

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI PHỤC VỤ KHU CÔNG NGHIỆP TẠI HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Bá Ngọc Thảo^{1*}, Trần Xuân Thám²¹Trường Đại học Lạc Hồng, số 10 Huỳnh Văn Nghệ, Trảng Bùn, Đồng Nai, Việt Nam²Ban quản lý dự án huyện Long Thành, Đồng Nai, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: ngocthaonb@lhu.edu.vn

THÔNG TIN BÀI BÁO

Ngày nhận: 27/08/2024
Ngày hoàn thiện: 18/11/2024
Ngày chấp nhận: 14/02/2025
Ngày đăng: 15/09/2025

TỪ KHÓA

Nhà ở xã hội
Khu công nghiệp;
Quản lý dự án;
Dự án đầu tư xây dựng;
Huyện Long Thành.

TÓM TẮT

Long Thành là huyện có nhiều khu công nghiệp (KCN) trọng điểm của tỉnh Đồng Nai, thu hút một lượng lớn công nhân từ các miền tập trung về khu vực, nhu cầu về nhà ở rất lớn. Tuy nhiên, vấn đề nhà ở công nhân thì chưa được quan tâm đúng mức. Với tình trạng thiếu nhà ở, chất lượng nhà ở của công nhân chưa đáp ứng tiêu chuẩn tối thiểu theo quy định (về quy mô, diện tích, độ thông thoáng, ánh sáng...), đặc biệt thiếu các công trình hạ tầng xã hội (trường học, khu vui chơi, nhà trẻ...). Xuất phát từ những vấn đề đó, bài báo đã phân tích thực trạng và đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác quản lý và phát triển nhà ở xã hội phục vụ các KCN giai đoạn 2021 - 2026 và định hướng đến năm 2030. Với phương pháp khảo sát và tổng hợp, bài báo góp phần làm rõ việc nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý các dự án nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Long Thành.

IMPROVING THE EFFICIENCY OF MANAGEMENT OF SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION PROJECTS FOR INDUSTRIAL PARK IN LONG THANH DISTRICT, DONG NAI PROVINCE

Nguyen Ba Ngoc Thao^{1*}, Tran Xuan Tham²¹Lac Hong University, No. 10 Huynh Van Nghe, Buu Long Ward, Bien Hoa, Dong Nai, Vietnam²Long Thanh District Project Management Board, Dong Nai, Vietnam

*Corresponding Author: ngocthaonb@lhu.edu.vn

ARTICLE INFO

Received: Aug 27th, 2024
Revised: Nov 18th, 2024
Accepted: Feb 14th, 2025
Published: Sep 15th, 2025

KEYWORDS

Social Housing
Industrial Park;
Project Management;
Construction investment projects;
Long Thanh District.

ABSTRACT

Long Thanh is a district with many key industrial parks (IPs) of Dong Nai province, attracting a large number of workers from all regions to the area, the demand for housing is very high. However, the issue of workers' housing has not received due attention. With the shortage of housing, the quality of workers' housing has not met the minimum standards according to regulations (in terms of scale, area, ventilation, light, etc.), especially lacking social infrastructure works (schools, playgrounds, kindergartens, etc.). Based on these issues, the article analyzed the current situation and proposed solutions to improve the management and development of social housing for IPs in the period of 2021 - 2026 and orientation to 2030. With the survey and synthesis method, the article contributes to clarifying the improvement of efficiency in the management of housing projects for workers in industrial parks in Long Thanh district.

Doi:

Available online at: <https://js.lhu.edu.vn/index.php/lachong>

1. GIỚI THIỆU

Trên địa bàn Long Thành có 5 khu công nghiệp (KCN) đang hoạt động (Lộc An – Bình Sơn, Long Thành, Long Đức, An Phước, Gò Dầu) với tổng diện tích gần 1.650 ha, KCN Long Thành đang triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng, 3 cụm công nghiệp khác cũng đang triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng (Tam An, Long Phước, Phước Bình) với tổng diện tích 300 ha. Ngoài ra, huyện đang lập quy hoạch vùng đề xuất bổ sung thêm một số khu, cụm công nghiệp và tiêu thụ công nghiệp tại các xã Phước Bình, Tân Hiệp, Bình An để thu hút các nhà đầu tư [1]. Hiện nay, tổng số lao động tại các KCN, các cụm công nghiệp trên địa bàn huyện là 42.656 người, trong đó số lao động ngoài địa phương khoảng 34.167 (chiếm 80,1%). Trong khi đó, các dự án nhà ở xã hội phục vụ các KCN đã đưa vào sử dụng chỉ đáp ứng cho khoảng 4.570 người. Phần lớn số công nhân còn lại thuê phòng trọ do các hộ dân xây dựng, vì vậy nhu cầu nhà ở xã hội phục vụ cho người lao động nhập cư và người lao động có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn huyện tương đối lớn [2]. Trước những khó khăn này, Tỉnh ủy và UBND tỉnh Đồng Nai đã kêu gọi các nhà đầu tư vào xây dựng nhà ở cho công nhân từ năm 2018 đến nay. Nhưng riêng tại địa bàn huyện Long Thành vẫn còn hạn chế về số lượng nhà đầu tư và việc triển khai các dự án còn chậm. Vì vậy, việc nâng cao hiệu quả quản lý dự án xây dựng nhà ở xã hội phục vụ KCN trên địa bàn huyện Long Thành là cần thiết.

2. NỘI DUNG

2.1 Tình hình phát triển các KCN và số lượng công nhân lao động của các KCN trên địa bàn huyện Long Thành

Hiện tại trên địa bàn có tổng số 225 doanh nghiệp, trong đó 191 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, còn có 7.668 doanh nghiệp vừa và nhỏ hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ-thương mại, đã góp phần giải quyết việc làm cho trên 42.000 lao động, đồng thời giúp cho công tác thu ngân sách Nhà nước hàng năm của địa phương đều vượt chỉ tiêu so với kế hoạch. Đến nay cơ cấu kinh tế của huyện Long Thành là công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp. Trong đó, lĩnh vực công nghiệp chiếm 67% với tốc độ tăng trưởng hàng năm hơn 16%. Tỷ lệ lấp đầy các KCN trên địa bàn huyện Long Thành đạt khoảng 56,4%. Cao nhất là KCN Gò Dầu đã lấp đầy 100% diện tích đất cho thuê, thấp nhất là KCN Lộc An – Bình Sơn [2]

Bảng 1. Tỷ lệ lấp đầy các KCN trên địa bàn huyện Long Thành

STT	Tên KCN	Công ty đầu tư hạ tầng	D. tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Gò Dầu	Cty phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)	184,00	100,00
2	Long Thành	Cty Cổ phần Sonadezi Long Thành	488,00	83,28
3	Long Đức	Cty TNHH đầu tư Long Đức	283,00	31,48
4	Lộc An- Bình Sơn	Cty cổ phần đầu tư & phát triển V.R.G	97,77	0
5	An Phước	Tổng Cty Tín Nghĩa	201,00	67,00

(Nguồn: Ban quản lý các KCN tỉnh Đồng Nai)

Theo số liệu thống kê số người lao động huyện Long Thành tính đến tháng 04/2024: KCN Gò Dầu: Tổng số lao động 5281 người, trong đó: số nữ là 1258 người, số nam là 4023 người, KCN Long Thành: Tổng số lao động 7495

người, trong đó: số nữ là 4510 người, số nam là 2985 người. Số liệu cho thấy tỷ lệ lao động nam/nữ tại KCN Gò Dầu là 1:3 và tại KCN Long Thành là 2:1 [2]. Căn cứ trên tỷ lệ lao động này, chúng ta có cơ sở thiết kế và xây dựng nhà ở cho công nhân theo nhóm nam hoặc nữ phù hợp yêu cầu hơn.

2.2 Thực trạng và dự báo nhu cầu nhà ở phục vụ các KCN

Với khoảng 34.167 lao động ngoài địa phương trên tổng số 42.656 lao động làm việc trên địa bàn huyện, nhu cầu nhà ở xã hội phục vụ cho đối tượng lao động tương đối lớn. Trong khi đó, thực tế số lượng công nhân làm việc tại các KCN, cụm công nghiệp phải thuê phòng trọ để ở là chủ yếu. Theo thống kê, tính đến tháng 03/2024: Số hộ kinh doanh cho thuê phòng trọ: 1.700 hộ, số phòng trọ cho thuê: 12.400 phòng, diện tích bình quân khoảng 12m² /phòng. Số công nhân lao động thuê phòng trọ: 19.205 người [2]. Điều này cho thấy nhu cầu thuê nhà ở đối với lượng lao động mới nhập cư và nhu cầu mua nhà ở của những lao động đã làm việc lâu năm có tích lũy để mua nhà và thuê nhà ở do các Doanh nghiệp xây phục vụ công nhân hoặc nhà giá rẻ là rất lớn. Với định hướng quy hoạch các KCN trong tương lai, các KCN có tỷ lệ lấp đầy 100% và đi vào hoạt động, tiêu chuẩn thiết kế trung bình 9m² /người, quy mô diện tích một căn hộ khoảng 50m² với tổng mức đầu tư là 600 triệu đồng, có thể đưa ra dự báo số lượng công nhân và nhu cầu phát triển nhà ở xã hội phục vụ các KCN trên địa bàn huyện Long Thành như sau [3]:

Bảng 2. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội phục vụ các KCN

Nội dung	Từ nay đến năm 2030
Tổng số công nhân	51.139
Số công nhân có nhu cầu nhà ở	38.347
Số công nhân được giải quyết chỗ ở	38.347
Diện tích nhà ở (m ²)	345.123
Số nhà ở (căn)	4.948
Vốn đầu tư (tỷ đồng)	1979
Ngân sách (tỷ đồng)	296,7
Ngoài ngân sách (tỷ đồng)	1.682,3

2.3 Thực trạng sự đáp ứng nhu cầu nhà ở phục vụ các KCN

Trên địa bàn huyện Long Thành có tổng cộng 13 dự án nhà ở xã hội. Trong số này, có 2 dự án đang triển khai từ quỹ đất công do địa phương quản lý là: 7,3 ha tại xã An Phước và 10 ha tại xã Phước Bình; 4 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện từ quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại gồm các khu: gần 4 ha tại xã An Phước; 5 ha tại dự án của Công ty CP Phát triển khu công nghiệp số 2 tại xã Lộc An; 15 ha từ dự án của Công ty CP Đầu tư và phát triển VRG Long Thành tại xã Lộc An và khu đất hơn 3 ha tại dự án của Công ty CP Long Thành Riverside tại thị trấn Long Thành. Còn lại là các khu đất từ quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại mà chủ đầu tư chưa triển khai được do chưa đủ cơ sở bàn giao về địa phương quản lý để thực hiện các thủ tục đầu tư [4]. Như vậy, địa phương và doanh nghiệp chưa đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho công nhân trên địa bàn huyện Long Thành. Quỹ nhà ở xã hội, thu nhập thấp để cho thuê, thuê bán, bán cho đối tượng công nhân phù hợp với nhiều hoàn cảnh là không nhiều.

Bảng 3. Thực tế tỷ lệ đáp ứng nhà ở cho công nhân tại các KCN - CCN đang hoạt động tính đến tháng 03/2024

STT	Tên KCN	D.tích nhà ở công nhân (ha)	Tỉ lệ đáp ứng chỗ ở (%)
1	Gò Dầu	30,47	18,7
2	Long Thành	37,00	6,4
3	CCN Tam An	37,00	6,4
4	CCN Bình Sơn	0	0

Như vậy tỷ lệ đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân tại các KCN hiện nay còn rất thấp. Trên tổng số khoảng 34.167 công nhân ngoại tỉnh, các dự án đã triển khai chỉ đáp ứng được khoảng 4.570 chỗ ở, tỷ lệ trung bình đạt 13,4%.

2.4 Thực trạng chất lượng công trình các dự án nhà ở xã hội phục vụ các KCN trên địa bàn huyện

Trong các dự án nhà ở xã hội đã triển khai trên địa bàn huyện Long Thành, về chất lượng công trình và sự đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đảm bảo chất lượng cuộc sống cho công nhân được thể hiện trong bảng 4.

Bảng 4. Thực trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội các dự án nhà ở công nhân đã triển khai trên địa bàn huyện [2]

Công trình	Quy mô (ha)	Tỉ lệ đất ở (%)	Hạ tầng xã hội				Hạ tầng kỹ thuật		
			Các hạng mục				Tỉ lệ KT (%)	Bãi đầu xe	Trạm XLNT
			Tỉ lệ đất ở xã hội (%)	Giao dục	Y tế	Khu vui chơi			
Khu nhà ở công nhân Tam An 1	Cty CP địa ốc Sonadezi	21.00	100	0					
Khu cư xá công nhân	Cty Vedan	7.6	100						
Khu nhà ở CN cty Mitsui Vina-Xã Phước Thái	Khu nhà ở CN cty Mitsui Vina	8.00	100	0					
Khu cư xá CN và nhân viên Cty nhựa hóa chất TPC	Cty nhựa hóa chất TPC	2.00	100	0					
Khu nhà liên kế cho hộ gia đình công nhân cty Superphosphat Long Thành	Cty Superphosphat Long Thành	2.00	100	0					
Khu nhà ở cho cán bộ và công nhân thuê	Cty phát triển đô thị và KCN	3.00	100	0					
Khu nhà ở công nhân cty có phần phân bón Miền Nam	Khu nhà ở công nhân cty có phần phân bón Miền Nam	1.37	100	0					
Khu nhà ở công nhân cty Seido	Khu nhà ở công nhân cty Seido	1.50	100	0					
Khu nhà ở công nhân cty Việt A Châu	Khu nhà ở công nhân cty Việt A Châu	1.70	100	0					

2.5 Những vấn đề bất cập trong quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ các KCN trên địa bàn huyện

2.5.1 Về cơ chế chính sách của địa phương

Theo nghị quyết số 23/NQ-HĐND về chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai [5], Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai đã chỉ đạo, giao Sở Xây dựng lập quy hoạch nhà ở công nhân liên kế các KCN, chủ trì trong việc phát triển nhà ở công nhân phục vụ KCN trên địa bàn tỉnh, thực hiện kêu gọi đầu tư, dành quỹ đất và xây dựng một số ưu đãi để thúc đẩy công tác phát triển nhà ở phục vụ công nhân KCN và các đối tượng thu nhập thấp; đã xây dựng và phê duyệt đề án Phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 và các công trình hạ tầng xã hội đồng bộ kèm theo cho các KCN, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp. Tuy nhiên, rất ít nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án với những điều kiện khi đầu tư xây dựng nhà ở công nhân phải gắn liền với dự án nhà ở thương mại và nhà ở dành cho đối tượng có thu nhập thấp,

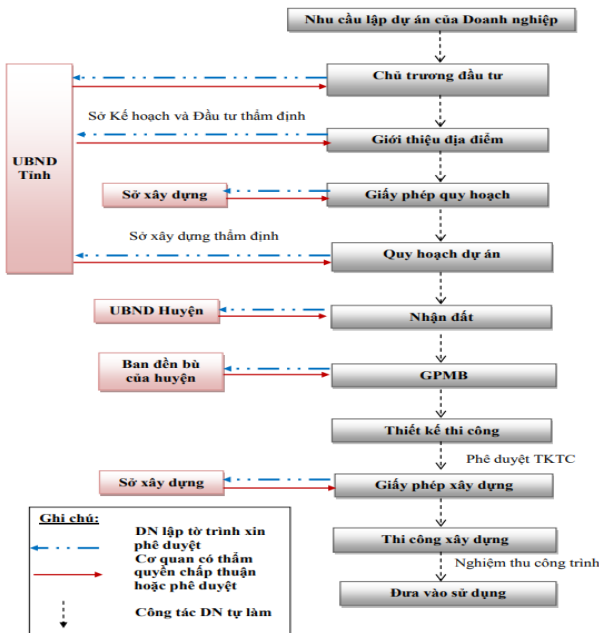
đồng thời có những hỗ trợ khác về bồi thường, đất đai. Trên thực tế, không có nhiều dự án được triển khai, do các dự án xây dựng nhà ở cho công nhân đều có lợi nhuận thấp, thu hồi vốn chậm, việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng cũng gặp rất nhiều khó khăn. Quá trình xây dựng, phát triển các KCN của tỉnh trong thời gian qua cũng bộc lộ một số khó khăn mà nguyên nhân chủ yếu là công tác quy hoạch chỉ mới định hướng theo nhu cầu phát triển các KCN tập trung mà chưa gắn phát triển KCN theo xu hướng “công nghiệp - dân cư - dịch vụ” nhằm phát triển bền vững các KCN. Do đó, vấn đề nhà ở cho công nhân và các công trình phúc lợi đang là một trong những nhiệm vụ quan trọng đòi hỏi sự quan tâm kịp thời của Tỉnh nhà và địa phương. Thời gian gần đây, Các KCN cũng đã sớm được quy hoạch đồng bộ với các khu dân cư, dịch vụ phục vụ công nhân KCN, nhưng việc triển khai các dự án nhà ở cho công nhân vẫn còn chậm so với kế hoạch.

2.5.2 Bất cập về quy hoạch và thiết kế nhà ở

Cơ quan lập và quản lý quy hoạch của tỉnh chưa quan tâm đến việc nghiên cứu và quy hoạch mang tính chiến lược lâu dài để thu hút các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân cho các KCN. Các dự án đã đầu tư xây dựng chủ yếu là do doanh nghiệp đầu tư xin địa điểm, sau đó cơ quan quản lý quy hoạch mới xem xét, chấp thuận địa điểm và sau đó nhà đầu tư mới tổ chức lập quy hoạch chi tiết. Về thiết kế nhà ở cho công nhân, hiện nay cũng chưa có sự nghiên cứu để có các thiết kế mẫu phù hợp với nhu cầu sử dụng, khả năng của người sử dụng, phù hợp với từng vùng thời tiết. Các doanh nghiệp phải tự thuê tư vấn thiết kế để thiết kế.

2.5.3 Bất cập về mô hình quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân tại các KCN trên địa bàn huyện chủ yếu do doanh nghiệp có sử dụng lao động bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho chính công nhân của mình. Quá trình đầu tư thực hiện theo mô hình quản lý thể hiện ở hình 1.



Hình 1. Mô hình quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ các KCN trên địa bàn huyện

Theo mô hình quản lý này, cơ quan nhà nước chỉ quản lý trong giai đoạn hình thành dự án và chuẩn bị đầu tư, chưa thấy sự kết nối của các dự án. Khi công trình hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư trực tiếp quản lý, chưa có một cơ quan quản lý nhà nước nào đứng ra giám sát việc khai thác và vận hành của doanh nghiệp. Chủ đầu tư xây dựng công trình đa phần hạ chi phí thấp nhất có thể để đem lại lợi ích cho mình, chưa quan tâm đến chất lượng công trình và chất lượng sống của công nhân khi sinh sống ở đây. Mặt khác, các vị trí xây dựng thường xa khu dân cư hiện hữu, do đó không thể tận dụng các hạ tầng xã hội hiện có như nhà trẻ, trường học, chợ, trạm y tế... vì giá bồi thường đất tại các khu vực này thấp hơn nhiều so với các khu vực gần khu dân cư hiện hữu.

2.6 Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ các KCN trên địa bàn huyện Long Thành

Công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà xã hội cũng được nhiều đề tài nghiên cứu như: “Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của thành phố Hà Nội hiện nay” của tác giả TS. Nguyễn Thị Giáng Hương- TS. Triệu Thị Trinh- ThS. Nguyễn Thị Nguyệt- Hà Thị Trang, “Hoàn thiện pháp luật về phát triển nhà ở xã hội” của tác giả Trần Linh Huân, “Phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay” của tác giả Phạm Việt Phương [6]. Dựa trên thực trạng nhà ở xã hội tại địa bàn huyện Long Thành- tỉnh Đồng Nai, bài báo đưa ra một số giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện hiệu quả quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ các KCN được nghiên cứu điển hình tại Long Thành như sau:

2.6.1 Về quy hoạch phát triển

- Tạo sự liên kết giữa các KCN để bố trí nhà ở cho công nhân phù hợp. Nhà nước cần phê duyệt quy hoạch các KCN và cụm công nghiệp, từ đó mới quy hoạch phát triển nhà ở xã hội. Phát triển các khu đô thị, khu nhà lưu trú cho công nhân ngay gần các KCN. Để có nhà ở cho công nhân là phải hoàn thành quy hoạch xây dựng có tính chiến lược dài hạn trên địa bàn huyện Long Thành, tạo thành liên kết chính sách về đô thị và không gian sao cho quy hoạch và đầu tư về nhà ở xã hội gắn kết với toàn bộ cơ sở hạ tầng xã hội. Đối với nhà ở xã hội rất cần có quỹ đất để gắn kết với nơi làm việc và dịch vụ công cộng tạo thành các khu liên hợp: KCN, nhà ở công nhân và các dịch vụ công cộng khác.

- Sử dụng các quy hoạch hiện có để thực hiện dự án.

- Quy hoạch mới khu nhà ở xã hội cho công nhân. Các công trình nhà ở khi xây dựng mới phải xác định sẽ xây dựng đồng thời các công trình hạ tầng xã hội nào hoặc sử dụng các hạ tầng sẵn có nào của các khu vực lân cận, đảm bảo khi công nhân sinh sống được đáp ứng các nhu cầu thiết yếu về hạ tầng xã hội như chợ, trạm y tế, nhà trẻ, trường học... để người công nhân yên tâm lao động.

2.6.2 Cơ chế chính sách khuyến khích đầu tư của nhà nước và địa phương

Nhằm thu hút đầu tư của các Doanh nghiệp, cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương nên hỗ trợ hơn nữa các hình thức ưu đãi như:

- Miễn tiền sử dụng đất [7].

- Ngoài việc áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được quy định tại Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ [8], Doanh nghiệp sẽ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 3%/năm.

- Doanh nghiệp được ưu tiên tái lập đầu tư các dự án thương mại khác trên địa bàn.

- Giao về phòng Quản lý đô thị thực hiện hỗ trợ miễn phí các mẫu thiết kế về nhà ở và các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp cho Doanh nghiệp để giảm giá thành xây dựng.

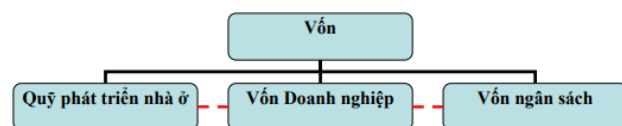
- Rút ngắn thời gian phê duyệt dự án để làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng. Đối với trường hợp đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt thì UBND cấp huyện làm văn bản trình UBND tỉnh xem xét (trong vòng 10 ngày làm việc), sau đó được phép giao cho nhà đầu tư lập quy hoạch và trình duyệt theo quy định. Cơ quan thẩm định quy hoạch sẽ xem xét và trả lời về sự đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ trong thời hạn 05 ngày làm việc. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, hợp lệ thì cơ quan thẩm định hướng dẫn bằng văn bản để nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ. Việc bổ sung hồ sơ chỉ được thực hiện một lần. Thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 không quá 30 ngày làm việc. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất, không nhất thiết phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ dự án cho chủ đầu tư.

- Thành lập Quỹ công đoàn cho vay với lãi suất 0%, hỗ trợ lãi suất cho người mua nhà bằng các gói tín dụng ưu đãi và ưu tiên đối tượng được thuê, mua nhà ở đối với lao động trên địa bàn.

- Sử dụng các chính sách trợ cấp trong vấn đề nhà ở như là một chính sách an sinh xã hội của nhà nước cho công nhân. Chính quyền địa phương cần chủ động, phối hợp với các cơ quan ban ngành để triển khai thực hiện Quyết định 486/QĐ-TTg ngày 10/5/2023 về mức lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội [9]

- Xử lý nhanh các vấn đề liên quan đến thủ tục hành chính. Xây dựng môi trường pháp lý thông thoáng, bao gồm những vấn đề: tính đầy đủ và đồng bộ của hệ thống pháp luật; tính chuẩn mực và hội nhập của hệ thống pháp luật; tính rõ ràng, công bằng, công khai và ổn định của hệ thống pháp luật; khả năng thực thi của hệ thống pháp luật; khả năng của hệ thống pháp luật bảo vệ quyền lợi nhà đầu tư; những ưu đãi và hạn chế giành cho các nhà đầu tư của hệ thống pháp luật và thủ tục hành chính

2.6.3 Nguồn vốn đầu tư và giá thành



Ghi chú:

-- Kết hợp các nguồn vốn

Hình 2. Giải pháp về nguồn vốn

- Vốn Quỹ phát triển nhà ở: Là Quỹ nhà ở được tổ chức và hoạt động nhằm mục đích khuyến khích các doanh nghiệp, người lao động cùng chung tay xây dựng nhà ở nhằm hỗ trợ công nhân làm việc tại các KCN chưa có nhà

ở. Nguyên tắc hoạt động: tự nguyện, tự tạo vốn và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật bằng tài sản của mình; hoạt động theo điều lệ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và không phân chia tài sản của quỹ trong quá trình quỹ đang hoạt động.

Vốn của Doanh nghiệp (doanh nghiệp có công nhân và doanh nghiệp đầu tư). Khi doanh nghiệp có nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân đạt chuẩn, nhà nước cần có chính sách ưu đãi đầu tư khấu trừ vào chi phí đầu tư của Doanh nghiệp đến khi thu hồi vốn. Tiêu chí nhà đạt chuẩn: Căn hộ phải đảm bảo sinh hoạt, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của công nhân, bán với giá ưu đãi, hình thức trả góp và có thể khấu trừ vào lương. Trong trường hợp này doanh nghiệp phải trích nộp từ 4% đến 10% trên tổng lương hàng tháng của người lao động nộp về Ban quản lý nhà ở xã hội huyện, số tiền này gọi là phí phụ cấp về nhà ở cho người lao động. Nếu doanh nghiệp chứng minh được đã có nhà ở cho công nhân thì doanh nghiệp và người lao động tại doanh nghiệp đó không phải đóng tiền về xây dựng nhà ở cho công nhân. Ước tính với khoảng 42.656 lao động đang làm việc tại các KCN trên địa bàn huyện, mức lương giao động từ 2.340.000 đồng đến 5.000.000 đồng 01 tháng, mức trích phần trăm vào quỹ tái phát triển nhà ở của Huyện của người lao động là 2%, doanh nghiệp là 4% trên tổng mức lương, ta có bảng số liệu sau:

Bảng 5. Tổng hợp vốn huy động 2% từ mức lương của công nhân trong 1 năm

Mức lương (đồng)	1	3	6	9	12	Tổng
2,340,000	46,800	140,400	280,800	421,200	561,600	15,401,998,800
2,540,000	50,800	152,400	304,800	457,200	609,600	17,113,294,800
2,740,000	54,800	164,400	328,800	493,200	657,600	21,391,348,800
3,000,000	60,000	180,000	360,000	540,000	720,000	25,669,440,000
3,500,000	70,000	210,000	420,000	630,000	840,000	29,947,680,000
4,000,000	80,000	240,000	480,000	720,000	960,000	34,225,920,000
4,500,000	90,000	270,000	540,000	810,000	1,080,000	38,504,160,000
5,000,000	100,000	300,000	600,000	900,000	1,200,000	42,782,400,000

Bảng 6. Tổng hợp vốn huy động 4% từ mức lương của doanh nghiệp trong 1 năm

Mức lương (đồng)	1	3	6	9	12	Tổng
2,340,000	93,600	280,800	561,600	842,400	1,123,200	30,803,997,600
2,540,000	101,600	304,800	609,600	914,400	1,219,200	34,226,589,600
2,740,000	109,600	328,800	657,600	986,400	1,315,200	42,782,697,600
3,000,000	120,000	360,000	720,000	1,080,000	1,440,000	51,338,640,000
3,500,000	140,000	420,000	840,000	1,260,000	1,680,000	59,895,080,000
4,000,000	160,000	480,000	960,000	1,440,000	1,920,000	68,451,520,000
4,500,000	180,000	540,000	1,080,000	1,620,000	2,160,000	77,007,960,000
5,000,000	200,000	600,000	1,200,000	1,800,000	2,400,000	85,564,400,000

Theo số liệu trên nhận thấy nếu huy động nguồn vốn của người lao động và doanh nghiệp trong việc phát triển nhà ở góp phần đáng kể vào việc xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho công nhân (trên 76 tỷ đồng/năm với mức lương trung bình của người lao động là 3.000.000/tháng).

- Vốn ngân sách nhà nước và địa phương. Nhà nước cần đồng hành với Doanh nghiệp trong việc phát triển nhà ở xã hội phục vụ công nhân. Doanh nghiệp đầu tư nhà ở, ngân sách nhà nước đầu tư hạ tầng xã hội. Nhà nước đứng ra vay ưu đãi từ các chương trình phát triển nhà ở của các nước khác để xây nhà bán cho công nhân, sau đó trích tiền thu từ lợi nhuận thu hút đầu tư của các Doanh nghiệp để chi trả kinh phí trên.

2.6.4 Hoàn thiện mô hình, quy trình và nội dung quản lý

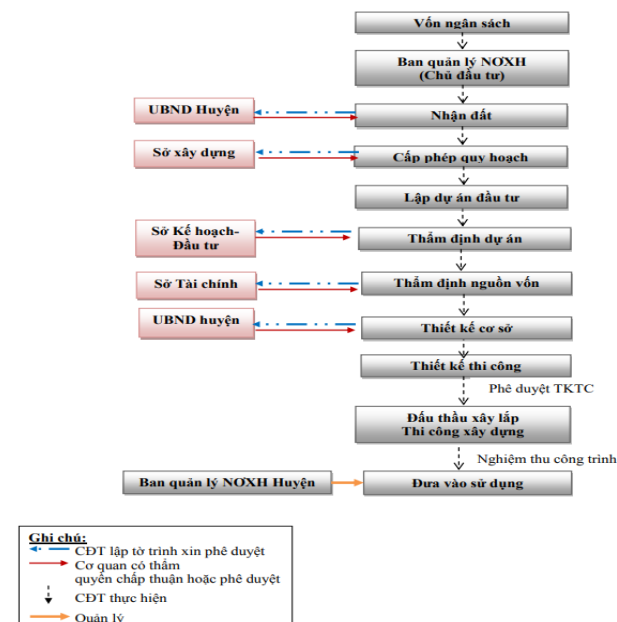
- Thành lập Ban quản lý nhà ở xã hội của Huyện, nhằm quản lý các dự án nhà ở xã hội theo mô hình “thị trường + phúc lợi”. Lấy thị trường nhà ở làm cơ sở nhưng thực hiện

rộng rãi chế độ phúc lợi nhà ở. Ban quản lý có nhiệm vụ và trách nhiệm: xây dựng phương án phát triển, khai thác, bảo dưỡng, sửa chữa, nâng cấp các công trình xuống cấp và hư hỏng nặng. Bố trí, sắp xếp, soạn thảo hợp đồng thuê nhà, thu tiền theo quy định. Đảm bảo an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường... Tổ chức kiểm tra, giám sát việc sử dụng nhà của người lao động, kiến nghị thu hồi, xử phạt với các trường hợp vi phạm.

- Nâng cao công tác quản lý chất lượng nhà ở công nhân: lựa chọn các chủ đầu tư có năng lực, chuyên môn, kinh nghiệm ở các lĩnh vực để đưa ra các giải pháp thiết kế, thi công đảm bảo chất lượng và giá thành hợp lý. Tổ chức các buổi hội thảo, tập huấn triển khai quy trình thực hiện và quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, ứng dụng công nghệ mới trong thiết kế, xây dựng giúp giảm giá thành xây dựng để Doanh nghiệp tiếp cận dễ dàng, đồng thời tạo được mối liên kết và niềm tin giữa cơ quan quản lý nhà nước và Doanh nghiệp. Công tác này giao cho Ban quản lý nhà ở xã hội Huyện chủ trì thực hiện

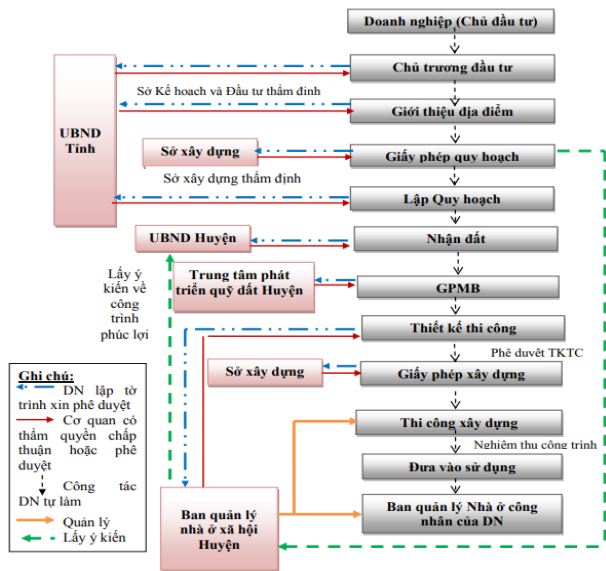
- Hoàn thiện mô hình về quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân KCN. Bài báo đề xuất ba mô hình quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân phân theo nguồn vốn đầu tư, bao gồm:

+ Mô hình quản lý nhà ở công nhân hình thành từ vốn của Nhà nước. Sau khi UBND huyện được trích giao 20% quỹ đất sạch từ các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới (nằm trong dự án đã được duyệt quy hoạch), UBND huyện làm chủ đầu tư hoặc giao cho đơn vị có năng lực làm chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư mà không phải xin chủ trương thỏa thuận địa điểm.



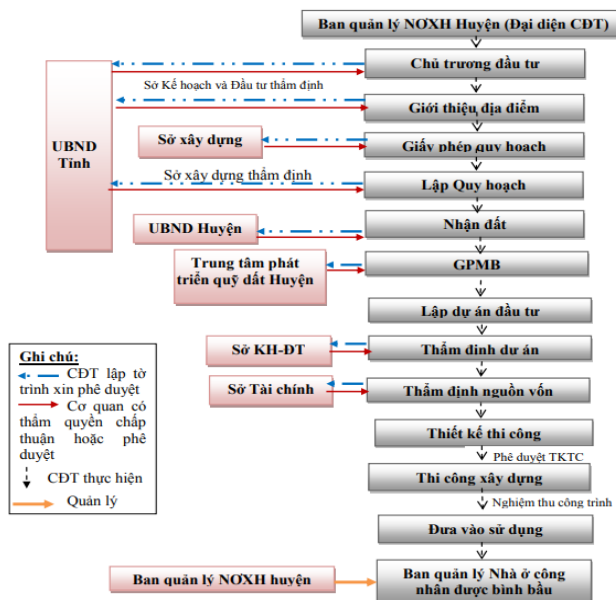
Hình 3. Mô hình quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ các KCN trên địa bàn huyện với nguồn vốn đầu tư của Nhà nước

+ Mô hình quản lý nhà ở công nhân hình thành từ vốn của Doanh nghiệp. Ở mô hình này, doanh nghiệp sẽ thành lập một Ban quản lý nhà ở công nhân chịu sự quản lý của Giám đốc doanh nghiệp và Ban quản lý nhà ở xã hội của Huyện



Hình 4. Mô hình quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ các KCN trên địa bàn huyện với nguồn vốn đầu tư của Doanh nghiệp

+ Mô hình quản lý nhà ở công nhân hình thành từ sự kết hợp các nguồn vốn (vốn Nhà nước, vốn Doanh nghiệp và vốn của Công nhân). Với mô hình quản lý này, Ban quản lý Nhà ở xã hội của Huyện sẽ đại diện chủ đầu tư thực hiện dự án. Trình tự các bước thực hiện tương tự mô hình quản lý hình thành từ vốn ngân sách. Ngoài ra, Ban quản lý nhà ở công nhân sẽ được bình bầu từ các thành phần góp vốn và hoạt động dưới sự quản lý của Ban quản lý nhà ở xã hội của Huyện.



Hình 5. Mô hình quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ các KCN trên địa bàn huyện kết hợp các nguồn vốn

Đối với mô hình quản lý truyền thống được đề cập ở mục trong mục 2.5.3 thì hiện nay hình thức đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân tại các KCN trên địa bàn huyện chủ yếu do doanh nghiệp có sử dụng lao động bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho chính công nhân của mình. Khi công trình hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư trực tiếp quản lý, mỗi một công ty, doanh nghiệp tự quản lý theo cách riêng, chưa có một cơ quan quản lý nhà nước nào đứng ra giám sát việc khai thác và vận hành của doanh nghiệp. Vai trò của các cơ

quan quản lý nhà nước là rất mờ nhạt. Trong khi đó, ở cả ba mô hình quản lý dự án đề xuất thì đề xuất đơn vị quản lý là Ban quản lý nhà ở xã hội của huyện thay mặt cho các cơ quan quản lý nhà nước để quản lý các dự án nhà ở xã hội và có kế hoạch phát triển các dự án nhà ở cho công nhân khi cần thiết. Chức năng, nhiệm vụ của Ban quản lý được nâng cao. Từ bước Chủ đầu tư xin cấp giấy phép quy hoạch và giấy phép xây dựng phải có văn bản góp ý của đơn vị này về các hạng mục hạ tầng xã hội cần có của dự án, nhằm đảm bảo khi xây dựng nhà ở cho công nhân đáp ứng tối thiểu các công trình phục vụ cho việc học tập, vui chơi, giải trí... Đồng thời đơn vị này phải nắm bắt những bất cập trong công tác xây dựng, yêu cầu khắc phục kịp thời để thiết phù hợp với công năng sử dụng, nhằm giảm giá thành đầu tư để đáp ứng nhu cầu của công nhân trên địa bàn huyện. Ngoài ra, Ban quản lý này sẽ là cơ quan liên kết các doanh nghiệp đầu tư riêng lẻ nhà ở công nhân, tạo sự thống nhất và tương trợ lẫn nhau. Ví dụ: trong cùng một bán kính ảnh hưởng của KCN, doanh nghiệp A đầu tư nhà ở cho công nhân và đầu tư nhà trẻ, doanh nghiệp B đầu tư công viên. Hai doanh nghiệp này có thể tương tác sử dụng chung các cơ sở hạ tầng xã hội với nhau qua mối liên kết là Ban quản lý nhà ở xã hội của Huyện. Việc hợp tác, cùng nhau xây dựng sẽ tiết kiệm và giảm thiểu chi phí đầu tư.

3. KẾT LUẬN

Bài báo đã tìm hiểu và đánh giá được thực trạng nhà ở xã hội phục vụ các KCN trên địa bàn huyện Long Thành, xác định nguyên nhân và đánh giá những vấn đề bất cập trong quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Từ đó đề xuất các giải pháp: về quy hoạch phát triển; cơ chế chính sách ưu đãi đầu tư của nhà nước; nguồn vốn và giá thành; hoàn thiện mô hình, quy trình, nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân phục vụ các KCN giai đoạn 2021 – 2026 và định hướng đến 2030 theo hướng bền vững trên địa bàn huyện Long Thành.

4. CẢM ƠN

Nhóm tác giả xin cảm ơn UBND tỉnh Đồng Nai, Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai, UBND huyện Long Thành, Phòng Thống kê huyện Long Thành đã tạo điều kiện giúp cho nhóm tác giả tiếp cận nguồn thông tin tư liệu. Cảm ơn Ban Biên tập và phản biện Tạp chí Khoa học Lạc Hồng đã góp ý cho bài báo này.

5. TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Ban Quản lý KCN Đồng Nai, *kỷ yếu “25 năm đồng hành và kết nối”*, 2024.
- [2] Số liệu thống kê của Phòng thống kê huyện Long Thành, 2024.
- [3] Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, *Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai*, 2020.
- [4] UBND huyện Long Thành, *Báo cáo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội huyện Long Thành đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030*, 2022.
- [5] Nghị quyết số 23/NQ-HĐND về chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, 2023.
- [6] Một số bài báo nghiên cứu về quản lý dự án nhà ở xã hội – Nguồn Website

[7] Phạm Anh Đức, Nguyễn Thị Thảo Nguyên, Mai Anh Đức, *Giáo trình kinh tế đầu tư, NXB Xây dựng, 2022.*

[8] Nghị định số 218/2013/NĐ-CP, Quy định chi tiết và hướng

dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

[9] Quyết định 486/QĐ-TTg ngày 10/5/2023 về mức lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội.