

Nhà ở công nhân khu công nghiệp cần một lối đi riêng

15:32 03/09/2022

Là một trong những trọng tâm của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý Khu công nghiệp và khu kinh tế sẽ "khai mở" lối riêng cho nhà ở công nhân.

Nhu cầu lớn nhưng nhiều rào cản

Được xác định là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Nghị định 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế (có hiệu lực 10/07/2018) cho phép quy hoạch và phát triển khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ đã mở ra một hướng đi để giải quyết cho vấn đề thu hút lao động và giải quyết nhu cầu lao động tại các khu công nghiệp.



Các doanh nghiệp bất động sản hiện nay đều mong muốn tham gia việc phát triển nhà ở cho công nhân bởi ngoài trách nhiệm kinh doanh đó còn là trách nhiệm đối với cộng đồng. ảnh minh họa, nguồn internet.

Đặc biệt là khi quỹ đất ngày càng hạn hẹp, việc quy hoạch, xây dựng, phát triển và đảm bảo nơi ở cho người lao động tại các KCN sẽ giúp thu hút được nhiều nhà đầu tư, nâng cao tỷ lệ lấp đầy tại các KCN.

Hay mới đây, Nghị quyết 43 của Quốc hội và Nghị quyết 11 của Chính phủ về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội được đưa ra, ngay lập tức thị trường bất động sản cũng nhận được cú huých lớn từ chính sách này trong đó những khó khăn trong công tác phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân các khu đô thị cũng được kỳ vọng sẽ sớm giải quyết.

Tuy nhiên, trên thực tế, việc phát triển thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và quy hoạch đồng bộ khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn.

Theo các chuyên gia, vấn đề nhà ở, phúc lợi xã hội và đời sống công nhân trong các KCN chưa được cải thiện rõ rệt; quy hoạch phát triển nguồn nhân lực gắn với ngành nghề thu hút đầu tư trong các KCN còn thiếu, việc huy động vốn đầu tư xây dựng hạ tầng KCN còn khó khăn...

Chia sẻ tại Hội thảo góp ý sửa đổi Nghị định 82/2018/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế do Diễn đàn Doanh nghiệp tổ chức, ông Phạm Hồng Điệp - TGD KCN Nam Cầu Kiền cho biết, cần bổ sung chính sách, quy định nhằm giải quyết các vấn đề cộng đồng khi triển khai các dự án KCN tại địa phương như nhà ở xã hội, tuyển dụng lao động, ưu tiên liên kết và sử dụng các dịch vụ tại chỗ.

Thực tế, các khu công nghiệp thu hút nhiều ngành nghề khác nhau, điều này cũng kéo theo hàng loạt các vấn đề cần phải giải quyết như tuyển dụng lao động, hỗ trợ đào tạo nghề, ổn định chỗ ở cho người lao động... để các doanh nghiệp yên tâm hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hiện tại nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân lao động đặc biệt là các lao động nhập cư là rất lớn. Hiện nay, vẫn còn rất nhiều những khó khăn vướng mắc về cơ chế chính sách trong trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội, lựa chọn chủ đầu, nguồn vốn đầu tư.

Ông Nguyễn Mạnh Hà, Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam cho biết, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay đều mong muốn tham gia việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân bởi ngoài trách nhiệm kinh doanh, đó còn là trách nhiệm đối với cộng đồng, xã hội.

Thế nhưng, để thu hút doanh nghiệp tham gia phát triển loại hình này, cần giải quyết các vấn đề về thời gian, thủ tục, nguồn vốn cũng như hoạt động phân phối. Bởi trên thực tế, khi phát triển nhà ở xã hội, doanh nghiệp không chủ động được về dòng tiền, đối tượng mua nhà ở xã hội, giá bán, đều do nhà nước quyết định. Chính vì thế, các thủ tục, quy trình cần được xử lý nhanh gọn hơn giúp doanh nghiệp tiếp cận đất đai một cách dễ dàng.

Lối đi riêng cho nhà ở công nhân

Mới đây, Nghị định 35/2022/NĐ-CP ra đời thay thế Nghị định 82 có thể coi là Nghị định điều chỉnh lần thứ tư về vấn đề nhà ở công nhân trong KCN.



Các "nút thắt" pháp lý cần được sớm tháo gỡ để tạo đà phát triển nhà ở công nhân . Ảnh minh họa, nguồn internet.

Tại Diễn đàn "Triển khai Nghị định 35/2022/NĐ-CP quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế" do Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp tổ chức Luật sư Trần Đại Nghĩa, CEO Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư FII Việt Nam đã chỉ ra những điểm mới của Nghị định 35 so với Nghị định 82 như: Sửa đổi bổ sung quy định về quy hoạch; sửa đổi bổ sung các quy định về chính sách; bổ sung các vấn đề về nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích cho người lao động; hỗ trợ các doanh nghiệp nhỏ và vừa; hoàn thiện cơ chế chính sách về khu công nghiệp sinh thái;...

LS Trần Đại Nghĩa chia sẻ, về vấn đề nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích cho người lao động trong khu công nghiệp. Tại khoản 4, Điều 4, Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định các KCN phải dành quỹ đất tối thiểu bằng 2% tổng diện tích để xây nhà ở cho công nhân.

Đồng quan điểm, PGS.TS. Lưu Đức Hải, Viện trưởng Viện nghiên cứu Đô thị và Phát triển Hạ tầng cũng nhận định, cách đây 30 năm, trong khu công nghiệp không có nhà ở, chỉ tập trung thu hút đầu tư, nâng tỷ lệ lấp đầy. Tuy nhiên khi khu công nghiệp đi vào hoạt động thì phát sinh ra nhu cầu ở, sinh hoạt và tái sản xuất sức lao động của công nhân và Nghị định 35 đã giải quyết được vấn đề này.

"Không chỉ là xây nhà cho công nhân, Nghị định còn quy định rõ việc xây dựng nhà ở phải đi kèm các tiện ích, dịch vụ công trình giáo dục, y tế, văn hóa cho người lao động. Đây là điều rất đúng đắn bởi người công nhân không chỉ cần nhà ở mà còn cần các tiện ích trường học, bệnh viện...", ông Hải Phân tích.

Tuy nhiên, các chuyên gia cũng cho rằng các vướng mắc căn cơ của nhà ở công nhân vẫn nằm ở Luật Nhà ở.

Trả lời cử tri mới đây, lãnh đạo Bộ Xây dựng cho biết để đảm bảo đồng bộ quy định pháp luật, một số nội dung vướng mắc trong phát triển nhà công nhân phải tiếp tục được sửa đổi tại Luật Nhà ở và các pháp luật có liên quan, do vậy Bộ Xây dựng cũng đã nghiên cứu hoàn thiện hồ sơ, báo cáo Chính phủ về việc sửa đổi Luật Nhà ở 2014.

Theo chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội thì Luật Nhà ở sửa đổi dự kiến được cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5 và thông qua tại kỳ họp thứ 6 năm 2023 (văn bản số 906/TB-TTKQH ngày 21/04/2022 của Tổng thư ký Quốc hội).

H.T (t/h)