

VẤN ĐỀ NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN TẠI CÁC KCN, KCX VÀ KKT: Cần nhiều cơ chế, chính sách

TRƯỜNG THỦY
(tổng hợp)

Tính đến cuối năm 2010, cả nước đã có 15 KKT và 260 KCN được thành lập, trong đó đã có 173 KCN đi vào hoạt động, còn lại đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản. Các KCN hiện thu hút được trên 1,6 triệu lao động, trong đó có khoảng 60% là người ngoại tỉnh, nhà xa có nhu cầu về chỗ ở. Tuy nhiên trên thực tế, mới chỉ có khoảng 20% tổng số công nhân có chỗ ở ổn định, số còn lại vẫn đang phải thuê nhà trọ. Chỗ ở tạm bợ, chật hẹp, điều kiện vệ sinh, môi trường không đảm bảo đã gây ảnh hưởng xấu tới sức khỏe, đời sống của công nhân, thậm chí làm xáo trộn tình hình trật tự, an toàn xã hội tại nhiều KCN. Chính vì vậy, việc giải quyết chỗ ở ổn định cho công nhân lao động tại các KCN là vấn đề cấp bách và cần thiết đang đặt ra hiện nay.

Chính sách phát triển nhà ở cho công nhân tại các KCN

Thời gian vừa qua, đã có nhiều cơ chế, chính sách nhà ở được ban hành nhằm thúc đẩy việc phát triển nhà ở để đáp ứng chỗ ở cho các đối tượng có thu nhập thấp nói chung và công nhân lao động tại các KCN nói riêng. Năm 2005, Luật Nhà ở được ban hành với những cơ chế, chính sách ưu đãi nhằm phát triển quỹ nhà ở xã hội để cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và công nhân lao động tại các KCN thuê và thuê mua. Tuy nhiên, thời gian sau đó, việc phát triển nhà ở xã hội cho đối



Ảnh mang tính minh họa

tượng thu nhập thấp vẫn chưa đạt được nhiều kết quả do công tác này đòi hỏi nguồn vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài, khả năng sinh lợi thấp,... Hiện nay, Nhà nước chưa có đủ điều kiện kinh tế để tập trung vốn đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân tại các KCN và rất cần sự góp sức của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ về tín dụng, thuế,... lại chưa đủ mạnh để thu hút các doanh nghiệp, các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia vào công tác này.

Để đẩy mạnh hơn nữa việc phát triển quỹ nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị cũng như việc xây dựng và phát triển quỹ nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN, ngày 20/4/2009, Chính phủ đã ban hành *Nghị quyết số 18/NQ-CP* về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở

đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Thủ tướng Chính phủ ban hành *Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg* và *Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg*. Theo đó, Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, nhà ở dành cho người thu nhập thấp theo phương thức xã hội hóa. Chủ đầu tư các dự án này sẽ được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất; giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng đến hết ngày 31/12/2009; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2009 đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở cho công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp; được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc được bù lãi suất theo quy định; được hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án;...

Triển khai thực hiện các

Quyết định trên của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã kịp thời ban hành các Thông tư hướng dẫn, đồng thời tổ chức nhiều cuộc hội nghị trực tuyến, hội thảo, các đoàn công tác để hướng dẫn, đôn đốc các địa phương thực hiện.

Các cơ chế, chính sách này đã tạo được sự đồng thuận của cả xã hội, chính quyền địa phương các cấp và sự tham gia tích cực của các doanh nghiệp. Kết quả đạt được sau gần hai năm triển khai rất khả quan. Có khoảng 110 dự án về nhà ở cho công nhân đã được các địa phương đăng ký với tổng vốn đầu tư là 25.554 tỷ đồng (trong đó vốn của doanh nghiệp là 24.425 tỷ đồng, vốn ngân sách địa phương là 1.129 tỷ đồng); quy mô xây dựng trên 6 triệu m² sàn, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho khoảng gần 1 triệu lao động.

Đến nay, cả nước đã có 25 dự án được khởi công với tổng vốn đầu tư khoảng 2.800 tỷ đồng, tổng diện tích sàn 787.500 m², góp phần giải quyết chỗ ở cho khoảng 129 nghìn công nhân lao động tại các KCN. Trong đó, có 9 dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng (01 dự án tại Hà Nội và 08 dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện các dự án trên cũng phát sinh một số vướng mắc cần tiếp tục tháo gỡ và giải quyết. Thủ tục pháp lý xin duyệt quy hoạch và triển khai dự án khu nhà ở công nhân còn chưa có sự thống nhất giữa các cơ sở, ngành chức năng nên chủ đầu tư dự án thường mất nhiều thời gian, công sức và chi phí để triển khai. Đặc biệt, việc chậm trễ hoàn thành các thủ tục của dự án làm phát sinh chi phí do biến động giá nguyên vật liệu. Bên cạnh đó, một số chủ đầu tư chỉ được cấp Quyết định giao đất mà không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chủ đầu tư các dự án này gặp vướng mắc khi vay vốn; các ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh

nh nghiệp chỉ được áp dụng trong năm 2009 đã hạn chế việc thu hút các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân;...

Một số giải pháp

Theo Quyết định số 1107/QĐ/TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020, giai đoạn đến năm 2015 nâng tổng diện tích các KCN trên cả nước khoảng 65.000 - 70.000 ha; đến năm 2020, hoàn thiện về cơ bản mạng lưới KCN trên toàn lãnh thổ với tổng diện tích các KCN đạt khoảng 80.000 ha. Theo đó, dự kiến đến năm 2015, tổng số lao động tại các KCN trên địa bàn cả nước đạt khoảng 4 triệu và năm 2020 sẽ là khoảng 6 triệu. Theo tính toán của Bộ Xây dựng, tổng số công nhân, lao động tại các KCN cả nước có nhu cầu về chỗ ở đến năm 2015 là khoảng 2,65 triệu người, tương đương khoảng 21,2 triệu m² nhà ở và năm 2020 là khoảng 4,2 triệu người, tương đương khoảng 33,6 m² nhà ở.

Như vậy, trong thời gian tới, vấn đề nhà ở cho công nhân, lao động tại các KCN lại càng trở nên cấp thiết. Việc thực hiện mục tiêu tại Nghị quyết số 18/NQ-CP trong việc đảm bảo nhà ở cho các đối tượng là công nhân lao động tại các KCN tập trung, đảm bảo an sinh xã hội là nhiệm vụ quan trọng, lâu dài và đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ của các cấp, các ngành, địa phương, doanh nghiệp và toàn xã hội. Dưới đây xin đề xuất một số giải pháp cần tập trung thực hiện trong thời gian tới:

Đối với loại hình nhà ở cho công nhân thuê do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng, cần hoàn thiện và sớm ban hành các quy định, tiêu chuẩn về chất lượng nhà ở và điều kiện sinh hoạt, tăng cường công tác quản lý, kiểm tra đối với nhà ở của tư nhân cho công nhân, lao động thuê. Bên cạnh đó, cần có chính

sách hỗ trợ cho vay vốn, miễn giảm thuế, hướng dẫn thiết kế, xây dựng và quản lý để các hộ gia đình, cá nhân có điều kiện nâng cao chất lượng nhà ở cho công nhân, lao động tại các KCN thuê. Ngoài ra, cần quy hoạch, hỗ trợ, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xã hội đối với các khu nhà ở do người dân xây dựng cho công nhân thuê.

Đối với loại hình nhà ở theo dự án cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng: Bộ Tài nguyên và Môi trường cần có hướng dẫn cụ thể việc đăng ký giao dịch đảm bảo quyền sử dụng đất để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, đặc biệt là đối với những trường hợp chủ đầu tư đã có Quyết định giao đất, có biên bản bàn giao mốc giới nhưng chưa kịp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đặc biệt, cần tiếp tục thực hiện các ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, lao động tại các KCN và người có thu nhập thấp tại các đô thị nhằm tạo điều kiện thuận lợi và thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực này. Bên cạnh đó, cần có chính sách quy định về việc hình thành nguồn vốn/quỹ phát triển nhà ở của doanh nghiệp để xây dựng nhà ở cho công nhân đối với các doanh nghiệp tại các KCN.

Sau hơn 20 năm xây dựng và phát triển, các KCN ở Việt Nam đã từng bước khẳng định được vị trí, vai trò quan trọng trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; tạo việc làm cho hàng triệu lao động, góp phần quan trọng đảm bảo an sinh xã hội; đào tạo đội ngũ công nhân mới có trình độ kỹ thuật, kỹ luật cao,... Việc đảm bảo nhà ở cho đội ngũ công nhân lao động tại các KCN cần sự chung tay, góp sức của các thành phần kinh tế, các doanh nghiệp sử dụng lao động trong KCN và đặc biệt là những cơ chế, chính sách thực sự hiệu quả từ phía Nhà nước. ■