

NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KCN PHÍA NAM:

Đa dạng mô hình để an cư

> QUỲNH NHÌ

Đợt bùng phát dịch Covid-19 lần thứ 4 tại các tỉnh thành phía Nam đã bộc lộ nhiều bất cập về an sinh xã hội, trong đó có vấn đề nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN. Đây được xem là hồi chuông ngân dài như những dòng người về quê bởi vấn đề “an cư” cho câu chuyện “lạc nghiệp” của người lao động từ nông thôn ra thành thị.

THỰC TRẠNG NHÀ Ở CÔNG NHÂN

TP.HCM là đô thị đặc biệt với 280 nghìn công nhân làm việc tại 17 KCN và KCX, nhưng chỉ có 8% công nhân được ở trong khu lưu trú các KCN.

Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA) cho biết, TP.HCM có khoảng 13 triệu người thì có gần 3 triệu người nhập cư, trong số này có khoảng 1,9 triệu người đang thuê trọ với khoảng 60% tại các phòng trọ do dân tự xây dựng có diện tích chật hẹp. Người lao động không có nhà ở tại thành phố là vấn đề bức xúc rất lớn đối với công nhân, khi dịch bệnh xảy ra lại càng bức xúc hơn. Do đó, vừa qua lãnh đạo Thành phố đã đưa ra định hướng xây dựng 1 triệu căn nhà ở giá thấp để phục vụ cho người có thu nhập thấp, công nhân lao động, người nhập cư là tín hiệu tích cực.

“Nếu chúng ta xây dựng được khu nhà lưu trú công nhân tập trung thì sẽ thực hiện được mục tiêu, một cung đường hai điểm đến, kiểm soát được khu nhà trọ và cơ sở sản xuất kinh doanh. Khu nhà trọ mà được kiểm soát quản lý tốt như khu lưu trú của Công ty Thiên Phát tại khu chế xuất Linh Trung 2 thì chúng ta rất yên tâm về nơi công nhân ở hàng ngày. Thực tế mô hình nhà lưu trú của Công ty Thiên Phát đã chứng minh hiệu quả qua đợt dịch bùng phát vừa qua, lượng công nhân vẫn ở ổn định và an toàn, nếu có ca nhiễm thì quy trình xử lý cũng an toàn. Qua dịch bệnh càng bức xúc hơn về nhu cầu nhà ở cho người lao động, nhất là công nhân làm việc tại các KCN, khu chế xuất”, ông Châu khẳng định.

Tại Đồng Nai hiện có 39 KCN với khoảng 410 nghìn lao động có nhu cầu về nhà ở, trong đó lao động nhập cư khoảng 321 nghìn người. Nhu cầu là rất lớn nhưng thời gia qua Đồng

Nai mới chỉ xây dựng được gần 3.500 căn nhà ở xã hội (NOXH) trong đó gần 1.600 căn dành cho công nhân. Hiện đang triển khai 13 dự án với khoảng 8.200 căn NOXH, riêng nhà dành cho công nhân là 3 dự án với khoảng 2.900 căn. Năm 2022, Đồng Nai tiếp tục triển khai thêm 9 dự án với khoảng 6.000 căn NOXH thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Là địa phương phát triển KCN muộn hơn Đồng Nai, nhưng Bình Dương đã đưa vào hoạt động 27 KCN thu hút gần 500 nghìn người làm việc trên tổng số lao động toàn tỉnh gần 1,65 triệu người. Đi cùng với phát triển KCN thì xây dựng NOXH cũng được Bình Dương đầu tư xây dựng từ rất sớm với mục tiêu đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho công nhân lao động tại các đô thị trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Theo đó, trong thời gian 10 năm từ 2011 - 2020 Bình Dương đã phát triển các loại hình NOXH với tổng diện tích trên 1,7 triệu m² sàn, đáp ứng chỗ ở cho gần 629 nghìn người. Đặc biệt mô hình nhà ở an sinh xã hội Becamex ra đời được đầu tư xây dựng trên quỹ đất sạch với giá bán từ 100 - 200 triệu đ/căn hộ (30m² sàn) đã thu hút được hàng nghìn công nhân lao động, người thu nhập thấp... Đáp ứng một phần nhu cầu lao động của các doanh nghiệp đầu tư vào các KCN, nhà ở công nhân tại các KCN xây dựng đến đâu đã có người thuê đến đó.

Ngoài ra, số nhà trọ mà người dân xây dựng cho thuê cũng khá cao nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho công nhân lao động trên địa bàn. Cụ thể, Đồng Nai có hơn 150 nghìn phòng đáp ứng trên 450 nghìn chỗ ở, còn Bình Dương cũng có hơn 600 nghìn phòng trọ cho thuê giải quyết chỗ ở cho gần 1,5 triệu người lao động. Riêng quỹ đất 100 ha (20%) từ



Khu NOXH của Tổng công ty Becamex IDC xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

32 dự án nhà ở thương mại dành xây NOXH trên địa bàn tỉnh Bình Dương đến nay vẫn chưa được xây dựng.

GIẢI PHÁP NÀO ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN?

Ông Võ Văn Minh - Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương, cho biết, những khó khăn hạn chế trong phát triển NOXH là: Tốc độ đô thị hóa nhanh dẫn đến nhu cầu về nhà ở tăng, nhất là nhu cầu về nhà ở giá thấp, NOXH, nhưng nguồn cung chưa đáp ứng được yêu cầu, đặc biệt là loại hình nhà ở cho thuê; Công tác quy hoạch, triển khai đầu tư KCN, cụm công nghiệp chưa đồng bộ với công tác quy hoạch, đầu tư NOXH; Tiến độ triển khai dự án NOXH (thuộc quỹ đất 20%) trong các dự án nhà ở thương mại còn chậm, do còn vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và năng lực của nhà đầu tư còn hạn chế; Chính sách hỗ trợ về NOXH, ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án NOXH đã được quy định chưa thực sự thu hút nhà đầu tư quan tâm...

Do đó, ông Minh đề nghị, việc bố trí quỹ đất NOXH nên giao quyền cho cấp tỉnh được quyền xem xét chấp thuận, cho phép thay đổi vị trí quỹ đất 20% để xây dựng NOXH đối với trường hợp có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương. Việc thay đổi vị trí quỹ đất 20% để xây dựng NOXH trong trường hợp này (nếu có) phải bố trí tại vị trí đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để thuận tiện cho người dân khi tới sinh sống. Riêng quỹ đất 20% trong dự án thương mại cao cấp thì bố trí tại một dự án khác hoặc cho phép chủ đầu tư được nộp bằng tiền nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu

tư xây dựng NOXH phục vụ cho người có thu nhập thấp và người lao động.

Từ thực tế vận hành khu nhà ở lưu trú công nhân Thiên Phát với đầy đủ các tiện ích như nhà trẻ, trường học, trạm xá, các câu lạc bộ... Ông Nguyễn Văn Lợi - Tổng giám đốc Công ty Thiên Phát cho biết, "nhu cầu của người lao động về nhà ở là rất lớn nên cần nhanh chóng tháo gỡ cơ chế để nhiều doanh nghiệp mạnh dạn cùng với Nhà nước tham gia đầu tư có hiệu quả". Theo ông Lợi, trong phát triển bền vững có 3 trụ cột là tăng trưởng kinh tế, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường. Trong 3 trụ cột thì công bằng xã hội mà để người làm ra của cải xã hội phải ở nơi chật hẹp, thiếu tiện ích thì thật bất công nên cần phải tháo gỡ.

"Chính phủ nên tạo điều kiện cho thị trường tự phục vụ, thay thế chính sách Nhà nước làm thay cho thị trường. Cơ chế chính sách hiện nay đã tốt, tuy nhiên, trong Nghị định 49/2021/NĐ-CP và Thông tư hướng dẫn có một vài điểm nhỏ cần tháo gỡ để tạo ra những sản phẩm bền vững hơn.

Thứ nhất là vướng về nhà đầu tư, khi có hai nhà đầu tư trở lên là phải tổ chức chọn thầu và theo quy định thì ai bỏ tiền sử dụng đất cao hơn sẽ được chọn, nhưng làm NOXH thì tiền đất bằng 0.

Thứ hai là lợi nhuận từ 20% (phần được bán theo giá thị trường) phải hòa vào chung lợi nhuận của dự án nên không khuyến khích các chủ đầu tư tham gia xây dựng NOXH, vì chi phí để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư là rất lớn. Nên tạo điều kiện để doanh nghiệp có thêm cửa rộng ở phần 20%.

Thứ ba là NOXH nên dành cho thuê nhiều hơn, nhất là nhà ở cho công nhân, vì mấy năm đầu khi người dân nhập cư vào thành phố chưa có tâm lý ổn định nên hay nhảy việc.



Khu nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch do IDICO xây dựng từ năm 2013.

Trong chuyến công tác tại Bình Dương và Đồng Nai hồi trung tuần tháng 11/2021, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị cho biết, phát triển NOXH, đặc biệt là nhà ở cho công nhân tại các KCN, là một trong những chủ trương lớn, luôn được Chính phủ quan tâm, nhất là sau đợt dịch Covid-19 thứ 4. Tuy nhiên, nhu cầu rất lớn nhưng thực tế vẫn chưa đáp ứng được nhà ở cho người lao động bởi áp lực từ tốc độ đô thị hóa liên tục tăng nhanh, tỷ lệ tăng dân số cơ học thường xuyên cao.

Để phát triển NOXH, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị lưu ý các địa phương cần phải đặc biệt quan tâm đến chất lượng, nhu cầu đầu tư phát triển. Tỉnh cần rà soát, yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN dành một phần quỹ đất dịch vụ làm nhà lưu trú cho công nhân. Nếu chưa sử dụng hết diện tích đất trong KCN thì cho điều chỉnh quy hoạch để đầu tư nhà lưu trú cho công nhân. Đồng thời, cải cách hành chính, tạo môi trường thuận lợi về đất đai, thủ tục, khuyến khích doanh nghiệp phát triển nhà ở công nhân, đặc biệt là nhà ở công nhân cho thuê, thuê mua, mua. Trong quá trình lập và phê duyệt quy hoạch KCN cần phải bố trí diện tích đất phù hợp để làm nhà lưu trú cho công nhân...

Thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ tập trung phối hợp với các Bộ ngành, cơ quan Trung ương rà soát, sửa đổi, tháo gỡ các vướng mắc về thể chế trong phát triển NOXH, nhà ở công nhân. Đồng thời tiếp tục xây dựng các chính sách mới khuyến khích đầu tư, huy động các nguồn vốn khả khi hỗ trợ đầu tư NOXH, nhà ở công nhân trên cả nước.

Thời gian này tập cho người lao động có sự quyết tâm thích nghi tác phong công nghiệp và lối sống đô thị. Vấn đề không phải là chỗ ở, mà là làm sao cho người lao động thích nghi tác phong công nghiệp, kèm theo đó là môi trường văn hóa và lâu dài sẽ an toàn hiệu quả hơn” ông Lợi đưa ra giải pháp.

Ông Lê Mạnh Dũng - Phó giám đốc phụ trách Sở Xây dựng Đồng Nai lại đề xuất: Quy hoạch chi tiết của dự án nên được thực hiện sau khi đã lựa chọn chủ đầu tư. Chủ đầu tư dự án sẽ tổ chức lập, trình thẩm định và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án trên cơ sở phù hợp quy hoạch phân khu 1/2000 và phù hợp với các tiêu chuẩn, tiêu chí đã được quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh. Như vậy nhà đầu tư có thể chủ động trong việc lựa chọn các phương án quy hoạch phù hợp với mong muốn, vừa tiết kiệm được ngân sách nhà nước bỏ ra để lập quy hoạch chi tiết của dự án. Nhưng điều này lại chưa phù hợp với Điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư 09/2021/TT-BXD nên đề nghị Bộ Xây dựng xem xét.❖