

Quy hoạch, kiến trúc và đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, thiết chế công đoàn tại các KCN Việt Nam hướng tới 2030

> TS.KTS HỒ CHÍ QUANG*

DẪN LUẬN

Theo thống kê của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam năm 2020 nhu cầu về nhà ở của người lao động rất lớn, khoảng 1,2 triệu công nhân có nhu cầu về nhà ở.

Tính đến tháng 9/2021, trên phạm vi cả nước có 563 KCN nằm trong Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam (tính cả KCN trong KKT ven biển, KKT cửa khẩu) với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 210,9 nghìn héc-ta, chiếm khoảng 0,6% tổng diện tích đất tự nhiên của cả nước và 4,1% tổng diện tích đất phi nông nghiệp trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2016 - 2020. Thống kê của Bộ KH&ĐT, có 397 KCN đã được thành lập (bao gồm 352 KCN nằm ngoài các KKT, 37 KCN nằm trong các KKT ven biển, 8 KCN nằm trong các KKT cửa khẩu) với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 122,9 nghìn héc-ta. Trong đó, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 82,6 nghìn héc-ta, chiếm khoảng 67,2% diện tích đất tự nhiên [1]. Số lao động có hợp đồng lao động chính thức, các KCN trên địa bàn cả nước đã tạo việc làm cho khoảng 4,07 triệu lao động trực tiếp.

1. TÌNH HÌNH THỰC TIỄN VỀ NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Thông tin từ Bộ Xây dựng, cuối tháng 9/2021, cả nước đã hoàn thành 266 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân, tương ứng hơn 7,1 triệu m², chỉ đạt khoảng 56,8% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020. Trong khi tỷ lệ lao động nhập cư ở các KCN

chiếm khoảng 50 - 70%. Tuy nhiên chỉ có khoảng 30% số lao động tại các KCN có chỗ ở ổn định, số còn lại phải tự thu xếp, thuê trọ rải rác với điều kiện sống tạm bợ [2]. Qua đại dịch Covid-19 đã cho thấy nhiều vấn đề bức xúc của công nhân, đặc biệt là nhà ở. Phần lớn lao động di cư từ nông thôn đến các KCN, đô thị đang ở thuê trong khu nhà trọ xây dựng tự phát ảm thấp, chật hẹp, san sát nhau. Dẫn đến các nguy cơ lây nhiễm bệnh tật, ô nhiễm môi trường, mất an ninh trật tự rất lớn.

2. CÁC TỒN TẠI VÀ NGUYÊN NHÂN

Theo quy định pháp luật, khi quy hoạch xây dựng, thành lập KCN, KCX phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài KCN, KCX phục vụ đời sống người lao động làm việc trong KCN, KCX. Tuy nhiên hiện nay 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, bảo đảm hoạt động của các KCN. [2]

Để quy hoạch, trường hợp KCN đang trong giai đoạn hình thành thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại KCN đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ một phần hoặc toàn bộ vào giá thành kinh doanh hạ tầng KCN đó.

(*) Phó vụ trưởng Vụ Quy hoạch - Kiến trúc (Bộ Xây dựng)



Thực tế, việc điều chỉnh bổ sung các quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định, đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở, thiết chế văn hóa - thể thao cho công nhân tại các KCN, KCX vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm của ngành, địa phương chưa đáp ứng yêu cầu đề ra, triển khai còn chậm, quy mô nhỏ và chưa thật sự bền vững.

Một tồn tại khác, đất dành cho xây dựng thiết chế công đoàn (trong đó có nhà ở công nhân) thuộc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Theo quy định người lao động, công nhân cũng chỉ là một trong 10 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội [3]. Tuy nhiên tiêu chí để thuê, mua xã hội rất khắt khe, đồng thời mức thu nhập của công nhân còn thấp nên không thể thuê, mua được nhà ở xã hội. Theo tìm hiểu, còn có hiện tượng quỹ đất này dần biến thành nhà ở thương mại, đối tượng mua là những nhà đầu tư bất động sản hoặc người không làm việc ở các KCN.

Chúng ta cũng chưa tính đến nhu cầu lưu trú của số lượng không nhỏ người lao động, công nhân, chuyên gia nước ngoài hiện đang làm việc tại Việt Nam cũng cần nhà ở, hệ thống phúc lợi đi kèm.

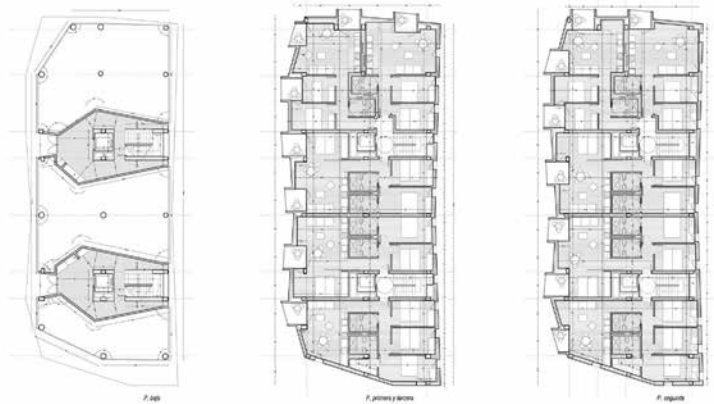
Còn tình trạng một số dự án đầu tư nhà ở tại đô thị, chủ đầu tư tìm cách né tránh trách nhiệm bàn giao quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội. (Theo quy định trước đây thì dự án dưới 10 ha, chủ đầu tư được lựa chọn hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn).

Việc tổ chức mô hình, không gian sống cho công nhân phù hợp các điều kiện, tập quán còn khá sơ lược. Nguyên nhân một phần do chưa có các nghiên cứu chuyên sâu trong lĩnh vực quy hoạch về thiết chế công đoàn, tổ chức không gian kiến trúc, cụ thể về việc bố trí các công trình phúc lợi nâng cao đời sống tinh thần, vật chất kết hợp xây dựng trong các quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Một số nghiên cứu cũ với các mô hình thời bao cấp đã lạc hậu, không phù hợp nhu cầu công nhân, người lao động các KCN trong thời kỳ cách mạng công nghiệp, chuyển đổi số và dịch chuyển nền kinh tế thị trường.

Kiến trúc nhà ở công nhân cần được nghiên cứu để có giá thành rẻ nhưng phải đáp ứng các tiện nghi tiêu chuẩn, đồng bộ hạ tầng. Hiện các KCN đang thiếu hạ tầng xã hội cho người lao động, thiếu các hoạt động vui chơi giải trí, thiếu trường mẫu giáo... Ví dụ: tập quán sinh hoạt của người lao động Việt vốn thích có không gian riêng, không thích nghi với sự quản lý về giờ giấc. Việc bố trí nhiều công nhân trong một phòng trong khi mọi người làm khác đơn vị, không cùng làm ca đã không thu hút được công nhân tới thuê ở dù môi trường sống ở đó tốt hơn rất nhiều so với các khu nhà trọ tự phát ở bên ngoài.

Cần có thêm các nghiên cứu xã hội học, kiến trúc về tập quán, nhu cầu sinh sống các nhóm công nhân trẻ - độc thân, nhóm có gia đình và nhóm chuẩn bị hưu trí, các yêu cầu cho các thân nhân của công nhân, hệ thống phục vụ cho các thiết chế công đoàn.

Tổ chức thiết kế kiến trúc khu nhà công nhân chưa tính đến các tập quán văn hóa tôn giáo khác biệt cũng như việc



Hình minh họa: Nhà ở cho công nhân mỏ-Tây Ban Nha; KTS: Zon-e Arquitectos (nguồn internet). [10]

quan tâm đến nhu cầu về tinh thần: học tập nâng cao kiến thức, giải trí lành mạnh; nhu cầu rèn luyện thể dục thể thao; yêu cầu điều chỉnh các tiêu chí về y tế phòng dịch và các yêu cầu đảm bảo an toàn xã hội khác...

3. KINH NGHIỆM TRÊN THẾ GIỚI

Trên thế giới do công nghiệp hóa nhanh để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, vấn đề nhà ở cho công nhân được chính phủ nhiều nước rất quan tâm, tổ chức thành hệ thống để quản lý, phát triển, giám sát.

Đại hội của Tổ chức Lao động Quốc tế (International Labour Organisation) Phiên họp thứ 45 vào ngày 07/6/1961 đã ban hành "Khuyến nghị về Nhà ở cho Công nhân -1961". Mục tiêu của chính sách quốc gia là thúc đẩy, trong khuôn khổ chính sách chung về nhà ở, việc xây dựng nhà ở và các tiện ích cộng đồng liên quan nhằm đảm bảo rằng tất cả mọi người đều có được chỗ ở đầy đủ và tương tất người lao động và gia đình của họ. chú ý đến việc duy trì, cải thiện và hiện đại hóa các khu nhà ở hiện có và các công trình cộng đồng liên quan. [6]

Một số nước châu Âu, Mỹ bên cạnh chính phủ hỗ trợ thì cho phép các tổ chức phi chính phủ cũng tham gia để tạo quỹ nhà cho công nhân. Ví dụ: tại Canada, chương trình Nguồn lực Tồn tại cho Mạng lưới và Đào tạo (RENT) của Tổ chức Nguồn lực Gia đình East York East Toronto (EYET). Tại Anh, Tổ chức YMCA Doncaster với chương trình hỗ trợ nhà ở cho công nhân. Tương tự là HDB ở Singapore (Housing Development Board), Hàn Quốc, Tổ chức World Bank Group-IFC cũng đưa ra Workers' Accommodation: Processes and Standards để hướng dẫn.

4. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP HƯỚNG TỚI NĂM 2030

Từ tình hình thực tiễn nước ta và kinh nghiệm quốc tế, đề xuất giải pháp như sau:

a. Về thể chế, chính sách

Cần hoàn thiện các cơ chế, chính sách về nhà ở cho công nhân, người lao động tại các KCN, KCX: nhóm nhà ở công nhân

cần tách riêng với nhóm 10 đối tượng phát triển nhà xã hội, cũng như xây dựng bổ sung các quy định riêng đối với hệ thống nhà ở, phúc lợi cho công nhân trong pháp luật về Đất đai, Nhà ở và liên quan. Ban hành quy chế sử dụng nguồn tiền thu được từ 20% quỹ đất trong các dự án khu đô thị, dự án nhà ở thương mại để phát triển nhà xã hội.

Xây dựng chính sách đặc thù hỗ trợ giá để công nhân có đủ điều kiện mua, thuê nhà với đầy đủ công trình phúc lợi kèm theo. Thu hồi các quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân đang được sử dụng sai mục đích, hoặc chủ đầu tư cố tình chậm tiến hành. Cần cải cách đơn giản hóa thủ tục hành chính cho quy trình đầu tư dự án nhà ở xã hội mà hiện tại không khác nhà ở thương mại là bao, trong khi giá bán và lợi nhuận mang về lại thấp hơn nhiều. Điều này khiến doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không mặn mà tham gia đầu tư.

Tổng kết, tìm ra giải pháp, nỗ lực thực hiện mục tiêu cụ thể ngắn hạn 2022 - 2025 và tới 2030, kế thừa hoàn chỉnh, phát triển từ Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, KCX" tại Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, KCX" của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, ban hành.

b) Về Quy hoạch - Kiến trúc

Làm rõ và luật hóa khái niệm "đô thị công nghiệp" và đưa ra các tiêu chí quy hoạch bền vững, bản sắc để xây dựng các mô hình "khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ" đồng bộ, gắn với phát triển khu dân cư, cơ sở hạ tầng, đáp ứng được nhu cầu riêng cho công nhân lao động các KCN, kể cả chuyên gia và lao động chất lượng cao.

Thí điểm mô hình phát triển quy hoạch xây dựng tích hợp KCN với dân cư tương đồng (như Singapore), qua đó có thể đánh giá tính khả thi và giá trị đem lại cho các địa phương.

Bổ sung trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu đất ở,



Hình minh họa: Nhà ở công nhân bưu chính - Philadelphia, Mỹ (nguồn internet). [11]



Hình minh họa: Nhà xã hội cho công nhân ở Glasgow- Anh (nguồn internet). [12]

công trình công cộng có tính chất đặc thù là thiết chế công đoàn phục vụ công nhân trong các KCN và KCX. (Thiết chế công đoàn chưa có định nghĩa chính thức, hiện đang được hiểu là một tổ hợp công trình phục vụ cho người lao động, trong đó có nhà ở và các công trình dịch vụ phúc lợi công đoàn như siêu thị, nhà trẻ, nhà văn hóa đa năng, công trình văn hóa, thể thao).

Cần sớm nghiên cứu ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở công nhân, nhà trẻ, siêu thị và các công trình văn hóa, thể thao của thiết chế công đoàn tại các KCN, KCX, phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội, đặc điểm phong tục tập quán và nhu cầu của đoàn viên, công nhân lao động; thích ứng biến đổi khí hậu các vùng miền.

c) Về khoa học kỹ thuật xây dựng

Khẩn trương nghiên cứu, ban hành bổ sung các quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà ở cho công nhân, nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật, sử dụng vật liệu mới... nhằm giảm giá thành, cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp; bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN, KCX.

d) Về tài chính

Cần bổ sung nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước phải bố trí được 9.000 tỷ đồng để tạo dựng nhà ở xã hội (hiện ngân sách bố trí mới chỉ 2.163 tỷ, khoảng 24% so với nhu cầu của Ngân hàng Chính sách xã hội) [5] để giải quyết tồn tại nhiều dự án nhà xã hội không thể triển khai do thiếu hụt nguồn vốn.

Cần có chính sách khuyến khích để phát triển nhiều tổ chức, quỹ cho vay để phát triển nhà ở cho công nhân KCN như quốc tế (như Ấn Độ, Hàn Quốc, Mỹ, Pháp).

5. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn dịch Covid-19 diễn biến phức tạp hiện nay, để bảo đảm sản xuất, kinh doanh, vấn đề phát triển và nghiên cứu xây dựng hệ thống nhà ở công nhân là hết sức cần thiết và cấp bách, nhằm thực hiện Nghị quyết 20-NQ/TW của BCH Trung ương Đảng về "Tiếp tục xây dựng giai cấp

công nhân Việt Nam thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước".

Nếu thực hiện tốt, người lao động có thể yên tâm sản xuất trong các doanh nghiệp, các KCN, KCX. Rất cần sự đồng lòng nỗ lực mọi nguồn lực từ nhà nước, doanh nghiệp tới nguồn lực của tổ chức công đoàn cùng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, các cơ sở y tế, giáo dục, siêu thị và các công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, thể thao tại các KCN, KCX nhằm tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, sự chủ động của các tỉnh thành và tổ chức Công đoàn trong việc nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho công nhân, đoàn viên công đoàn, người lao động tại các KCN, KCX. ❖

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ KH&ĐT, Báo cáo tình hình thành lập và phát triển KCN, KKT 9 tháng năm 2021 (15/10/2021) Cổng thông tin điện tử <https://www.mpi.gov.vn/>
2. Báo Hà Nội mới, Bàn giải pháp phát triển nhà ở công nhân KCN - hội thảo Đô thị công nghiệp gắn với nhà ở công nhân. (12/2021), <http://www.hanoimoi.com.vn/>
3. Luật Nhà ở 2014
4. Luật Đất đai 2013
5. Báo Nhân dân, Gỡ khó nhà ở cho công nhân (11/11/2021) <https://nhandan.vn/goc-nhin-kinh-te>
6. International Labour Organisation, Workers' Housing Recommendation, 1961 (No.115)
7. IFC-World Bank Group, Workers' Accommodation: Processes and Standards; IFC/EBRD | Guidance on Workers' Accommodation (2009)
8. BCH Trung ương Đảng, "Tiếp tục xây dựng giai cấp công nhân Việt Nam thời kỳ đẩy mạnh CNH, HDH đất nước", Nghị quyết 20-NQ/TW
9. Thủ tướng Chính phủ, Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, KCX", Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017.
10. <https://www.archdaily.com/>
11. <https://www.apartments.com/american-postal-workers-house-philadelphia-pa/eltgvym/>
12. <https://www.glasgowtimes.co.uk/news/19673083.link-housing-workers-glasgow-struggling-make-ends-meet-fight-fair-pay/>