



Xây dựng nhà ở và công trình công cộng phục vụ cho công nhân các khu công nghiệp tập trung

ThS. KTS. NGUYỄN ĐÌNH THI

Theo số liệu thống kê của Ban Quản lý khu công nghiệp Việt Nam, tính đến tháng 7/2002, nước ta đã có 73 khu công nghiệp (KCN) được thành lập. Trong đó có 3 khu chế xuất và một khu công nghệ cao. Diện tích đất tự nhiên của các KCN là 13.309 ha (không kể KCN Dung Quất rộng 14.000 ha). Số lao động đang làm việc trực tiếp trong các doanh nghiệp KCN là 264.400 người, chưa kể hàng vạn lao động khác làm dịch vụ cho công nghiệp. Với một số lượng lớn công nhân làm việc tại các KCN như hiện nay, nhu cầu nhà ở và dịch vụ sinh hoạt đời sống cho họ là rất cần thiết. Tạm tính, nếu đảm bảo tối thiểu 4,5m² nhà ở cho một người lao động, thì diện tích nhà ở dành cho công nhân đã lên tới 1,2 triệu m². Trong khi đó, phần lớn họ là lao động trẻ (chiếm 90%). Nhu cầu phát triển gia đình trong thời gian tới của họ là tất yếu. Từ nhu cầu thực tế cho thấy, việc lựa chọn đánh giá những khó khăn vướng mắc, những vấn đề còn tồn tại khi thiết kế quy hoạch, xây dựng và quản lý các công trình phục vụ công cộng và nhà ở cho công nhân là vấn đề cần thiết và cấp bách.

Có thể đưa ra một số đề xuất sau:
VỀ CHÍNH SÁCH

Chính sách quản lý:

- Nhà nước cần sớm có các văn bản

hướng dẫn cụ thể thống nhất khi lựa chọn địa điểm xây dựng quy hoạch KCN; quan tâm đến việc cấp thêm đất bên cạnh KCN để quy hoạch xây dựng khu nhà ở công nhân cũng như các khu chức năng phục vụ công cộng cần thiết khác.

- Nhà nước có các thông tư hướng dẫn cho từng loại KCN về việc cấp đất để xây dựng nhà ở và công trình dịch vụ. Thông qua mức độ ảnh hưởng của mỗi loại hình KCN, diện tích chiếm đất cũng như nhu cầu sử dụng lao động của KCN mà thống nhất bán kính phục vụ hạ tầng xã hội sao cho phù hợp.

- Nhà nước can thiệp với các tổ chức ngân hàng để xem xét cho vay với lãi suất thấp và bằng nguồn vốn ưu đãi cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở và dịch vụ công cộng phục vụ công nhân các KCN.

- Hàng năm, Nhà nước hỗ trợ chi phí để bảo dưỡng, duy tu nhà ở công nhân có thu nhập thấp.

- Các cấp, các ngành cần có văn bản cụ thể để khi lập dự án khả thi quy hoạch, xây dựng các KCN chú ý tới việc quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân cũng như các chức năng phục vụ công cộng.

- Các nhà quản lý KCN cần kết hợp với chính quyền địa phương, chỉ đạo cụ

thể đối với các doanh nghiệp có sử dụng lao động ký hợp đồng hoặc người lao động trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà ở. Tiền thuê nhà một phần trích từ lương của công nhân và một phần từ quỹ phúc lợi của doanh nghiệp.

- Tỉnh, thành phố phải kết hợp với ban quản lý KCN hoặc các doanh nghiệp tư nhân khác để xây dựng nhà ở cho công nhân thuê phù hợp với thu nhập của họ.

- Khuyến khích công nhân mua nhà trả góp (giao quyền sở hữu nhà ở cho họ) rồi trừ dần hàng tháng. Sở hữu nhà ở cũng là hình thức thắt chặt mối quan hệ lâu dài giữa công nhân với các doanh nghiệp trong các KCN.

- Dành một số vốn nhất định để khuyến khích những công nhân có tay nghề cao, có ý định làm việc lâu dài với nhà máy bằng cách cho vay với lãi suất thấp để họ tự xây dựng nhà ở cho mình, giảm bớt gánh nặng cho KCN.

- Để xây dựng nhà ở công nhân tại các KCN có hiệu quả, cần có sự kết hợp giữa tỉnh, thành phố với ban quản lý các KCN và người lao động. Tỉnh, thành phố có thể đầu tư khoảng 25% số vốn, ban quản lý KCN đầu tư 60%, còn lại người lao động đóng góp. Nếu doanh nghiệp tư nhân liên doanh (được sự đồng ý của tỉnh, thành phố) với KCN, thì nhà doanh nghiệp đầu tư 70% vốn, còn lại 30% vốn do ban quản lý KCN đầu tư.

Chính sách đất đai:

- Đất dành cho xây dựng nhà ở và công trình phục vụ công cộng là bất động sản có giá trị rất lớn. Nhu cầu về đất xây dựng ngày càng cao trong khi quỹ đất có hạn. Thực tế cho thấy, giá đất ở là yếu tố chiếm tỷ trọng lớn trong giá nhà ở (chiếm tới 80%). Vì vậy để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào xây dựng nhà ở cho công nhân, Nhà nước và Ban quản lý KCN cần áp dụng các chính sách ưu đãi về đất đai như sau:

- Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà tại các KCN hoặc dự án hạ tầng kỹ



thuật và công trình hạ tầng xã hội được chậm nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích phải nộp. Có thể miễn thuế một phần hoặc hoàn toàn đối với một số khu có yêu cầu cụ thể, thời gian chậm nộp tiền có thể là 5 năm hoặc lâu hơn.

- Đối với chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà chung cư cao tầng tại các KCN cho công nhân thuê thì miễn nộp tiền sử dụng đất.

- Nhà nước khuyến khích các nhà

đầu tư, các công ty kinh doanh nhà đầu tư vào thị trường xây dựng nhà ở cho công nhân các KCN bằng cách giảm thuế doanh nghiệp từ 5-8 năm; giảm hoặc miễn thuế thuê đất từ 8-10 năm; miễn thuế GTGT nhằm giảm thiểu giá thuê nhà của công nhân.

Chính sách tài chính:

- Cần có những chính sách cho vay vốn với lãi suất ưu đãi đối với các chủ đầu tư xây dựng nhà ở và công trình công cộng phục vụ công nhân.

- Dùng một phần lương tháng của công nhân để khấu trừ vào giá thuê nhà, hoặc nhà mua trả góp. Khuyến khích giải pháp Ban quản lý KCN và công nhân cùng góp vốn xây dựng nhà ở.

- Kêu gọi vốn đầu tư của các tổ chức nhân đạo phi chính phủ, các tổ chức nhân đạo trong và ngoài nước để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân có thu nhập thấp.

- Với những khu đất xây dựng nhà ở cho công nhân, Nhà nước cho áp dụng chính sách ưu đãi như miễn nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian công nhân thuê nhà.

Chính sách quy hoạch, kiến trúc:

- Các tỉnh thành phố cần có quy hoạch khu dân cư để phát triển nhà ở phục vụ các KCN. Các dự án nhà ở phải được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (công trình nhà trẻ, trường học, bệnh viện, hệ thống thương nghiệp, dịch vụ, công trình văn hoá, thể dục thể thao...).

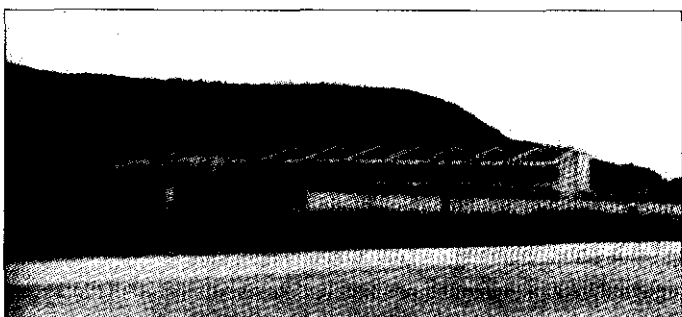
- Khi quy hoạch các dự án nhà ở, các KCN cần kết hợp với các khu dân cư đô thị (nếu có thể) để giảm bớt chi phí quản lý và đầu tư.

- Quy hoạch chi tiết trong các dự án nhà ở phục vụ KCN cần quan tâm đến nhiều mẫu thiết kế để thoả mãn các yêu cầu khác nhau về mức thu nhập. Cũng cần phân khu vực ở dành cho người nước ngoài đang làm việc tại các KCN.

- Nghiên cứu thiết kế không gian ở điển hình và các loại vật liệu phù hợp, rẻ tiền để xây dựng nhà ở cho công nhân.

- Quy hoạch KCN phải có thiết kế, quy hoạch khu ở, khu dịch vụ công cộng, nghỉ ngơi, sao cho phù hợp với đặc điểm tâm lý xã hội, hướng gió chủ đạo, mức độ ô nhiễm của mỗi KCN, vật liệu sẵn có của mỗi địa phương.

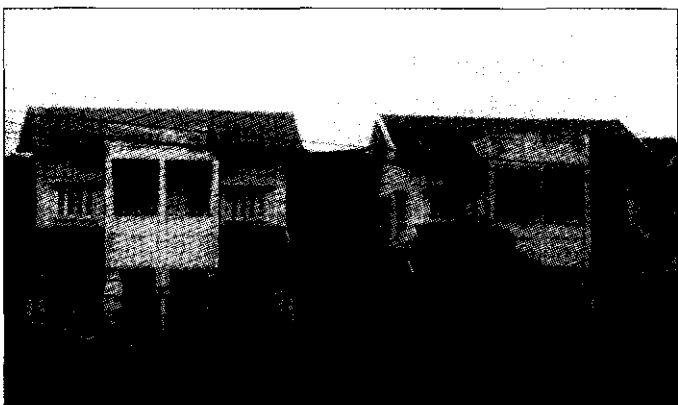
- Khi phê duyệt dự án quy hoạch xây dựng các KCN, các cấp chức năng cần quan tâm đến quy hoạch khu ở và



Khu nhà ở công nhân (KCN Nghi Sơn - Thanh Hóa)



Nhà ở công nhân có thu nhập thấp (KCN Nghi Sơn - Thanh Hóa)



Nhà ở công nhân có thu nhập cao (KCN Nghi Sơn - Thanh Hóa)



công trình phục vụ (có thể dự kiến xây dựng cho giai đoạn tiếp theo).

- Các nhà quản lý KCN căn cứ vào tình hình cụ thể của KCN mình mà xây dựng đồng thời khu ở, các công trình phúc lợi công cộng với việc xây dựng các nhà máy, phân xưởng và công trình khác.

- Các nhà tư vấn thiết kế quy hoạch KCN có trách nhiệm đề xuất các giải pháp đối với quy hoạch khu ở công nhân, khu ở chuyên gia, hệ thống hạ tầng xã hội sao cho phù hợp với thực tế và yêu cầu đòi hỏi của mỗi KCN. Đặc biệt chú trọng đến hạ tầng xã hội đã có sẵn, hoặc chưa có của địa điểm lựa chọn KCN. Chú trọng đến dân cư đô thị lân cận. Xem xét đến khả năng nhu cầu lực lượng lao động các KCN sẽ tăng lên trong tương lai (do tăng quỹ đất thuê, mở rộng phân xưởng, nhà máy của các doanh nghiệp).

- Đối với các KCN nằm gần khu dân cư đô thị có quỹ nhà ở và công trình công cộng cao, có thể tận dụng để thuê các khu ở trong đô thị. Trường hợp KCN có nhu cầu phát triển thì xây dựng thêm các khu ở cho công nhân, nhưng phải nằm trong quy hoạch phát triển nhà ở đô thị.

- Đối với các KCN ở xa khu dân cư đô thị thì nhất thiết phải xây dựng nhà ở cho công nhân, trên cơ sở tính toán số m² nhà ở cho 80% công nhân đến từ nông thôn, 20% còn lại là lao động ở tại địa phương tự lo chỗ ở. Việc quy hoạch xây dựng nhà ở và công trình dịch vụ theo từng giai đoạn như sau.

Giai đoạn đầu: Xây dựng các khu ở công nhân có vốn đầu tư thấp. Xây các dãy nhà cấp 4, mái lợp tôn, kết cấu tường chịu lực hoặc khung thép kết hợp với vật liệu tại chỗ. Công trình để tháo lắp, vận chuyển (tạo thành làng công nhân với đầy đủ căng tin, nhà tắm và vệ sinh công cộng...). Mức đầu tư xây dựng khoảng 75-100 nghìn đồng/m² sàn, cho thuê giá thấp phù hợp với mức lương khởi đầu của công nhân.

Giai đoạn sau: Khi số lượng công nhân tăng lên đáng kể, thu nhập của người lao động cao hơn và có khả năng làm việc lâu dài với KCN, tiếp tục xây dựng các nhà BTCT cao tầng từ 7 -12 tầng cho công nhân thuê hoặc mua trả góp. Với loại nhà này, nên áp dụng xây dựng điển hình hoá, sử dụng bê tông dự ứng lực và một phần bán lắp ghép, có thể thi công bán cơ giới. Nhằm giảm thiểu tối đa kinh phí xây dựng, sử dụng không gian dưới các tầng trệt để làm siêu thị, câu lạc bộ, nhà trẻ mẫu giáo, trạm xá, nhà để xe đạp, xe máy, cây xanh kết hợp với không gian nghỉ ngơi, giao tiếp...

- Khi thiết kế quy hoạch khu ở cho công nhân cần kết hợp các KCN ở gần nhau. Các KCN có thể sử dụng chung khu ở và các công trình phục vụ công cộng, để giảm mức đầu tư xây dựng, dẫn đến giảm giá thuê nhà ở, tăng hiệu quả vốn đầu tư.

VỀ CHIẾN LƯỢC

- Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các bộ, ngành có liên quan để đề xuất các giải pháp về quy hoạch, kiến trúc không gian, kỹ thuật thi công và công nghệ vật liệu, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp tại các khu công nghiệp tập trung; kiến nghị và đề xuất các biện pháp phù hợp nhằm giải quyết chỗ ở cho người lao động.

- Ban quản lý KCN, khu chế xuất có trách nhiệm nắm vững tình hình, phân loại đối tượng có nhu cầu nhà ở và có giải pháp huy động vốn cùng với các chủ dự án, với chính quyền địa phương chăm lo nhà ở cho người lao động tại các KCN.

VỀ GIẢI PHÁP

Để thực hiện có hiệu quả mối quan hệ giữa khu ở, khu phục vụ công cộng và khu sản xuất, thì cần có những giải pháp cụ thể và thực tế. Ở đây có thể đưa ra một số giải pháp sau:

- Phân loại rõ đối tượng lao động cần thuê hoặc mua nhà; nhóm lao động độc thân hay đã có gia đình; mức

độ thu nhập của mỗi nhóm để có thể đưa ra những loại nhà ở khác nhau cho phù hợp.

- Khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ công cộng bằng cách giảm thuế, không tính tiền thuê đất, KCN phải dành một phần quỹ phúc lợi để bù lỗ cho doanh nghiệp.

- Tạo điều kiện cho công nhân có nhà ở để yên tâm sản xuất, bằng cách bán trả góp, trừ dần vào tiền lương hàng tháng hoặc cho thuê nhà ở với giá rẻ, ưu đãi.

- Xây dựng nhà ở nhân đạo cho công nhân có thu nhập thấp (không phải thuê), nhưng phải có kế hoạch ràng buộc để người lao động có trách nhiệm bảo quản nhà ở của mình, cũng như trách nhiệm với sự sống còn của nhà máy, doanh nghiệp mình tham gia lao động.

- Đối với những KCN gần các đô thị (cách 5-10 km) thì nhất thiết phải tận dụng quỹ nhà ở và công trình phục vụ công cộng đã có trong đô thị để phục vụ cho công nhân.

- Với những KCN cách đô thị một khoảng nhất định (cách 15-25 km) thì phải tổ chức hệ thống phương tiện vận chuyển công cộng để đưa đón công nhân về các khu ở đô thị. Phần kinh phí cho giao thông vận chuyển này, doanh nghiệp nên bù lỗ cho công nhân. Ngoài ra, nên xây dựng một quỹ nhà ở rẻ tiền cạnh KCN cho đối tượng lao động ở nông thôn đến, không có điều kiện sống ở thành phố.

- Với KCN ở xa đô thị (>35 km) thì phải tổ chức nhà ở và các công trình công cộng ở liền kề với KCN, tạo thành khu dân cư đô thị mới. Tránh các đầu mối giao thông vận chuyển hàng quan trọng của KCN để tổ chức đi lại từ nơi ở của công nhân đến nơi làm việc sao cho thuận tiện, tiết kiệm thời gian, nhằm tăng thời gian rảnh rỗi, tạo điều kiện nâng cao sức khỏe để tái sản xuất sức lao động. ■

Ảnh trong bài của tác giả