

Đánh giá thực trạng quản lý và vận hành các khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội - Một số vấn đề cần nghiên cứu

Assessing the current status of management and operation of housing areas serving Hanoi Industrial and Export Processing Zones - Some issues that need to be researched and resolved

> THS NGUYỄN THỊ VÂN HƯƠNG^{1*}, TS LÊ LAN HƯƠNG², TS NGUYỄN CAO LÃNH³, THS NGUYỄN THÙY TRANG¹

¹BM Kiến trúc Công nghệ, Khoa KT&QH, Đại học Xây dựng Hà Nội; *Email: huongntv@huce.edu.vn

²Phó trưởng Bộ môn Kiến trúc Công nghệ, Khoa KT&QH, Đại học Xây dựng Hà Nội

³Trưởng Khoa KT&QH, Đại học Xây dựng Hà Nội.

TÓM TẮT

Hiện nay trên địa bàn TP Hà Nội có 10 khu công nghiệp với 157.307 lao động, khoảng 80% công nhân lao động đang phải thuê nhà trọ ở các khu dân cư. Việc xây dựng, quản lý và vận hành các khu nhà ở công nhân (NOCN) cho khu công nghiệp và khu chế xuất (KC&KXCX) Hà Nội đã được thành phố triển khai sớm từ những năm 2007. Tuy nhiên trong quá trình quản lý và vận hành còn nhiều vấn đề tồn tại như chưa thu hút được toàn bộ công nhân lấp đầy các khu ở công nhân. Nghiên cứu này tìm hiểu quá trình quản lý và vận hành các khu NOCN KC&KXCX có những hiệu quả và hạn chế gì nhằm tìm ra giải pháp cho các dự án tiếp theo. Nghiên cứu đã khảo sát đánh giá 5 khu ở công nhân hiện nay của Hà Nội. Kết quả nghiên cứu cho thấy vấn đề đạt được và chưa đạt được bao gồm: (1) Đáp ứng được một phần nhu cầu của công nhân KC&KXCX Hà Nội; (2) Cơ chế quản lý vận hành với chi phí thấp làm chất lượng cơ sở vật chất kém và chưa phù hợp với nhu cầu ở của công nhân; (3) Cần cải tạo, thiết kế mới mặt bằng nhà ở công nhân theo nhu cầu, cần có quỹ bảo trì và quản lý vận hành khu ở công nhân chuyên nghiệp giống các khu ở thương mại để đáp ứng cơ sở vật chất và thu hút công nhân vào sinh sống.

Từ khóa: Khu nhà ở công nhân; khu công nghiệp; khu chế xuất; quản lý, vận hành.

ABSTRACT

Currently, there are 10 industrial parks in Hanoi city with 157,307 workers, about 80% of workers are having to rent accommodation in residential areas. The construction, management and operation of worker housing areas for industrial parks and export processing zones in Hanoi have been implemented by the city since 2007, however, in the process of management and operation, there are still many problems. Problems exist such as not being able to attract all workers to fill worker housing areas. This study explores the effectiveness and limitations of the management and operation of worker housing in industrial parks and export processing zones in order to find solutions for future projects. The study surveyed and evaluated 5 current worker housing areas in Hanoi. Research results show that achieved and unachieved issues include: (1) Partially meeting the needs of Hanoi Industrial Park and Export Processing Zone workers; (2) Low-cost operating management mechanism makes the quality of facilities poor and not suitable for workers' housing needs; (3) It is necessary to renovate and design new worker housing premises according to needs, there needs to be a fund for maintenance and management of professional worker housing areas similar to commercial housing areas to meet the facilities and attract workers to live.

Keywords: Worker housing areas; industrial parks; export processing zones; management and operations.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Chính phủ đã xác định việc phát triển nhà ở xã hội (NOXH), NOCN nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội. TP Hà Nội cũng quan tâm triển khai và phát triển các khu nhà ở phục vụ KCN&KXCX Hà Nội. Hiện tại, TP Hà Nội có 6 dự

án khu nhà ở phục vụ KCN&KXCX trong đó có 01 dự án đầu tư xây dựng NOXH vẫn trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch nên không đề cập trong bài báo này. Để có thể tiếp tục quy hoạch, phát triển và xây dựng tiếp các khu NOCN tại Hà Nội, việc đánh giá công tác quản lý và vận hành tại 5 khu NOCN đã có sẽ tìm ra

các vướng mắc, thuận lợi để định hướng cho phát triển khu nhà ở công nhân trong tương lai.

1.1. Khái niệm về nhà ở công nhân

Tại Điều 29 Nghị định 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định về việc phát triển nhà ở của công nhân làm việc trong KCN, khu kinh tế như sau: Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở của công nhân làm việc trong KCN, khu kinh tế thuê, mua, thuê mua; Nhà ở của công nhân làm việc trong khu công nghiệp, khu kinh tế được đầu tư xây dựng phải bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn về xây dựng, tiêu chuẩn về diện tích, chất lượng công trình, mỹ quan, an toàn và môi trường theo quy định của pháp luật. [1]

Căn cứ Điều 49 Luật Nhà ở 2014 quy định các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội bao gồm **Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài KCN**[2] nên nếu nhà ở của công nhân mà được xây dựng bằng góp vốn của nhà nước thì được coi là NOXH và NỐCN.

1.2. Tình hình phát triển khu NỐCN tại Hà Nội

TP Hà Nội đã triển khai và phát triển các khu nhà ở phục vụ KCN và chế xuất Hà Nội. Hiện tại, TP Hà Nội có 6 dự án khu nhà ở phục vụ KCN&CX, bao gồm: Khu NỐCN thí điểm tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh (2007) quy mô 24 đơn nguyên nhà cao 5 tầng (với 1.084 căn hộ phục vụ 9.168 chỗ ở thuê); 4 đơn nguyên nhà cao 15 tầng (với 448 căn hộ phục vụ 2.352 chỗ ở thuê); Dự án NỐCN KCN Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ (2007) có quy mô 8000 chỗ, đã xây 800 chỗ; Dự án khu NỐCN Công ty TNHH điện tử Meiko (2013) đã đưa vào sử dụng 2.290 chỗ; Dự án khu nhà ở công nhân Công ty TNHH Young Fast (2011) quy mô 2000 chỗ, đã xây 250 căn hộ; Khu NỐCN và thu nhập thấp tại dự án khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung Đông Anh (2018), quy mô 1275 NOXH để bán và cho thuê; Dự án đầu tư xây dựng NOXH tại ô đất NO-XH2 thuộc dự án Khu đô thị hỗ trợ Khu công nghiệp Sài Đồng B. Trong đó, dự án đầu tư xây dựng NOXH tại ô đất NO-XH2 thuộc dự án Khu đô thị hỗ trợ Khu công nghiệp Sài Đồng B vẫn trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch.

1.3. Các mô hình đầu tư và quản lý khu ở công nhân KCN&CX Hà Nội

Bảng 1 - Tổng hợp các dự án khu NỐCN phục vụ KCN&CX tại Hà Nội

TT	Khu ở công nhân	Địa điểm	Số tòa dự kiến	Số tòa (đã XD)	Chủ đầu tư	Nguồn vốn đầu tư	Mục đích
1	Khu NỐCN Kim Chung	Huyện Đông Anh, TP. HN	28	28	UBND TP Hà Nội	Ngân sách của thành phố HN	Cho thuê
2	Khu NỐCN Phú Nghĩa	Huyện Chương Mỹ, TP. HN	10	1	CTCP tập đoàn Phú Mỹ	Vốn công ty và ngân sách TP. HN hỗ trợ	Cho thuê
3	Khu NỐCN Meiko	Huyện Quốc Oai - TP. HN	3	2	CT TNHH Điện tử Meiko VN	Vốn công ty	Cho thuê
4	Khu NỐCN Young fast	Huyện Quốc Oai - TP. HN	1	1	CT TNHH Young Fast Optoelectronics VN	Vốn công ty	Cho thuê
5	Khu NOXH Thăng Long Green City	Huyện Đông Anh, TP. HN	4	4	Liên danh TCT ĐT&PT nhà HN và TCT Viglacera - CTCP	Vốn công ty	Cho thuê và mua
	Tổng		46	36			

(Nguồn: Nhóm nghiên cứu tổng hợp, 7/2023)

Đầu tư phát triển các dự án NỐCN cho công nhân trên địa bàn TP Hà Nội hiện nay được thực hiện theo các mô hình sau: Đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của thành phố điển hình là dự án NỐCN thí điểm tại Kim Chung, huyện Đông Anh sử dụng nguồn vốn ngân sách thành phố; Dự án đầu tư bởi doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và được UBND TP hỗ trợ như tại Dự án NỐCN KCN Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ; Dự án doanh nghiệp công nghiệp đầu tư hoàn toàn như Khu NỐCN Công ty TNHH điện tử Meiko Việt Nam và Dự án NỐCN của Công ty TNHH Young Fast tại KCN Thạch Thát; Dự án doanh nghiệp bất động sản đầu tư NOXH bằng nguồn vốn ngoài ngân sách là Dự án NOXH Thăng Long Green City tại xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội.

Các mô hình đầu tư phát triển NỐCN khác nhau cũng dẫn đến các cách thức tổ chức khác nhau trong quản lý vận hành khu nhà ở. Hiện nay ở Hà Nội có 4 mô hình đầu tư và quản lý vận hành khu ở công nhân bao gồm: Khu NỐCN được hình thành từ vốn nhà nước; Khu NỐCN do đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN đầu tư xây dựng; Khu NỐCN do DNCN đầu tư xây dựng; NOXH được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước.

a) Khu NỐCN được hình thành từ vốn nhà nước

Nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở cho công nhân Khu công nghiệp (KCN) Thăng Long (Đông Anh), TP Hà Nội đã đầu tư dự án thí điểm xây dựng NỐCN tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh, diện tích là 20 ha, giải quyết nhu cầu nhà ở và giúp công nhân yên tâm làm việc tại KCN Bắc Thăng Long. Quỹ nhà ở công nhân được UBND TP Hà Nội giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý - đơn vị quản lý trực tiếp là Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà ở xã hội.

b) Khu NỐCN do đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN đầu tư xây dựng.

KCN Phú Nghĩa được thành lập theo Công văn số 487/TTg- CN ngày 17/4/2007 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (nay là UBND TP Hà Nội) [5] [6] Ngày 22/12/2009, tập đoàn Phú Mỹ đã tổ chức khởi công Khu nhà ở cho người lao động tại KCN Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Dự án Khu NỐCN tại KCN Phú Nghĩa quy mô 94.380m² (9,4ha), trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở cho người lao động là 39.690m² đáp ứng chỗ ở cho hơn 8.000 người với tổng mức đầu tư 400 tỷ đồng. Dự án gồm khu nhà dành cho chuyên gia, nhà ăn công nhân, khu dịch vụ, hội trường, trung tâm thương mại, khu nhà trẻ, khu y tế và khu không gian sinh thái cây xanh, hồ nước... Hiện tại đã xây dựng 01 tòa nhà B cao 6 tầng có 106 phòng và có thể đáp ứng nhu cầu ở của 800 công nhân.

c) Khu NỐCN do doanh nghiệp công nghiệp đầu tư xây dựng.

Khu nhà ở công nhân Meiko

Công ty TNHH Điện tử Meiko Việt Nam hoạt động về thiết kế, sản xuất và chế tạo các loại bảng mạch in điện tử PCB, lắp ráp các loại linh kiện và sản phẩm điện tử hoàn chỉnh; sản xuất, gia công, chế biến sản phẩm phụ từ các nguyên liệu phế thải... Với mục tiêu để người lao động an tâm sản xuất, công ty đã đầu tư 8 triệu USD xây dựng 03 tòa nhà ký túc xá (KTX) và khu vui chơi cho công nhân. Hiện tại, 02 tòa nhà đã được xây dựng và đưa vào sử dụng.

Khu nhà ở công nhân Youngfast

Công ty TNHH Young Fast Optoelectronics VN (Việt Nam) thành lập năm 2000, tách từ công ty Mẹ (Công ty TNHH Young Fast Optoelectronics) tại Đài Loan, là công ty 100% vốn nước ngoài, sản xuất màn hình cảm ứng. Công ty đã xây dựng xong khu KTX hiện đại đầy đủ tiện nghi và đưa vào sử dụng 49 căn hộ phục vụ cho nhu cầu nhà ở của chuyên gia và công nhân.

d) Khu NOXH được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước

Khu NỐCN và thu nhập thấp thuộc Khu đô thị mới Kim Chung là khu nhà ở được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách với 2 chủ đầu

từ là Liên danh Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera - CTCP. Dự án đầu tư xây dựng NOXH thuộc khu đô thị mới Kim Chung (huyện Đông Anh, Hà Nội) được khởi công vào ngày 14/10/2018, đóng góp vào quỹ NOXH của thành phố với 1.588 căn hộ dành cho đối tượng người thu nhập thấp trong đó có người lao động trong KCN. [3][4]

1.4. Vấn đề cần nghiên cứu

Nhu cầu về một nơi ở của công nhân lao động rất lớn, song với mức thu nhập hiện nay công nhân không thể mua nổi một căn hộ NOXH bởi nguồn cung khan hiếm hoặc giá nhà quá cao, đối với của công nhân. TP Hà Nội đã triển khai các khu NƠCN, NOXH để công nhân có thể được thuê ở với giá thấp phù hợp mức lương. Tuy nhiên, quá trình quản lý và vận hành đã có nhiều vấn đề: (1) Mặc dù số lượng NOXH đáp ứng số lượng công nhân nhưng công nhân không thuê; (2) Công nhân thuê nhà rồi lại bỏ ra ngoài thuê nhà của dân vì cơ sở vật chất kém chưa đáp ứng nhu cầu công nhân; (3) Công nhân không thuê được vì giá quá cao, khó tiếp cận để thuê. Việc quản lý vận hành có phải là nguyên nhân chính của các tồn tại này hay không?

Để giải bài toán này, đề tài nghiên cứu việc quản lý và vận hành của 5 khu NƠCN tại Hà Nội hiện nay nhằm tìm ra các vấn đề cần giải quyết, tìm ra các vướng mắc để trong tương lai khi quy hoạch xây dựng đáp ứng đúng và đủ nhu cầu của người công nhân tại các KCN&KCX ở Hà Nội.

1.5. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu đã thực hiện sử dụng 3 phương pháp (1) Tổng hợp phân tích tài liệu (2) Khảo sát thực địa (3) Phỏng vấn đơn vị vận hành và công nhân, cư dân để khảo sát tình hình quản lý vận hành của 5 khu ở công nhân phục vụ KCN&KCX tại Hà Nội để thu thập dữ liệu thứ cấp và sơ cấp. Quá trình khảo sát đã phỏng vấn trực tiếp BQL các khu ở công nhân tại Đông Anh, Phú Nghĩa, phỏng vấn các công nhân đang sinh sống ở đó, sử dụng các tài liệu do BQL cung cấp. Tại các khu ở Meiko, Youngfast đã khảo sát trực tiếp, phỏng vấn người lao động làm việc tại nhà máy và sử dụng các thông tin tuyển dụng của nhà máy để đánh giá các yêu cầu cư dân, sử dụng các thông tin được đăng công khai, tin cậy trên các trang web chính thống của Sở Xây dựng và các chủ đầu tư.

2. THỰC TRẠNG VỀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CÁC KHU NƠCN PHỤC VỤ KCN&KCX TẠI HÀ NỘI

2.1. Khu NƠCN Kim Chung (nhà ở cho thuê)

Thực trạng cho thuê nhà ở

Dự án có diện tích 20ha, gồm 24 đơn nguyên nhà 5 tầng, 4 tòa nhà 15 tầng, đáp ứng 11.520 chỗ ở gồm hai giai đoạn: giai đoạn một xây dựng 24 đơn nguyên cao 5 tầng với 1.084 phòng, gần 10.000 chỗ ở cho công nhân độc thân, được thiết kế cho từ 4 - 20 công nhân/phòng, giường tầng, công trình phụ và bếp dùng chung; giai đoạn 2 xây dựng 4 khối nhà cao 15 tầng, gần 550 căn hộ diện tích trên 50m², công trình phụ khép kín đáp ứng hơn 2.350 chỗ ở cho đối tượng là công nhân đã có gia đình.



Tổng thể khu NƠCN Kim Chung (Nguồn: báo Lao động)



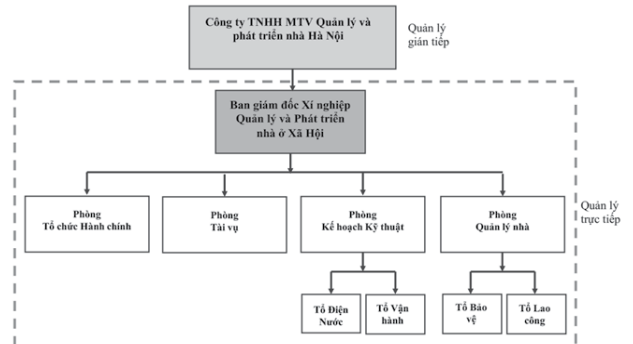
Cảnh quan tòa D5

Hình 1. Thông tin tòa nhà và công việc quản lý vận hành Khu ở công nhân Kim Chung

Từ năm 2007 đến năm 2014, quỹ nhà ở công nhân chỉ dành cho đối tượng độc thân thuê nhà. Do quỹ nhà còn trống nhiều mà các hộ gia đình là công nhân có nhu cầu thuê nhà ở cao nên năm 2015, Công ty thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố mở rộng đối tượng được thuê nhà ở bao gồm cả công nhân độc thân và hộ gia đình là công nhân lao động trong các KCN lân cận [7]. Năm 2016, quỹ nhà ở công nhân bị trống trên 50% do các đơn vị như Canon, Nissei,... trả lại nhiều. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo UBND TP yêu cầu Công ty sớm triển khai việc cho thuê để lấp đầy quỹ nhà trống và đã có văn bản số 913/TB-UBND [8] trong đó đã đồng ý mở rộng thêm cho các đối tượng là học viên học nghề thuê để ở, thực hiện việc đào tạo và cung ứng lao động có tay nghề cao cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước, ưu tiên công nhân đang làm việc tại KCN Thăng long, KCN lân cận, mở rộng thêm đối tượng là học viên học nghề thuộc các Đơn vị đào tạo, cung ứng nguồn lao động [8]. Hiện tại, theo khảo sát thực tế, một số đơn nguyên C1; C2; C3; D5 được nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xuất khẩu lao động thuê làm văn phòng, làm nơi ở, nơi dạy tiếng cho các học viên để xuất khẩu lao động đi các nước.

Chi phí và thủ tục thuê nhà

Thủ tục thuê nhà với công nhân và các hộ gia đình công nhân muốn thuê có quy trình cụ thể bao gồm Hồ sơ xin thuê nhà có Đơn, xác nhận thực trạng, thu nhập và giấy tờ chứng minh nhân thân. Sau khi nộp hồ sơ tại Xí nghiệp Quản lý và Phát triển NOXH, Xí nghiệp sẽ chịu trách nhiệm thụ lý, tổng hợp hồ sơ và làm văn bản báo cáo Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội xem xét lập tờ trình gửi Sở Xây dựng [9]. Sở Xây dựng thẩm tra, phê duyệt danh sách các cá nhân tổ chức xin thuê nhà theo quy định tại Điều 16 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD; và ra chấp thuận bằng văn bản, bàn giao nhà cho cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện. [10]

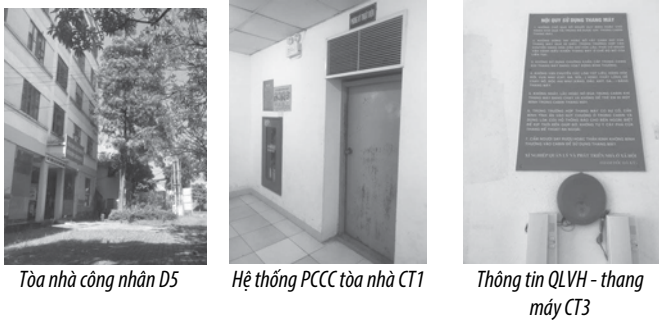


Hình 2. Quy trình Thủ tục thuê nhà với công nhân và các hộ gia đình công nhân Khu ở công nhân Kim Chung (Nguồn: Nhóm nghiên cứu tháng 7/2023)

Đối với chi phí cho thuê nhà, các khối nhà trực tiếp do Xí nghiệp quản lý có quy định căn cứ theo nội dung Thông báo LN số 428/TB-LN - Sở TNMT, NĐ-LĐLĐTP của Sở TNMT và NĐ cùng Liên đoàn lao động TP gửi tới các Doanh nghiệp trong KCN Bắc Thăng Long để hướng dẫn v/v đăng ký thuê nhà ở cho công nhân, với giá thuê nhà ở công nhân là 120.000 đồng/chỗ ở/tháng (đã bao gồm phí quản lý vận hành) đối với khối nhà ở 5 tầng [11]. Đây là một mức giá rất hợp lý và không thay đổi từ 2007 đến nay. Đối với khối chung cư cho hộ gia đình thuê, mức giá được quy định theo Quyết định số 2272/UBND-KT của UBND Thành phố Hà Nội, đang áp dụng mức giá Giai đoạn II (từ năm thứ 6 đến năm thứ 10) cho 2 tòa nhà 15 tầng CT1A, CT1B (căn hộ thiết kế cho hộ gia đình) là 31.615 đồng/m²/tháng. Ngoài ra, các hộ trả phí dịch vụ (thang máy, đèn, vệ sinh khu vực sử dụng chung) theo thông tư 37 Sở Xây dựng là 4000 đồng/m². Chi phí điện, nước, môi trường thu theo quy định các đơn vị kinh doanh điện, nước, môi trường.

Tổ chức, quản lý và vận hành khu nhà ở thí điểm Kim Chung

Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội là đơn vị quản lý Khu nhà ở Kim Chung, giao lại cho Xí nghiệp Quản lý và Phát triển NOXH quản lý trực tiếp tại Kim Chung, là Đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, có tư cách pháp nhân không đầy đủ, có con dấu riêng theo quy định hiện hành của Nhà nước, hạch toán phụ thuộc theo ủy quyền của Chủ tịch - Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội. Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà ở xã hội là Đơn vị trực tiếp được Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội giao (ủy quyền) tổ chức tiếp nhận, quản lý, khai thác, vận hành, thu tiền cho thuê nhà, thiết lập Hợp đồng thuê nhà, bàn giao nhà, diện tích thuê KDDV ... cho các đối tượng thuê nhà tại khu nhà ở công nhân tại xã Kim Chung - Huyện Đông Anh - TP Hà Nội theo quy định của pháp luật và UBND TP Hà Nội.



Hình 3. Thông tin tòa nhà và công việc quản lý vận hành Khu ở công nhân Kim Chung **Về quản lý của chính quyền và hoạt động cộng đồng**

Đối với sự quản lý thông tin công nhân trong Khu ở công nhân Kim Chung, các thông tin về nhân thân công nhân được công an khu vực và xí nghiệp cùng nắm thông tin. Đối với việc quản lý tại các tòa nhà cũng như tổ chức các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, các khối nhà đặc biệt là 2 khối chung cư cao 15 tầng dành cho hộ gia đình, các thông tin và hoạt động cộng đồng được thông báo thông qua nhóm Zalo chung của tòa nhà, tầng nhà, không có tổ dân phố, không thành lập Ban quản trị (BQT) chung cư như các chung cư cao tầng thương mại hay NOXH khác.

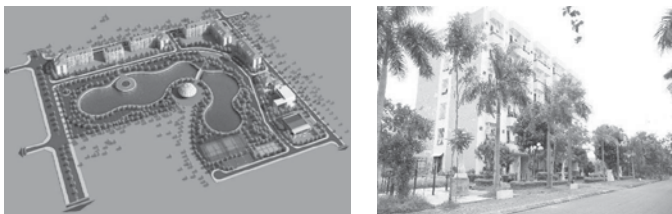
2.2. Khu NOCN Phú Nghĩa (nhà ở cho thuê)

Thực trạng cho thuê nhà ở

Theo quy hoạch và thiết kế của KCN Phú Nghĩa, Dự án Khu NOCN đáp ứng chỗ ở cho hơn 8.000 người. Tuy nhiên, vì KCN Phú Nghĩa chủ yếu tập trung các công nhân sinh sống trên địa bàn các xã lân cận nên số lượng công nhân có nhu cầu ở nội trú là rất ít, chiếm 1/10 tổng con số dự kiến ban đầu.

Khu NOCN Phú Nghĩa

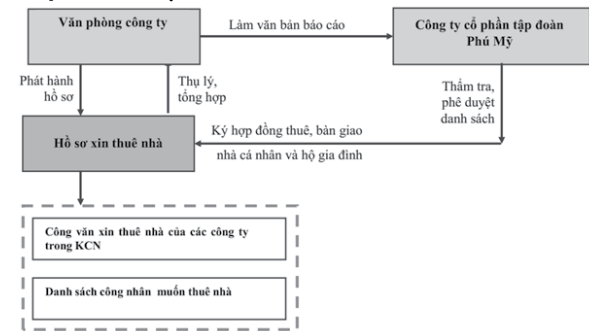
Toà B - Khu NOCN Phú Nghĩa



Hình 3. Khu NOCN nhân Phú Nghĩa - KCN Phú Nghĩa

Vì vậy, hiện nay tại KCN Phú Nghĩa chỉ có Tòa nhà B đã xây dựng 6 tầng với 106 phòng và đáp ứng nhu cầu ở của 800 công nhân (theo thiết kế ban đầu từ 6-8 người/phòng). Hiện trạng theo khảo sát tháng 7/2023, tòa nhà B có tầng 1,2 và 3 đang tập trung các gia đình công nhân sinh sống, tầng 4,5 và 6 là tập trung các công nhân độc thân thuê ở. Tổng số người thực ở khoảng hơn 300 người.

Chi phí và thủ tục thuê nhà



Hình 4. Quy trình Thủ tục thuê nhà với các cá nhân và hộ gia đình tại Khu ở công nhân Phú Nghĩa (Nguồn: Nhóm nghiên cứu tháng 7/2023)

Đối với chi phí cho thuê nhà cho đối tượng công nhân độc thân, do đây là khu NOCN được hỗ trợ chi phí hạ tầng nên giá thuê NOCN được quy định áp dụng một mức 170.000 đồng/chỗ ở/tháng (đã bao gồm phí quản lý vận hành) đối với khối nhà ở 6 tầng tương tự như mức giá Khu NOCN Kim Chung, giá hiện nay vẫn không đổi, cũng là mức giá hợp lý với mức lương công nhân. Đối với chi phí thuê nhà với các phòng cho gia đình công nhân thuê được tính theo giá mỗi phòng. Khu NOCN Phú Nghĩa có 2 loại phòng 8 chỗ ở và phòng 6 chỗ ở với mức giá lần lượt là 1.360.000 đồng/tháng và 1.160.000 đồng/tháng. Chi phí điện, nước, môi trường thu theo quy định các đơn vị kinh doanh điện, nước, môi trường.

Tổ chức quản lý và vận hành Khu NOCN KCN Phú Nghĩa

KCN Phú Nghĩa có hệ thống tổ chức quản lý và vận hành KCN rất đầy đủ các bộ phận chức năng. Việc quản lý vận hành Khu NOCN được sử dụng chung hệ thống quản lý vận hành của toàn KCN là Xí nghiệp quản lý và vận hành KCN Phú Nghĩa, Công ty cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải Phú Nghĩa, ...[12]



Tòa nhà công nhân

Hệ thống PCCC tòa nhà

Bảng thông tin QLVH

Hình 5. Thông tin tòa nhà và công việc quản lý vận hành Khu ở công nhân Phú Nghĩa **Về quản lý của chính quyền và hoạt động cộng đồng**

Đối với sự quản lý thông tin công nhân trong Khu NOCN Phú Nghĩa, các thông tin về nhân thân công nhân được công an xã quản lý trực tiếp, có đăng ký tạm trú tạm vắng. Đối với việc quản lý tại các tòa nhà cũng như tổ chức các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, các thông tin và hoạt động cộng đồng được thông báo thông qua nhóm Zalo chung của tòa nhà, tầng nhà, không có BQT chung cư như các chung cư cao tầng thương mại hay NOXH khác.

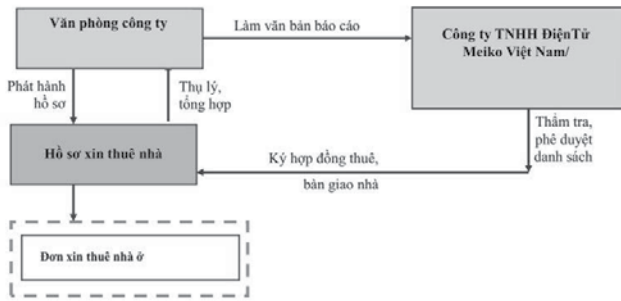
2.3. Khu NOCN Meiko (nhà ở cho thuê)

Thực trạng cho thuê nhà ở

Dự án NOCN của Công ty TNHH điện tử Meiko Việt Nam được xây dựng nhằm đảm bảo điều kiện ăn ở ổn định cho các công nhân yên tâm làm việc tại nhà máy tại KCN Thạch Thất - Quốc Oai, với diện tích 2,07 ha, gồm 03 đơn nguyên nhà ở 6 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng của dự án 38.170 m². Hiện nay, theo khảo sát tháng 7/2023, Khu NOCN công ty Meiko đã xây dựng xong 02 đơn nguyên/03 đơn nguyên với tổng diện tích 24.668,42 m² tương

ứng 490 căn hộ và đưa vào sử dụng 330 căn hộ đáp ứng 2.290 chỗ ở, chiếm khoảng 69%.

Chi phí và thủ tục thuê nhà



Hình 6. Quy trình Thủ tục thuê nhà với các cá nhân tại Khu NCCN Meiko (Nguồn: Nhóm nghiên cứu tháng 7/2023)

Đối với công ty Meiko, các công nhân đang ở cách xa nhà máy quá 10km sẽ được ở trong KTX nhà máy miễn phí, chỉ đóng 189.000/tháng là chi phí điện nước và internet. Thủ tục sẽ được các phòng ban trong công ty Meiko lập danh sách, xem xét và phê duyệt. Người lao động được ăn, ở miễn phí trong KTX của Công ty. Công nhân chỉ phải chi trả tiền điện nước hàng tháng. Điều này cũng được thể hiện rõ trong chính sách tuyển dụng công nhân mới của nhà máy Meiko tháng 7 năm 2023. [13]

Tổ chức quản lý và vận hành Khu NCCN Meiko

Ký túc xá Meiko được xây dựng khang trang, rộng rãi, có các khu riêng biệt dành cho lao động nam và lao động nữ, an ninh luôn được đảm bảo. Trong phòng được trang bị quạt, điều hòa, bình nóng lạnh. Hàng ngày đều có nhân viên thu dọn vệ sinh nên đảm bảo sạch sẽ [14]. Trong khuôn viên của ký túc xá có nhiều tiện ích như căng tin phục vụ ăn uống, siêu thị, khu tập thể thao... đã đáp ứng đầy đủ những nhu cầu thiết yếu của cuộc sống. Việc tổ chức vận hành quản lý tại Khu NCCN Meiko được thực hiện bởi đội quản lý vận hành của nhà máy Meiko. Đội bảo vệ gồm 2-4 người luôn thường trực và đảm bảo trông coi 24/24h, người ngoài khu ở công nhân không có giấy phép hoặc thông báo thì không được phép vào trong khu ở. Đội dọn dẹp vệ sinh cũng luôn thường trực 24/7 để đảm bảo KTX luôn sạch sẽ, gọn gàng.

Về quản lý của chính quyền và hoạt động cộng đồng

Đối với sự quản lý thông tin công nhân trong Khu NCCN Meiko, các thông tin về nhân thân công nhân được công an khu vực và công ty cùng nắm thông tin. Đối với việc quản lý tại các tòa nhà cũng như tổ chức các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, các thông tin và hoạt động cộng đồng được thông báo thông qua nhóm Zalo chung của tòa nhà, tầng nhà, không có tổ dân phố, không thành lập BQT chung cư như các chung cư cao tầng thương mại hay nhà ở xã hội khác.

2.4. Khu NCCN YoungFast (nhà ở cho thuê)

Thực trạng cho thuê nhà ở

Dự án nhà ở công nhân Công ty TNHH Young Fast tại địa điểm Lô đất NHA-1, KCN Thạch Thất - Quốc Oai có diện tích 4.410,8 m², gồm 03 đơn nguyên nhà 6 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng là 14.868 m² gồm 257 căn hộ. Hiện nay, Công ty đã xây dựng xong và hoàn thiện, đưa vào sử dụng 49 căn hộ, phục vụ cho nhu cầu nhà ở chuyên gia và công nhân của Công ty. Tuy nhiên, theo khảo sát thực tế của nhóm nghiên cứu, khu NCCN của Youngfast chỉ cho chuyên gia Đài Loan thuê ở.

Chi phí và thủ tục thuê nhà

Theo khảo sát của nhóm nghiên cứu, công ty Youngfast không có thông tin về chi phí và thủ tục thuê nhà cho công nhân lao động. Trừ giai đoạn COVID, tòa nhà được sử dụng với mục đích “3

tại chỗ” (ăn - nghỉ - sản xuất tại chỗ) cho người lao động, công trình chưa từng phục vụ với tính chất nhà ở cho công nhân Việt Nam. Các chuyên gia và kỹ thuật viên Đài Loan làm việc tại Youngfast được công ty trực tiếp sắp xếp thuê tại tòa nhà này. Theo khảo sát thực tế tháng 7/2023, chi phí thuê cho chuyên gia nước ngoài trong khoảng 4,5 - 5 triệu đồng/phòng/tháng.

Tổ chức quản lý và vận hành Khu NCCN YoungFast

Tương tự công ty Meiko, việc tổ chức vận hành quản lý tại Khu NCCN Youngfast được thực hiện bởi đội ngũ quản lý vận hành của chính nhà máy. Đội bảo vệ gồm 2-3 người luôn thường trực và đảm bảo trông coi 24/24h, chỉ trông coi vòng ngoài không vào bên trong tòa nhà, người ngoài khu ở công nhân không có giấy phép hoặc thông báo thì không được phép vào trong khu ở. Đội dọn dẹp vệ sinh cũng luôn thường trực 24/7 để đảm bảo KTX luôn sạch sẽ, gọn gàng và được phép vào bên trong tòa nhà.

Về quản lý của chính quyền và hoạt động cộng đồng

Hiện tại, khu nhà ở cho lao động Công ty Youngfast không có công nhân Việt Nam mà chỉ có các chuyên gia, kỹ thuật viên Đài Loan sinh sống. Đối với quản lý lưu trú, các thông tin về nhân thân chuyên gia nước ngoài được công ty cung cấp cho công an địa phương cùng quản lý. Các chuyên gia Đài Loan tự sinh hoạt theo nhu cầu cá nhân nên không có hoạt động cộng đồng tại khu nhà ở.

2.5. Dự án NOXH Thăng Long Green City, Kim Chung, Hà Nội (NOXH hỗn hợp: căn hộ thương mại, căn hộ cho thuê và mua)

Thực trạng cho thuê, mua nhà ở

Dự án NOXH ở Thăng Long Green City hay còn gọi là NOXH CT3 CT4 Kim Chung Thăng Long Green City Đông Anh được đầu tư bởi Liên danh Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (HANDICO) và Tổng công ty Viglacera - CTCP với tổng diện tích dự án là 36.964 m² (bao gồm 25.205 m² CT3 và 11.759 m² CT4). Quy mô xây dựng của dự án NOXH CT3 CT4 Kim Chung bao gồm 1544 căn hộ trong đó có 313 căn hộ và diện tích căn hộ bán thương mại, 1015 NOXH để bán và 260 căn NOXH cho thuê. [15]



Phối cảnh toàn bộ dự án



Chung cư CT4

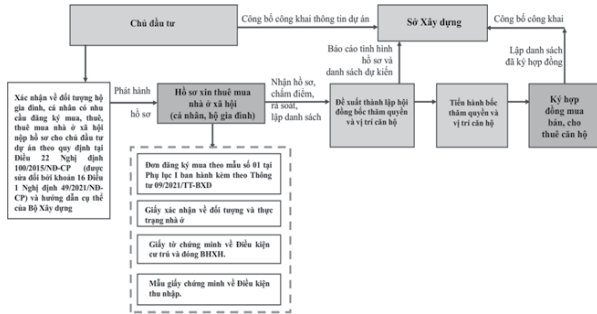
Hình 7 - Dự án nhà ở xã hội ở Thăng Long Green City

Dự án khởi công năm 2018 và đến nay đã hoàn thành việc xây dựng, nghiệm thu và đưa vào sử dụng tòa nhà CT4 cao 12 tầng với 484 căn hộ; bàn giao cho cư dân vào ở từ quý IV/2021. Tòa nhà CT3 cao 12 tầng với 1.104 căn hộ đã khởi công quý III/2022 và dự kiến bàn giao nhà năm 2023. Hiện tại đây là dự án NOXH đã mở bán, đã bàn giao và tập trung đông dân cư và vẫn đang được rất nhiều khách hàng quan tâm tìm mua và thậm chí chấp nhận mua lại với giá cao hơn. Tính đến ngày 22/11/2022, Chủ đầu tư đã hoàn thành ký hợp đồng cho 303 căn hộ NOXH để bán và 88 căn NOXH để thuê, đã cho mua/thuê toàn bộ tổng số là 391 căn hộ theo đúng đăng ký ban đầu của chủ đầu tư dành cho mua và thuê.

Chi phí và thủ tục thuê nhà

Để tài đánh giá về các khu NCCN, được thuê mua NOXH, nên không để cập giá bán căn hộ thương mại được bán ở Dự án Thăng Long Green City. Giá thuê và mua khu NOXH CT3 CT4 theo dự án được duyệt với mức Chủ đầu tư tạm tính được công bố như sau: Giá bán NOXH: 13.231.000 VNĐ/m² (giá bán đã bao gồm 5% thuế VAT và chưa bao gồm 2% phí bảo trì); Giá cho thuê NOXH: 50.000 VNĐ/m²/tháng (giá cho thuê đã bao gồm 5% thuế VAT và chưa

bao gồm 2% phí bảo trì [17]. Chi phí điện, nước, môi trường thu theo quy định các đơn vị kinh doanh điện, nước, môi trường.



Hình 8. Quy trình Thủ tục thuê và mua nhà tại Chung cư NOXH Thăng Long Green City (Nguồn: Nhóm nghiên cứu tháng 7/2023)

Tổ chức quản lý và vận hành khu NOXH Thăng Long Green City

Theo khảo sát, hiện Chủ đầu tư đang ký hợp đồng với công ty quản lý vận hành với mức phí 5.000/m²/tháng, 60 nghìn đ/xe máy, tháng, 30 nghìn/xe đạp/tháng. Vì đây là chung cư nên Khu NOXH Kim Chung cũng sẽ thành lập BQT chung cư như các chung cư thương mại. Sau khi thành lập xong BQT, chủ đầu tư sẽ bàn giao phí bảo trì để cư dân quản lý, vận hành, như quy trình của các chung cư thương mại. Các bước quản lý vận hành đang từng bước xây dựng theo quy trình. [16] [17]

Về quản lý của chính quyền và hoạt động cộng đồng

Đối với sự quản lý thông tin công nhân trong Khu NOXH Thăng Long Green city, các thông tin về nhân thân công nhân được công an khu vực quản lý. Đối với việc quản lý tại các tòa nhà cũng như tổ chức các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, khu nhà ở này thành lập BQT chung cư như các chung cư cao tầng thương mại hay NOXH khác. Các thông tin và hoạt động cộng đồng được thông báo thông qua bảng tin và nhóm Zalo chung của tòa nhà, tầng nhà.

3. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU NHÀ Ở PHỤC VỤ KCN&CX HÀ NỘI DƯỚI CÁC MÔ HÌNH QUẢN LÝ, VẬN HÀNH KHÁC NHAU

Việc quản lý vận hành các khu nhà ở phục vụ KCN&CX trong nghiên cứu được tổng hợp lại trong bảng 2. Có thể nhận thấy, các mô hình đầu tư phát triển khác nhau có ảnh hưởng rõ nét đến công tác quản lý và vận hành công trình.

Bảng 2 – Tổng hợp về quản lý vận hành các dự án khu nhà ở phục vụ KCN&CX Hà Nội

STT	Loại	Thiết kế ban đầu	Hiện tại
1	Cấu trúc nhà không còn phù hợp	Thiết kế cho lao động độc thân, 4-20 người/phòng	Không phù hợp, công nhân có nhu cầu ở 1-2 người/phòng, ít thuê
		Thiết kế cho gia đình	Phù hợp, lấp đầy
		Không có điều hòa	cần phòng có điều hòa
2	Chất lượng dịch vụ thấp	Cung cấp các dịch vụ cơ bản: điện, nước, trông giữ xe, vệ sinh. Khối 15 tầng vận hành thang máy	Những dịch vụ thiết yếu có cho thuê ở không gian tầng 1 các tòa nhà, nhưng ít, sử dụng cùng dân cư khu lân cận
		Thiếu tiện ích chung trong và ngoài tòa nhà	
		Quản lý chưa chặt: coi nới, lấn chiếm KG chung, đổ đặc để bừa bãi	
3	Quản lý vận hành	Không có BQT	Vẫn cần sự phê duyệt của TP Hà Nội và các Sở ban ngành trong từng công tác, gây ra những khó khăn nhất định khi QLVH. [18]

3.1. Do công ty nhà nước quản lý, vận hành

Hiện nay, duy nhất khu NOCN tại xã Kim Chung, Đông Anh là do nhà nước đầu tư và quản lý được Văn phòng của Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà ở xã hội (Đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội) quản lý và vận hành. Công ty trực tiếp vận hành các dịch vụ trong và ngoài nhà, các tiện ích đô thị như cấp điện, nước, thu gom rác thải được kết nối với các công ty cung cấp dịch vụ trong khu vực. (bảng 2)

Khu NOCN Kim Chung là khu duy nhất có quy mô tương đương đơn vị ở nên khu nhà có nhiều ưu điểm như: i) Thiết kế đồng bộ từ nhà ở đến các công trình công cộng cơ bản như nhà trẻ, trường học, vườn hoa; ii) Các công trình được xây dựng với mật độ hợp lý, các khoảng mở, cây xanh bóng mát nhiều; iii) Loại hình nhà ở phong phú đa dạng, tạo nhiều cơ hội lựa chọn cho công nhân; iv) Chính sách giá thuê hợp lý, phù hợp với khả năng chi trả của người lao động. Tuy nhiên, mô hình đầu tư quản lý nhà ở của công ty Nhà nước cũng có một số điểm bất cập (bảng 3):

Bảng 3 – Các tồn tại trong QLVH Khu NOCN Kim Chung

STT	Loại	Thiết kế ban đầu	Hiện tại
1	Cấu trúc nhà không còn phù hợp	Thiết kế cho lao động độc thân, 4-20 người/phòng	Không phù hợp, công nhân có nhu cầu ở 1-2 người/phòng, ít thuê
		Thiết kế cho gia đình	Phù hợp, lấp đầy
		Không có điều hòa	cần phòng có điều hòa
2	Chất lượng dịch vụ thấp	Cung cấp các dịch vụ cơ bản: điện, nước, trông giữ xe, vệ sinh. Khối 15 tầng vận hành thang máy	Những dịch vụ thiết yếu có cho thuê ở không gian tầng 1 các tòa nhà, nhưng ít, sử dụng cùng dân cư khu lân cận
		Thiếu tiện ích chung trong và ngoài tòa nhà	
		Quản lý chưa chặt: coi nới, lấn chiếm KG chung, đổ đặc để bừa bãi	
3	Quản lý vận hành	Không có BQT	Vẫn cần sự phê duyệt của TP Hà Nội và các Sở ban ngành trong từng công tác, gây ra những khó khăn nhất định khi QLVH. [18]



Hình ảnh đổ đặc lộn xộn, chiếm dụng KG trong và ngoài công trình

Sân vườn không được chăm sóc, làm vệ sinh Cơ sở vật chất xuống cấp

Hình 8. Một số hình ảnh trong và ngoài nhà khu nhà ở thí điểm Kim Chung

(Nguồn: Nhóm nghiên cứu tháng 7/2023)

3.2. Do đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN quản lý, vận hành

Khu NƠCN Phú Nghĩa trực thuộc KCN Phú Nghĩa nên việc tổ chức và quản lý và vận hành được Xí nghiệp quản lý và vận hành KCN Phú Nghĩa phụ trách bao gồm cấp nước, chữa cháy, thu gom rác thải, dịch vụ vệ sinh, chăm sóc cây xanh, cảnh quan cũng được thực hiện đồng bộ (bảng 2), giảm được chi phí vận hành, thống nhất, dễ quản lý. Những vấn đề còn tồn tại:

Bảng 4 – Các tồn tại trong Quản lý vận hành Khu NƠCN Phú Nghĩa

STT	Loại	Thiết kế ban đầu	Hiện tại
1	Cấu trúc nhà không còn phù hợp	Thiết kế cho lao động độc thân.	Chủ yếu là các hộ gia đình.
		1 phòng diện tích 30-34m2/7-8 lao động.	Một số phòng cho lao động độc thân.
		Đáp ứng 800 người.	Đáp ứng 300 người.
2	Ít dịch vụ	Có bảo vệ, trông xe, vệ sinh, không có thang máy, không có hầm để xe.	Những dịch vụ thiết yếu khác cho cuộc sống đều sử dụng bên ngoài
		Khu nhà xe có mái che, tách khỏi nhà chính.	
3	Quản lý, vận hành	Không có BQT, không có tổ chức cộng đồng dân cư	không có tổ chức dân cư chính thức được thành lập

Tóm lại, khu NƠCN Phú Nghĩa được quản lý vận hành hoàn toàn bởi đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN. Công ty duy trì giá thuê thấp và ko thay đổi, do đã nhận được một phần kinh phí hỗ trợ của Thành phố. Điều này cũng dẫn đến công trình hoạt động dưới dạng “nửa bao cấp” và chỉ là một hạng mục rất nhỏ trong KCN.

3.3. Do doanh nghiệp công nghiệp quản lý, vận hành

Khu NƠCN của Công ty TNHH Điện Tử Meiko Việt Nam và Công ty TNHH Young Fast Optoelectronics Việt Nam đều được xây dựng và vận hành trực tiếp bởi 2 công ty nên việc tổ chức và quản lý và vận hành được chính các đơn vị vận hành của 2 công ty quản lý và kiểm soát.

Việc công ty đầu tư và sở hữu NƠCN như một tài sản đã đem lại điểm tích cực là công trình được thiết kế, xây dựng với chất lượng khá tốt. Giá thuê do công ty ấn định, vì vậy phụ thuộc rất nhiều vào chính sách đối với người lao động của công ty. Đối với Meiko, người lao động được hưởng chế độ nhà ở với chi phí thấp. Việc quản lý, vận hành đơn giản, thống nhất theo chỉ đạo của công ty. Vì vậy, công trình được đầu tư, bảo dưỡng tốt, kịp thời sửa chữa, thay thế thiết bị khi hỏng hóc.

Tuy nhiên, KTX thuộc các DNCN đầu tư và quản lý, vì vậy cũng có một số bất lợi đối với người lao động: i) Đối tượng cho thuê chỉ là lao động độc thân; ii) Quản lý chặt chẽ việc công nhân ra vào, không cho tiếp người nhà; iii) Vị trí đặt trong khu đất XNCN, vì vậy, công nhân khó tương tác với môi trường sống bên ngoài hàng rào nhà máy; iv) Chính sách cho thuê và giá thuê phụ thuộc công ty, dẫn đến có trường hợp công nhân không tiếp cận được với nhà ở (khu Youngfast).

3.4. NOXH do Công ty đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước vận hành

Trong các mô hình ở công nhân, ở tại các dự án NOXH do các công ty kinh doanh BĐS đầu tư xây dựng là mô hình lý tưởng nhất. Người lao động trong các KCN được hưởng các lợi ích như: i) Sống trong môi trường đối tượng dân cư đa dạng hơn, không chỉ là công nhân trong KCN; ii) Các dịch vụ đời sống phong phú hơn, nhiều mức độ cho các lựa chọn; iii) Có tính kết nối với các hệ thống hạ tầng xã hội đô thị. (Vì thông thường, vị trí các khu NOXH có

hướng đến phục vụ đối tượng thu nhập trung bình và thấp của đô thị, nên không bị quá tách biệt như các khu ở chuyên biệt cho công nhân liên kế KCN)

Công nhân là lao động nhập cư trong KCN có khó khăn hơn trong việc tiếp cận các nhà ở này, đặc biệt là khi dự án được xây dựng tại vị trí hấp dẫn dân cư đô thị. Tỷ lệ nhà cho thuê, so với nhà bán tại các dự án NOXH thấp hơn cũng dẫn đến giảm cơ hội cho công nhân, khi giá bán nhà (dù có các chính sách hỗ trợ NOXH) vẫn cao hơn khả năng chi trả của phần lớn lao động.

Về khía cạnh quản lý và vận hành, các dự án NOXH (trong đó có một phần đối tượng thụ hưởng là công nhân KCN&CX) cũng có quy trình vận hành bài bản hơn các mô hình NƠCN khác. Khu nhà Thăng Long Green City trong dự án Kim Chung được quản lý và vận hành bởi các công ty chuyên nghiệp, tuân thủ theo các quy định của nhà nước về quản lý vận hành nhà chung cư. (bảng 2)

4. KẾT LUẬN

4.1. Những điểm đạt được của các khu NƠCN

Năm khu NƠCN cho KCN&CX được nghiên cứu ở đề tài này đã đem lại nhiều kết quả tích cực cho các đối tượng công nhân.

Với nhóm các Khu NƠCN được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước, công ty kinh doanh hạ tầng KCN và DNCN xây dựng cho công nhân thuê, các công nhân có nhà ở với chi phí hợp lý, chỉ 120.000 đồng cho đến vài trăm nghìn đồng (trường hợp Kim Chung và Phú Nghĩa) hoặc được miễn phí (trường hợp Meiko), rất phù hợp với mức lương của công nhân. Các NƠCN có quản lý và bảo vệ nên tương đối an toàn khi sinh sống tại đây (đúng với cả 4 khu Kim Chung, Phú Nghĩa, Meiko và Youngfast). Khi sinh sống tại khu ở này công nhân được hưởng các không gian, khuôn viên cây xanh đẹp và trong lành, cộng đồng công nhân vui vẻ, dễ chịu (3 khu Kim Chung, Phú Nghĩa và Meiko) và có thể có tiện ích phục vụ cả gia đình có con nhỏ như công viên, trường mẫu giáo, trường tiểu học (Khu Kim Chung, Phú Nghĩa). Khu Kim Chung có các loại hình nhà ở đa dạng, đáp ứng được nhiều đối tượng có nhu cầu khác nhau.

Với dự án NOXH do các chủ đầu tư là đơn vị kinh doanh bất động sản đầu tư để bán và cho thuê, các lao động trong KCN&CX có đủ khả năng sẽ được thuê/mua các nhà ở có chất lượng tiện nghi và cảnh quan khu ở đẹp tương đương chung cư thương mại. Các căn hộ được thiết kế hợp lý với giá thành thuê/mua thấp. Các mẫu nhà hợp lý về cấu trúc và kích thước, phù hợp nhu cầu các cá nhân và hộ gia đình.

4.2. Các vấn đề tồn tại

Mặc dù bốn khu NƠCN Kim Chung, Phú Nghĩa, Meiko và Youngfast có nhiều kết quả tích cực nhưng bên cạnh đó cũng có nhiều bất cập nhất định.

Vì chi phí thuê nhà thấp và chi phí dịch vụ không thu hoặc thu tương trưng 4000 đồng/m² (Khu Kim Chung - nhà CT1A-B) nên các dịch vụ cung cấp sẽ ở mức độ thấp, thậm chí những khu có thang máy như Kim Chung khi trực trực thang sẽ bị kéo dài thời gian sửa chữa do chi phí vận hành quá thấp và phải qua các cơ quan quản lý phê duyệt gây bất tiện cho công nhân.

Với mật bằng nhà được thiết kế 6-8 giường/phòng dẫn tới số lượng người quá đông, không có không gian riêng tư; thiết kế không có điều hòa, có bảo vệ quản lý đi lại không về muộn được... nên các công nhân không cảm thấy thoải mái để thuê dẫn tới có thể nhiều tòa nhà bỏ trống (trường hợp Khu NƠCN Kim Chung) hoặc phải chuyển đổi sang cho gia đình thuê (Phú Nghĩa).

Nhu cầu thuê nhà của các hộ gia đình công nhân là có nhưng thiết kế phòng đang theo cấu trúc cho công nhân độc thân thuê. Nên cải tạo hoặc xây mới tính đến đối tượng công nhân có gia

đình có thể thuê được (trường hợp Khu NƠCN Phú Nghĩa). Theo khảo sát tháng 7/2023, nhiều công nhân có gia đình có nhu cầu thuê ở trong khu NOCN nhưng không có nhà để thuê (Kim Chung, Phú Nghĩa, Meiko, Youngfast).

Chi phí thuê nhà cao ở khu Youngfast dẫn tới chỉ có chuyên gia thuê được, điều này làm mất hẳn ý nghĩa Khu NOCN của Youngfast dành cho công nhân.

Với nhóm các Khu NƠCN được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài nhà nước như dự án Thăng Long Green City, đối tượng công nhân KCN, KCX trên thực tế khó có cơ hội mua vì mức giá thuê/mua vẫn quá cao với công nhân. Mức giá 1 căn hộ 50m² nếu mua khoảng xấp xỉ 648 triệu đồng, nếu thuê là từ 2,5 triệu đồng trở lên là 1 con số lớn với thu nhập cũng như công việc chưa thực sự ổn định của công nhân.

4.3. Các vấn đề cần giải quyết

Thông qua việc khảo sát và điều tra xã hội học tại 5 khu NƠCN, nhóm đề tài nhận thấy, các khu NƠCN có nhiều kết quả tích cực và nhiều vấn đề còn tồn tại. Dưới góc độ quản lý và vận hành nhà ở, một số vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu và tìm giải pháp, cụ thể:

Về thiết kế nhà ở cho lao động KCN&CX:

- Cần đa dạng loại hình nhà ở, thiết kế các căn hộ đạt tiện nghi hơn cho người lao động. Thực tế cho thấy, cấu trúc nhà ở theo kiểu căn hộ được ưa chuộng hơn cho cả đối tượng độc thân (2-4 người thuê chung) hoặc gia đình. Những nhà thiết kế kiểu dây buồng phòng KTX, chỉ 1 không gian rộng xếp giường tầng, thiếu các ngăn phòng (như Phú Nghĩa), thậm chí dây phòng chung bếp, vệ sinh cả tầng (nhà D2 Kim Chung) không còn phù hợp, vắng khách thuê, gây lãng phí ngân sách đầu tư.

- Nên gia tăng số căn hộ cho hộ gia đình thuê. Trên thực tế, nhiều KCN đã hoạt động trên 10 năm, tỷ lệ lao động có gia đình đã tăng cao so với giai đoạn ban đầu. Cần gia tăng tiện ích phục vụ hộ gia đình bao gồm cả đối tượng người già (bố mẹ công nhân), trẻ nhỏ (con cái công nhân) trong khu nhà ở.

Về quản lý vận hành nhà ở

- Cần có quỹ bảo trì, đặc biệt là các chung cư cao tầng. Công trình cần được bảo dưỡng theo định kỳ để hạn chế hỏng hóc và cần có nguồn kinh phí kịp thời cho công tác sửa chữa. Nguồn kinh phí có thể phân từ Nhà nước (đối với các khu nhà do Nhà nước đầu tư), từ doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và một phần đóng góp của người dân. Tính toán chi phí đóng góp phù hợp cho từng đối tượng trong từng loại dự án.

- Nên thành lập BQT chung cư để cùng hỗ trợ, giám sát công tác vận hành tòa nhà, đặc biệt là các khu nhà cho hộ gia đình thuê (thời gian lưu lại tối thiểu 3-5 năm, thường lâu hơn người độc thân). Các tổ chức cộng đồng được thừa nhận chính thức (ví dụ như BQT) sẽ đem lại sự gắn bó lâu dài cho các cư dân thuê tại đó, đồng thời sẽ giúp họ gắn bó với xóm giềng, với nhà máy và KCN trong khu vực, ổn định cuộc sống.

Về vai trò của doanh nghiệp trong phát triển và quản lý nhà ở cho lao động.

- Khuyến khích sự tham gia của các DNCN trong đầu tư phát triển nhà ở cho người lao động. Với công ty kinh doanh hạ tầng KCN, có thể thấy có rất nhiều điểm thuận lợi trong việc phát triển và quản lý vận hành các khu NƠCN (có quỹ đất sạch, có hạ tầng, thống nhất và hiệu quả trong công tác vận hành), cần thúc đẩy, gắn vai trò chính trong việc phát triển quỹ nhà ở cho lao động KCN&CX.

- Tăng cường vai trò quản lý của DNCN sử dụng lao động với NƠCN. Thực tế cho thấy, nhiều doanh nghiệp (đặc biệt doanh nghiệp FDI) quản lý căn/tầng/ tòa nhà công ty thuê cho công nhân rất chặt chẽ, quy củ, vệ sinh. Nhiều DN thậm chí có thể đầu tư

thêm cho lao động của mình (sân bóng, phòng sinh hoạt chung). Vì vậy, rất cần các chính sách khuyến khích cho doanh nghiệp thuê, tham gia quản lý nhà ở cho công nhân.

- Với các dự án NOXH, nhiều DN có nhu cầu thuê nhà để giữ chân người lao động, nhưng theo quy định hiện nay thì họ lại không được thuê NOXH của Chủ đầu tư vì theo luật, chủ đầu tư phải bán hoặc cho thuê trực tiếp cho cá nhân. Vì vậy, cần nghiên cứu chính sách cho phép cho DN thuê NOXH theo giá nhà nước duyệt, cho công nhân của họ thuê lại, đảm bảo an cư cho người lao động.

- Tiếp tục hỗ trợ, thúc đẩy phát triển các dự án NƠXH gần các KCN vì đây là cơ hội cho người lao động có môi trường sống tốt với các dịch vụ phong phú đa dạng hơn so với các khu nhà chuyên biệt cho công nhân. Gia tăng tỷ lệ nhà cho thuê tại các dự án NƠXH này.

Lời cảm ơn

Nội dung nghiên cứu thuộc Đề tài khoa học cấp thành phố: "Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp xây dựng khu ở phục vụ các Khu công nghiệp và chế xuất trên địa bàn TP Hà Nội" (Mã số: CT05/03-2022-2)

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định về việc phát triển nhà ở của công nhân làm việc trong KCN, khu kinh tế.
- [2]. Luật Nhà ở 2014 số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.
- [3]. Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- [4]. <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/35005/ha-noi--hang-loat-du-an-nha-o-xa-hoi-duoc-trien-khai-co-hieu-qua.aspx>
- [5]. Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 05/9/2007 của UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt KCN Phú Nghĩa.
- [6]. Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 23/5/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Tiên Phương, tỷ lệ 1/500.
- [7]. Văn bản số 7729/UBND-XDGT ngày 07/10/2014 về việc mở rộng đối tượng được thuê nhà ở Công nhân.
- [8]. Văn bản số 913/TB-UBND ngày 09/08/2017 trong đó đã đồng ý mở rộng thêm cho các đối tượng là học viên học nghề thuê để ở, thực hiện việc đào tạo và cung ứng lao động có tay nghề cao cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước;
- [9]. Văn bản số 10469/SXD-QLN ngày 31/10/2017 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Hướng dẫn quy trình, thủ tục thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở công nhân xã Kim Chung - Huyện Đông Anh - TP Hà Nội.
- [10]. Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.
- [11]. Thông báo LN số 428/TB-LN - Sở TNMTND-LĐLĐTP ngày 05/09/2007 của Sở TNMT và ND cùng LĐLĐ TP.
- [12]. <http://kcnphunghia.net/Ha-tang-dich-vu-65.html>
- [13]. https://thachthat.hanoi.gov.vn/thong-bao-/asset_publisher/EzSG793xr3UX/content/thong-bao-tuyen-dung-lao-ong-pho-thong-cong-ty-tnhh-ien-tu-meiko-viet-nam
- [14]. <https://laodongthudo.vn/bai-4-gia-tri-cot-loi-de-dinh-vi-mot-doanh-nghiep-111425.html>
- [15]. <http://www.handico.com.vn/vi/tin-handico/du-an-nha-o-xa-hoi-ct3-ct4-kim-chung-thong-bao-ve-viec-tiep-nhan-ho-so-dang-ky-mua-thue-nha-o-xa-hoi-tai-du-an-dau-tu-xay-dung-khu-nha-o-xa-hoi-tai-o-dat-ct3-ct4-khu-do>
- [16]. <https://baoxaydung.com.vn/nha-o-xa-hoi-thang-long-green-city-noi-an-cu-de-lac-nghiep-319233.html>
- [17]. Thông tư 02/2016/TT-BXD về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư
- [18]. <https://laodongcongdoan.vn/hiem-hoa-trong-khu-nha-o-xa-hoi-cong-nhan-bat-an-vi-thang-may-lien-tuc-gap-su-co-73557.html>