh hoạt, phù hợp nhiều loại hình đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện cho loại hình Logistics được tích hợp tối ưu trong KCN. Đối với đất chức năng ở, dịch vụ thương mại cần đổi mới nhằm hướng tới mô hình đô thị - công nghiệp đồng bộ, tạo sức hấp dẫn cho KCN và tạo điều kiện cho công nhân, chuyên gia được hưởng thụ tiện ích đô thị và hạ tầng xã hội.

Phát triển các KCN phải đảm bảo hài hòa lợi ích, có tầm nhìn dài hạn, lấy hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường là mục tiêu cao nhất, khai thác tốt các lợi thế tiềm năng địa phương và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của các vùng lãnh thổ và cả nước.

Cần rà soát, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân; đồng thời bổ sung công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, công trình tế, văn hóa, thể thao..., kết nối KCN với khu dân cư liền kề để cùng phát triển bền vững. Phát triển theo hướng hình thành vùng công nghiệp - đô thị hiện đại gắn kết giữa phát triển khu đô thị, KCN, khu thương mại - dịch vụ đảm bảo cho KCN phát triển bền vững. Phát triển liên kết các KCN thành vùng công nghiệp, hình thành vùng công nghiệp chuyên sâu và công nghiệp địa phương.

Nhà ở cho công nhân cần được quan tâm thực hiện.

Tại buổi tọa đàm trực tuyến "Hạ tầng xã hội KCN: Thực trạng và giải pháp" do Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp (VCCI) tổ chức ngày 03/11/2021 đã có nhiều ý kiến đề xuất về giải pháp xây dựng hạ tầng xã hội và nhà ở cho công nhân trong KCN. Một trong những giải pháp được đề xuất đó là, xây dựng quy hoạch KCN phải đồng bộ với phát triển đô thị, dịch vụ, phân bố dân cư và nhà ở trong một phương án tổng thể, thống nhất, làm cơ sở cho việc thu hút đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng trên cơ sở lợi thế, điều kiện và khả năng thực hiện. Trong quy hoạch KCN, KCX phải bố trí đất làm nhà ở cho công nhân thuê (bảo đảm đáp ứng tối thiểu 50% số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở) có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Bên cạnh đó, cần rà soát, bổ sung, sửa đổi các cơ chế, chính sách chưa phù hợp về đất đai, vốn, quy hoạch, phát triển hạ tầng đồng bộ..., nhằm thúc đẩy các doanh nghiệp tích cực tham gia vào dự án phát triển nhà ở cho công nhân với giá phù hợp... Nhà nước cần hỗ trợ tiền sử dụng đất, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở đạt tiêu chuẩn cho công nhân thuê trọ. Nới lỏng quy định về tỷ lệ dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội như hiện nay.

Để thu hút công nhân lao động được tiếp cận với nhà ở xã hội, cần nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, có cơ cấu sản phẩm nhà cho thuê phù hợp với nhu cầu của công nhân. Đồng thời, quy hoạch phát triển KCN phải gắn kết với khu đô thị có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở cho công nhân. Bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa trong các dự án xây dựng nhà ở xã hội ở đô thị và KCN. Theo kinh nghiệm của Nhật Bản: "Để tạo lập được khu nhà ở quy mô, đồng bộ với khu vực xung quanh, vị trí xây dựng nhà ở cho công nhân nên nằm trong bán kính từ 300 - 500 m để công nhân có thể đi bộ tới KCN đi làm. Đồng thời, sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội gắn kết với khu dân cư và các dịch vụ lân cận".

Đề nghị sửa đổi, bổ sung Nghị định số 82/2018/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý KCN, KCX và KKT theo hướng trong KCN, KCX được bố trí nhà ở dành cho công nhân thuê; trong quy hoạch KCN, KCX phải bố trí đất làm nhà ở cho công nhân thuê (bảo đảm đáp ứng tối thiểu 50% số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở) có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chủ yếu phục vụ khu nhà ở của công nhân, để việc quy hoạch quỹ đất làm nhà ở cho công nhân tại các KCN, KCX thuận tiện, phù hợp điều kiện thực tiễn.

Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật về quy hoạch xây dựng KCN theo hướng phát triển bền vững, hội nhập quốc tế trong thời đại cách mạng công nghiệp 4.0, bổ sung hướng dẫn quy hoạch thiết kế bền vững về quy hoạch xây dựng KCN trong các đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch khu chức năng, quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết 1/500 theo mô hình công nghiệp sinh thái, công nghiệp mới. Có chính sách khuyến khích các chủ đầu tư tham gia đầu tư hạ tầng xã hội cho người lao động trong KCN.

Thiết nghĩ, việc hoàn thiện thể chế và có những giải pháp mang tính đột phát trong quá trình quy hoạch KCN và phát triển đô thị gắn với nhà ở công nhân một cách phù hợp, thuận lợi với xu hướng phát triển đất nước, xu hướng hội nhập quốc tế sẽ ngày càng thu hút được nhiều dự án đầu tư trong và ngoài nước, thúc đẩy phát triển kinh tế, đảm bảo quyền và lợi ích quốc gia và người lao động trong tương lai.❖

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Quy hoạch xây dựng các KCN Việt Nam - Tạp chí QHXD 103+ 104

[2] Tọa đàm "Hạ tầng xã hội KCN: Thực trạng và giải pháp" - Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp (VCCI)

[3] Các bản tin của VOV về nhà ở cho công nhân trong các KCN.