

**BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM**

**NGHIÊN CỨU
CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG
CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
TẠI
NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM**

BÁO CÁO CUỐI KỲ

THÁNG 5, 2016

CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN

CÔNG TY NINE STEPS

**CÔNG TY ORIENTAL CONSULTANTS GLOBAL
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỐC TẾ NHẬT BẢN
CÔNG TY AZUSA SEKKEI**

EI
JR
16-125

**BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM**

**NGHIÊN CỨU
CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG
CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
TẠI
NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM**

BÁO CÁO CUỐI KỲ

THÁNG 5, 2016

**CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN
CÔNG TY NINE STEPS
CÔNG TY ORIENTAL CONSULTANTS GLOBAL
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỐC TẾ NHẬT BẢN
CÔNG TY AZUSA SEKKEI**

MỤC LỤC

Danh Sách Hình minh họa	viii
Danh Sách Bảng	i
Danh Sách Phụ Lục.....	iii
Danh Sách Việt Tắt.....	iv
1. GIỚI THIỆU	1
1.1. BỐI CẢNH CỦA NGHIÊN CỨU	1
1.2. MỤC TIÊU VÀ KẾT QUẢ CỦA NGHIÊN CỨU.....	1
1.2.1. Mục tiêu của Nghiên cứu	1
1.2.2. Kết quả của Nghiên cứu	1
2. KHUNG PHÁP LÝ HIỆN HÀNH VỀ LĨNH VỰC CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG CỦA CÔNG NHÂN KCN TẠI VIỆT NAM	2
2.1. CÁC CƠ QUAN, BAN NGÀNH LIÊN QUAN TỚI LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO CÔNG NHÂN	2
2.2. HỆ THỐNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN TỚI DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI	3
2.2.1. Hệ thống pháp lý liên quan tới Nhà ở xã hội.....	3
(1) Hệ thống pháp lý liên quan tới Nhà ở xã hội.....	3
(2) Luật Nhà ở số 65/2014/QH13	4
(3) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	4
2.2.2. Mô hình đầu tư kinh doanh và các bên liên quan của dự án xây dựng Nhà ở xã hội	4
(1) Các bên liên quan của dự án xây dựng Nhà ở xã hội dành cho người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp và mô hình phát triển	4
(2) Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.....	6
(3) Điều kiện xác định giá NOXH	8
(4) Các quy định liên quan khác	9
2.3. HỆ THỐNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN TỚI PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP	9
2.4. HỆ THỐNG PHÁP LÝ VỀ LĨNH VỰC XÂY DỰNG	10
2.4.1. Tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.....	10
2.4.2. Phân loại, phân cấp công trình xây dựng	10
2.4.3. Căn cứ pháp lý liên quan tới NOXH.....	11
(1) Yêu cầu về xây dựng theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	11
(2) Diện tích căn hộ NOXH.....	11
(3) Quy định bắt buộc về chỗ để xe ô tô, xe máy và xe đạp đối với NOXH.....	12
(4) Quy định pháp lý về tiêu chuẩn xây dựng Nhà ở xã hội	13
3. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG SỐNG CỦA CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP	14
3.1. TÓM TẮT KẾT QUẢ TÌM HIỂU HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG SỐNG CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP	14
3.2. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN CÁC KCN VÀ CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI.....	14
3.2.1. Sự dịch chuyển vị trí của các Khu công nghiệp và Khu kinh tế ở Việt Nam	14
3.2.2. Tỷ lệ lấp đầy của các Khu công nghiệp.....	15
3.2.3. Xu hướng phát triển của các dự án xây dựng nhà ở xã hội	17
3.3. KẾT QUẢ PHÒNG VẤN NHẪM TÌM HIỂU HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG SỐNG CỦA CÔNG NHÂN KCN VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐÃ NHẬN DẠNG ĐƯỢC	18
3.3.1. Danh sách các doanh nghiệp/tổ chức đã phỏng vấn.....	18
3.3.2. Kết quả tìm hiểu thông qua Phỏng vấn doanh nghiệp/tổ chức	19
3.3.3. Tóm tắt kết quả Khảo sát bằng phiếu câu hỏi	20
3.4. PHÂN LOẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ NGUỒN CUNG NHÀ Ở.....	20
3.4.1. Phân loại các KCN	20

(1) Các khu công nghiệp ở ngoại ô thành phố lớn/ đại đô thị (Nhóm 1)	21
(2) Các KCN nằm tại vùng nông thôn sát các thành phố lớn/đại đô thị (Nhóm 2).....	21
(3) Các KCN biệt lập tại vùng nông thôn (Nhóm 3)	21
(4) Các KCN được phát triển trong tổng thể cụm Khu công nghiệp và các khu đô thị và khu dân cư xung quanh (Nhóm 4).....	22
3.4.2. Các vấn đề tồn tại về môi trường sống của công nhân KCN	24
(1) Các KCN nằm ở ngoại ô thành phố lớn/đô thị lớn (Nhóm 1)	25
(2) Các KCN nằm tại vùng nông thôn sát các thành phố lớn/ đô thị lớn (Nhóm 2)	25
(3) Các KCN biệt lập tại vùng nông thôn (Nhóm 3)	26
(4) Các KCN phát triển trong tổng thể (Nhóm 4).....	28
(5) Các nhóm KCN có tồn tại về nhà ở công nhân cần được cải thiện.....	28
3.5. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở DÀNH CHO CÔNG NHÂN	28
3.5.1. Khái quát về Phân tích hiện trạng	28
(1) Mục tiêu của Phân tích hiện trạng.....	28
(2) Phân tích và Kết quả phân tích	29
3.5.2. Phân tích trên góc độ Phát triển đô thị	29
(1) Nhận dạng các KCN tại Việt Nam.....	29
(2) Phân tích trên góc độ Môi trường sống của công nhân KCN	35
(3) Hiện trạng nhà ở cho công nhân ở Việt Nam.....	40
(4) Đánh giá sự kết nối không gian giữa KCN, khu nhà ở công nhân và khu vực lân cận	40
3.5.3. Phân tích về các khu nhà ở nằm xung quanh khu công nghiệp, trên góc độ quy hoạch chi tiết	44
3.6. TÌNH HÌNH MÔI TRƯỜNG SỐNG CỦA CÔNG NHÂN XUNG QUANH KHU CÔNG NGHIỆP	49
3.6.1. Tình hình phát triển nhà ở và môi trường sống của công nhân xung quanh các khu công nghiệp	49
3.6.2. Tồn tại trong vấn đề môi trường sống cho công nhân KCN	51
3.7. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP	54
3.7.1. Nhà ở dành cho công nhân KCN	54
(1) Nhà ở tư nhân cho thuê gần khu công nghiệp Thăng Long II (tỉnh Hưng Yên)	54
(2) Ký túc xá của doanh nghiệp tại KCN Phúc Điền (tỉnh Hải Dương)	55
(3) Ký túc xá của doanh nghiệp tại KCN Tiên Sơn (tỉnh Bắc Ninh)	55
(4) Khu Nhà ở công nhân gần KCN Bắc Thăng Long (thành phố Hà Nội)	55
(5) Ký túc xá công ty gần KCN Kim Hoa (tỉnh Vĩnh Phúc).....	56
(6) Nhà dành cho người thu nhập thấp để bán, gần KCN Kim Hoa, do tư nhân đầu tư (tỉnh Vĩnh Phúc)	56
(7) Nhà ở và Ký túc xá gần KCN Đại An (tỉnh Hải Dương).....	57
(8) Các nhà trọ tư nhân ở khu vực KCN Đồng Văn II (tỉnh Hà Nam)	58
(9) Nhà trọ tư nhân xung quanh KCN Nội Bài (thành phố Hà Nội).....	59
(10) Nhà ở công nhân cao tầng ở gần KCN Bắc Thăng Long (thành phố Hà Nội).....	59
(11) Nhà dẫy 2 tầng dành cho công nhân gần KCN Tân Hương (tỉnh Tiền Giang).....	59
(12) Ký túc xá cho công nhân gần KCN Long Hậu (tỉnh Long An).....	60
(13) Ký túc xá dành cho công nhân tại Khu Ascendas Protrade Sing-ga-po Tech Park (tỉnh Bình Dương)	60
(14) Nhà ở dành cho công nhân gần KCN Mỹ Phước I, II, III (tỉnh Bình Dương)	60
(15) Nhà ở dành cho công nhân gần KCN Vĩnh Lộc (thành phố Hồ Chí Minh).....	61
(16) Khu nhà ở dành cho công nhân gần KCN Long Thành (tỉnh Đồng Nai).....	61
(17) Khu ký túc xá công nhân gần KCN Phước Đông (tỉnh Tây Ninh)	61
3.7.2. Vấn đề nhà ở cho công nhân KCN	63
3.8. MÔ HÌNH ĐẦU TƯ – KINH DOANH CỦA DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN KCN	64
3.8.1. Các bên tham gia của Dự án và Vai trò của từng bên.....	64
(1) Ban ngành liên quan tới Phát triển KCN và Phát triển nhà ở cho công nhân KCN	64
(2) Ba loại hình Chủ đầu tư tư nhân của Dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân.....	64
3.8.2. Mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở	65
(1) Nhà ở cho công nhân KCN do Doanh nghiệp sản xuất trong KCN xây dựng cho công nhân của mình ...	66
(2) Nhà ở cho công nhân KCN do Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN xây dựng	66

(3) Nhà ở cho công nhân KCN do Chủ đầu tư khác xây dựng gần KCN	67
3.8.3. Sự phối hợp giữa các bên trong các dự án xây dựng nhà ở dành cho công nhân	67
3.9. KHẢ NĂNG CHI TRẢ CHO NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN KCN	68
3.9.1. Kết quả khảo sát hiện trạng nhà ở của công nhân KCN bằng phiếu câu hỏi	68
(1) Tóm tắt nội dung chính của Khảo sát	68
3.9.2. Điều kiện tuyển dụng lao động và Điều kiện kinh tế của Công nhân	78
(1) Thời hạn hợp đồng lao động	78
(2) Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân	78
3.10. CÁC VÍ DỤ VỀ CẢI THIÊN MÔI TRƯỜNG SỐNG ĐÃ THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM	82
3.10.1. Áp dụng loại hình nhà ở thấp tầng	82
3.10.2. Cải thiện cách thức quản lý nhà ở	83
3.11. TÓM TẮT VỀ CÁC TỒN TẠI TRONG LĨNH VỰC CẢI THIÊN MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO CÔNG NHÂN KCN	83
4. CÁC GIẢI PHÁP HỖ TRỢ NHẪM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐÃ THỰC HIỆN TẠI CÁC QUỐC GIA LÂN CẬN	85
4.1. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH NHÀ Ở VÀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CHO NHÀ Ở	85
4.1.1. Các thách thức và Chính sách hỗ trợ để phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp	85
4.1.2. Xu thế lịch sử của chính sách nhà ở tại các nước Nam Á	85
4.1.3. Các chương trình nhà ở đang được thực hiện	86
4.1.4. Cơ quản quản lý nhà ở công ích	88
4.1.5. Cơ chế tài chính	89
4.2. PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN	91
4.2.1. Hiện trạng lao động, nhà ở và ký túc xá tại các nước ĐNÁ	91
4.2.2. Các loại hình nhà ở dành cho công nhân KCN	92
4.3. BÀI HỌC VỀ CÁC GIẢI PHÁP HỖ TRỢ NHẪM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐÃ THỰC HIỆN Ở CÁC QUỐC GIA KHÁC MÀ VIỆT NAM CÓ THỂ THAM KHẢO	93
4.3.1. Các giải pháp tài chính thuộc Chính sách cơ bản	94
(1) Đạo luật số 10 (Ashray Nidhi (Quỹ nhà ở)) tại Ấn Độ (1988 - sửa đổi năm 2000)	94
4.3.2. Giải pháp Quản lý không gian thuộc Chính sách cơ bản	94
(1) Quy tắc 1:3:6 và quy tắc sửa đổi 1:2:3 áp dụng với khu nhà ở phức hợp (In-đô-nê-sia)	94
(2) Mô hình phát triển khu dân cư KASIBA/LISIBA (In-đô-nê-sia)	94
4.3.3. Giải pháp liên quan tới hệ thống quản trị ở cấp cơ sở	95
(1) Vai trò của Viện Nghiên cứu về Phát triển các tổ chức cộng đồng tại Thái Lan	95
(2) Vai trò của Chính phủ trong quá trình phát triển loại hình nhà cho thuê (Thái Lan)	96
5. KIẾN NGHỊ NHẪM CẢI THIÊN MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO CÔNG NHÂN KCN TẠI VIỆT NAM	98
5.1. KIẾN NGHỊ VỀ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH	99
(1) Xúc tiến và tăng cường giám sát việc thực hiện các quy định pháp lý hiện hành	99
(2) Giải pháp kiến nghị mới	99
(3) Kiến nghị đối với Hệ thống pháp lý hiện hành	102
5.2. KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HỆ THỐNG THỂ CHẾ VÀ PHÁP LÝ	102
(1) Xúc tiến và tăng cường giám sát việc thực hiện các quy định pháp lý hiện hành	102
(2) Giải pháp kiến nghị mới	104
5.3. KIẾN NGHỊ VỀ MÔ HÌNH ĐẦU TƯ – KINH DOANH VÀ LẬP KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH	105
(1) Xúc tiến và tăng cường giám sát việc thực hiện các quy định pháp lý hiện hành	106

(2) Giải pháp kiến nghị mới	106
(3) Kiến nghị nhằm cải thiện hệ thống pháp lý hiện hành	108
5.4. LỘ TRÌNH THỰC HIỆN CÁC GIẢI PHÁP ĐƯỢC KIẾN NGHỊ	109
6. VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU	111
6.1. QUY TRÌNH LỰA CHỌN VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU	111
6.2. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU VÀ CÁC KHU VỰC LÂN CẬN	113
6.2.1. Hiện trạng (các công trình hiện có) khu vực vị trí nghiên cứu	113
6.2.2. Hiện trạng đường giao thông tại Vị trí nghiên cứu	114
6.2.3. Tình hình môi trường sống xung quanh Vị trí nghiên cứu.....	115
6.3. TỔNG QUAN VỀ ĐIỀU KIỆN MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN	116
6.4. CÁC QUY HOẠCH CẤP CAO HƠN, ĐÃ PHÊ DUYỆT CỦA TỈNH HUNG YÊN.....	116
6.4.1. Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên	116
6.4.2. Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào và Quy hoạch phân vùng nội thị của đô thị Mỹ Hào.....	117
(1) Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030.....	117
(2) Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.....	119
(3) Các vấn đề liên quan tới quy hoạch, căn cứ vào kết quả làm việc với các bên liên quan	121
(4) Quy hoạch chung Đô thị Phố Nối tới 2025	121
6.5. HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ TẬP BẢN VẼ QUY HOẠCH DO ĐOÀN NGHIÊN CỨU LẬP	122
6.6. QUY CHUẨN, QUY ĐỊNH, QUY HOẠCH LIÊN QUAN	126
6.6.1. Quy hoạch đơn vị ở.....	126
(1) Yêu cầu đối với quy hoạch các đơn vị ở.....	126
(2) Yêu cầu đối với quy định về diện tích đất đơn vị ở	126
6.6.2. Quy hoạch hệ thống công trình dịch vụ đô thị	126
(1) Yêu cầu đối với cơ cấu tổ chức hệ thống các công trình dịch vụ đô thị.....	126
6.6.3. Quy hoạch hệ thống công trình dịch vụ đô thị	126
6.6.4. Quy hoạch cây xanh đô thị	127
(1) Quy định về diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực đô thị	127
6.6.5. Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép.....	128
(1) Nhà ở	128
(2) Công trình giáo dục, văn hóa, y tế và chợ.....	128
6.6.6. Mật độ xây dựng gộp	128
6.6.7. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình.....	129
7. QUY HOẠCH VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU	130
7.1. CHÍNH SÁCH QUY HOẠCH	130
7.1.1. Chính sách Cung cấp nhà ở	130
7.1.2. Chính sách Quy hoạch không gian	130
7.1.3. Quy hoạch kiến trúc	131
7.2. QUY TRÌNH NGHIÊN CỨU VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	132
7.2.1. Nhu cầu về nhà ở tại vị trí nghiên cứu	132
(1) Nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN tại khu vực	132
(2) Quy mô dân số dự báo và Nguồn cung nhà ở theo các Quy hoạch của địa phương	133
7.2.2. Yêu cầu về quy hoạch của Vị trí nghiên cứu (tương đương một đơn vị ở điển hình).....	134
(1) Nghiên cứu về Quy mô dân số phù hợp của vị trí nghiên cứu và Yêu cầu về quy hoạch	134
(2) Kết quả thảo luận với các bên liên quan	137
7.2.3. Quy hoạch sử dụng đất và số dân dự kiến của từng khu vực	138
(1) Các vấn đề cần xem xét để lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu	138

(2) Kết quả tính toán về quy hoạch sử dụng đất và số dân tương ứng.....	139
7.3. QUY HOẠCH ĐỀ XUẤT	140
7.3.1. Quy hoạch sử dụng đất.....	140
(1) Các vấn đề về không gian cần lưu ý khi lập quy hoạch sử dụng đất	140
(2) Cách tiếp cận khi lập quy hoạch không gian cho vị trí nghiên cứu.....	141
7.3.2. Quy hoạch phân khu.....	143
(1) Cách tiếp cận khi lập quy hoạch bố trí các khối nhà và quy hoạch không gian	143
(2) Cách tiếp cận khi lập quy hoạch không gian từng khu chức năng cụ thể.....	143
7.3.3. Quy hoạch nhà ở	145
7.3.4. Quy hoạch xây dựng	153
(1) Nguyên tắc lập Quy hoạch	153
(2) Ý tưởng kiến trúc chủ đạo.....	153
(3) Bãi đỗ xe máy.....	155
(4) Kết cấu công trình và công nghệ.....	155
(5) Thiết kế ý tưởng kiến trúc về công trình nhà ở	155
7.3.5. Quy hoạch không gian chung và cảnh quan.....	158
(1) Cách tiếp cận khi quy hoạch cảnh quan và không gian chung	158
(2) Quy hoạch cảnh quan và không gian công cộng tại từng khu vực	158
7.3.6. Quy hoạch giao thông	160
(1) Luật, quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch.....	160
(2) Quy hoạch liên quan của địa phương.....	162
(3) Thông tin về vị trí nghiên cứu	163
(4) Giải pháp và những vấn đề cần cân nhắc khi quy hoạch phát triển nhà ở.....	167
7.3.7. Quy hoạch cấp nước.....	169
(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan.....	169
(2) Các quy hoạch liên quan đã phê duyệt.....	170
(3) Phân tích vị trí nghiên cứu và các khu vực lân cận	171
(4) Giải pháp và các vấn đề cần xem xét khi phát triển nhà ở	171
7.3.8. Quy hoạch xử lý nước thải	175
(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan tới lập quy hoạch	175
(2) Các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt.....	176
(3) Phân tích hiện trạng vị trí nghiên cứu và các khu vực lân cận	176
(4) Giải pháp và những vấn đề cần xem xét khi phát triển nhà ở.....	176
7.3.9. Quy hoạch thoát nước	178
(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan tới lập quy hoạch	178
(2) Các quy hoạch liên quan đã phê duyệt.....	179
(3) Phân tích vị trí nghiên cứu và vùng phụ cận	179
(4) Giải pháp và các vấn đề cần xem xét khi lập quy hoạch phát triển nhà ở	180
7.3.10. Quy hoạch cấp điện	183
(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan tới lập quy hoạch	183
(2) Quy hoạch liên quan (Quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Phố Nối điều chỉnh)	184
(3) Giải pháp cấp điện và nội dung cần xem xét khi lập quy hoạch cấp điện cho vị trí nghiên cứu	186
7.3.11. Quy hoạch cao độ nền xây dựng.....	192
(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan.....	194
(2) Các Quy hoạch liên quan	194
(3) Vị trí nghiên cứu và khu vực xung quanh	196
(4) Tầm nhìn và Vấn đề cần xem xét khi Phát triển nhà ở.....	197
7.3.12. Kế hoạch xây dựng	197
(1) Thời gian xây dựng phụ thuộc vào hợp đồng xây dựng	197
(2) Kế hoạch xây dựng (chuẩn bị mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình kiến trúc).....	198

(3) Đường công vụ đi tới Vị trí nghiên cứu trong giai đoạn xây dựng.....	199
8. KHÁI TOÁN CÔNG TRÌNH.....	202
8.1. ĐỘ CHÍNH XÁC CỦA KHÁI TOÁN.....	202
8.2. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ VÀ LẬP KHÁI TOÁN.....	202
8.3. NHẬN XÉT VỀ CHI PHÍ XÂY DỰNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	205
8.4. ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHO MỘT M ² SÀN NHÀ Ở.....	205
8.4.1. Đơn giá xây dựng.....	206
(1) Đơn giá xây dựng áp dụng cho công trình nhà ở.....	206
(2) Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành (tham khảo).....	206
(3) Đơn giá xây dựng công trình nhà ở, thu thập từ các đơn vị tư vấn xây dựng tư nhân (để tham khảo/có bao gồm trượt giá).....	206
(4) Giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư thông báo trên trang Web.....	206
8.5. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH CÁC HẠNG MỤC CHI PHÍ VÀ ĐƠN GIÁ.....	207
8.6. SO SÁNH CHI PHÍ XÂY DỰNG THEO TỪNG LOẠI HÌNH NHÀ Ở.....	210
9. MÔ HÌNH ĐẦU TƯ – KINH DOANH DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở DÀNH CHO CÔNG NHÂN TẠI VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU.....	211
9.1. MÔ HÌNH ĐẦU TƯ KINH DOANH.....	211
9.1.1. Các bên liên quan và Vai trò của từng bên.....	211
9.1.2. Khả năng và Giải pháp để có thể thực hiện dự án theo phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư.....	212
9.1.3. Mô hình đầu tư – kinh doanh với sự tham gia của nhiều nhà đầu tư tư nhân (Mô hình Chủ đầu tư chính Dự án tổng thể và các Chủ đầu tư dự án thành phần).....	213
(1) Tóm tắt về mô hình đầu tư – kinh doanh.....	213
(2) Những điểm thuận lợi đối với các bên liên quan tham gia vào dự án.....	213
(3) Các vấn đề cần lưu ý trong mô hình đầu tư – kinh doanh.....	214
9.1.4. Cơ quan quản lý nhà ở công ích.....	214
9.1.5. Nghiên cứu về Mô hình Đầu tư – Kinh doanh dự án xây dựng NOXH cho công nhân.....	215
(1) Vấn đề chia sẻ chi phí thực hiện dự án xây dựng NOXH cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu.....	215
(2) Tình hình các bên liên quan của dự án xét từ góc độ mô hình đầu tư – kinh doanh.....	216
(3) Mô hình đầu tư – kinh doanh cơ bản cho dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân.....	216
(4) Mô hình đầu tư - kinh doanh khác.....	217
9.2. ĐIỀU KIỆN TIÊN QUYẾT CỦA MÔ HÌNH ĐẦU TƯ - KINH DOANH.....	217
9.2.1. Ước tính Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân.....	218
9.2.2. Công trình thương mại thực hiện trong phạm vi dự án.....	218
9.2.3. So sánh Khả năng chi trả cho nhà ở và Chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu.....	219
9.3. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH.....	220
9.3.1. Nguồn vốn.....	220
(1) Điều kiện giả thiết trong Nghiên cứu Tài chính.....	220
(2) Kết quả tính toán về Nguồn vốn để thực hiện dự án.....	220
9.3.2. Phân tích độ nhạy tài chính.....	222
(1) Dành 20% tổng diện tích đất/tổng diện tích sàn để kinh doanh thương mại.....	222
(2) Khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ Doanh nghiệp sản xuất.....	222
(3) Giảm lãi suất tiền vay cho dự án (lãi suất ưu đãi).....	222
(4) Kết luận.....	223
9.4. NGHIÊN CỨU VỀ NGUỒN VỐN CHO DỰ ÁN.....	225
9.5. TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TẠI VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU.....	226

10. KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN	227
10.1. KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN TẠI VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU.....	227
10.1.1. Hỗ trợ cung cấp thông tin về người có nhu cầu về nhà ở.....	228
(1) Hỗ trợ cung cấp thông tin đối với doanh nghiệp sản xuất.....	228
(2) Hỗ trợ tìm kiếm công nhân có nhu cầu thuê nhà của KCN gần với vị trí nghiên cứu, và của các KCN khác tại địa bàn.....	228
10.1.2. Hỗ trợ để xúc tiến thực hiện dự án.....	228
(1) Thực hiện thu hồi đất	228
(2) Thông báo rộng rãi về quy hoạch để kêu gọi đầu tư (Chia sẻ thông tin và dịch vụ một cửa)	228
(3) Đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án.....	228
(4) Áp dụng cơ chế ưu đãi, hỗ trợ doanh nghiệp	228
10.1.3. Hỗ trợ điều phối dự án.....	229
(1) Hỗ trợ về mặt tổ chức cho các nhà đầu tư liên quan	229
(2) Hỗ trợ chia sẻ thông tin giữa nhà đầu tư chính của dự án tổng thể và các nhà đầu tư dự án thành phần	229
10.1.4. Hỗ trợ về vấn đề quy hoạch không gian	229
10.1.5. Hỗ trợ về các vấn đề liên quan tới xây dựng	229
(1) Tư vấn về quy định liên quan tới hoạt động xây dựng tại địa phương	229
(2) Hỗ trợ giảm giá thành xây dựng nhờ mua theo đơn hàng lớn và sử dụng vật liệu được trợ giá để khuyến khích sử dụng	229
10.1.6. Hỗ trợ về vấn đề quản lý khu nhà ở.....	230
10.2. LỘ TRÌNH ÁP DỤNG CÁC GIẢI PHÁP ĐÃ KIẾN NGHỊ Ở TRÊN.....	230
10.2.1. Sự hỗ trợ cần triển khai trong ngắn hạn.....	230
10.2.2. Sự hỗ trợ triển khai về trung –dài hạn	230
11. KẾT LUẬN.....	232
11.1. KẾT QUẢ CỦA NGHIÊN CỨU CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM	232
11.1.1. Tóm tắt Nghiên cứu	232
11.1.2. Kết quả và phân tích của Nghiên cứu	232
11.2. KIẾN NGHỊ CÓ THỂ ÁP DỤNG TRÊN TOÀN QUỐC	233
11.2.1. Kiến nghị áp dụng trên toàn quốc	233
11.2.2. Kiến nghị áp dụng đối với Vị trí nghiên cứu tại tỉnh Hưng Yên.....	233
11.3. QUY HOẠCH PHÂN KHU VÀ QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ DỰ THẢO MÔ HÌNH ĐẦU TƯ – KINH DOANH CỦA DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN TẠI VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU	233
11.4. BÀI HỌC CHO TƯƠNG LAI	234

Danh Sách Hình minh họa

Hình 3-1 Tỷ lệ lấp đầy của Khu công nghiệp tại Việt Nam (Phía Bắc)	16
Hình 3-2 Tỷ lệ lấp đầy tại các Khu công nghiệp tại Việt Nam (Phía Nam)	17
Hình 3-3 Bản đồ phân loại các KCN (Phía Bắc).....	23
Hình 3-4 Bản đồ phân loại các KCN (Phía Nam)	24
Hình 3-5 Vị trí các Khu công nghiệp ở miền Bắc Việt Nam.....	30
Hình 3-6 Vị trí các Khu công nghiệp tại miền Nam Việt Nam	32
Hình 3-7 Vị trí các khu công nghiệp tại miền Trung Việt Nam	34
Hình 3-8 Mô hình kết nối không gian giữa các KCN và các khu dân cư phụ cận.....	35
Hình 3-9 KCN Thăng Long II	36
Hình 3-10 KCN Bắc Thăng Long.....	36
Hình 3-11 KCN Tân Trường	37
Hình 3-12 KCN Việt – Sing Bắc Ninh, Đại Đồng, Tiên Sơn, KCN Hanaka	37
Hình 3-13 KCN Kim Hoa.....	38
Hình 3-14 KCN Bình Xuyên	38
Hình 3-15 Những khu nhà ở công nhân xung quanh các KCN.....	42
Hình 3-16 Nhà tư nhân cho thuê.....	54
Hình 3-17 Nhà cho thuê gần KCN Thăng Long II.....	54
Hình 3-18 Phòng ở trong ký túc xá.....	56
Hình 3-19 Phòng ở trong ký túc xá.....	56
Hình 3-20 Nhà ở cho người thu nhập thấp.....	57
Hình 3-21 Bản vẽ bố trí mặt bằng căn hộ	57
Hình 3-22 Nhà ở dành cho cán bộ	57
Hình 3-23 Ký túc xá cải tạo thành	57
Hình 3-24 Nhà ở xã hội (bên ngoài)	58
Hình 3-25 Nhà ở xã hội (bên trong).....	58
Hình 3-26 Khoảng không giữa các dãy nhà.....	59
Hình 3-27 Nhà ở xã hội (bên trong).....	59
Hình 3-28 Sân bóng chuyền	61
Hình 3-29 Chỗ để xe.....	61
Hình 3-30 Ký túc xá công nhân.....	62
Hình 3-31 Căng-tin.....	62
Hình 3-32 Ban ngành liên quan tới Phát triển KCN và Phát triển nhà ở cho công nhân KCN	64
Hình 3-33 Mô hình Đầu tư – Kinh doanh Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN	66
Hình 3-34 Phân bố tỷ lệ % theo.....	70
Hình 3-35 Phân bố tỷ lệ phần trăm theo nhóm tuổi	70
Hình 3-36 Phân bố theo số năm làm việc tại công ty hiện tại	71
Hình 3-37 Phân bố tỷ lệ phần trăm lý do lựa chọn công việc ở khu công nghiệp	72
Hình 3-38 Thời gian đã sống tại nơi ở hiện nay	72
Hình 3-39 Phân bố loại hình nhà ở	73
Hình 3-40 Phân bố phòng ở theo diện tích	73
Hình 3-41 Điều kiện về tiện nghi sinh hoạt	74
Hình 3-42 Phân bố lý do chọn chỗ ở hiện tại.....	74
Hình 3-43 Phân bố các điều kiện tiện nghi cần phải cải thiện	75
Hình 3-44 Phân bố các điều kiện tiện nghi cần phải cải thiện	75
Hình 3-45 Phân bố theo các yếu tố môi trường cần cải thiện	76
Hình 3-46 Khác biệt về đánh giá yếu tố môi trường cần cải thiện.....	76
Hình 3-47 Phân bố lý do chuyển chỗ ở.....	77
Hình 3-48 Phân bố tỷ lệ phần trăm mức thu nhập/tháng	77
Hình 3-49 Phân bố theo tỷ lệ phần trăm mức chi thuê nhà/tháng	78
Hình 3-50 Quy hoạch không gian với loại hình Nhà thấp tầng cho thuê và Ví dụ về Hướng dẫn thiết kế	83
Hình 3-51 Nhà cho thuê của cá nhân đầu tư, có các dịch vụ đi kèm (quầy hàng) và không gian chung.....	83
Hình 3-52 Ví dụ về hệ thống kiểm soát an ninh tự động ở KCN Ascendas.....	83
Hình 4-1 Mô hình phát triển khu dân cư KASIBA/LISIBA	95
Hình 4-2 Cơ cấu UCDO.....	96
Hình 4-3 Mô hình phát triển nhà cho thuê tại Thái Lan	97

Hình 5-1 Lựa chọn vị trí từ góc độ Quy hoạch không gian	100
Hình 5-2 Không gian chung ở giữa các khối nhà	101
Hình 5-3 Ví dụ về Giải pháp cải tạo công trình trong tương lai.....	101
Hình 5-4 Chương trình Nhà cho thuê có chất lượng tốt.....	105
Hình 6-1 Vị trí khu vực Phố Nối	111
Hình 6-2 Vị trí nghiên cứu	112
Hình 6-3 Hiện trạng các công trình hiện có tại Vị trí nghiên cứu	114
Hình 6-4 Môi trường sống khu dân cư phía Bắc Vị trí nghiên cứu	115
Hình 6-5 Quy hoạch không gian thuộc Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên.....	117
Hình 6-6 Định hướng phát triển không gian – Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào.....	118
Hình 6-7 Định hướng phát triển không gian – Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào.....	120
Hình 6-8 Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Phố Nối, tỉnh Hưng Yên	122
Hình 7-1 Ý tưởng cơ bản của việc cùng sử dụng hạ tầng công cộng và dịch vụ.....	131
Hình 7-2 Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất.....	132
Hình 7-3 Dân số dự kiến sẽ tăng lên theo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào.....	134
Hình 7-4 Quy mô dân số và những yêu cầu về không gian theo quy định pháp lý.....	135
Hình 7-5 Khu đất thuộc Vị trí nghiên cứu cần lập quy hoạch.....	138
Hình 7-6 Ví dụ về Loại hình Chung cư thấp tầng và Nhà dãy thấp tầng	139
Hình 7-7 Hệ thống đường giao thông tại khu vực	141
Hình 7-8 Quy hoạch sử dụng đất.....	143
Hình 7-9 Ý tưởng về không gian chung ở giữa các khối nhà dãy 2 tầng	144
Hình 7-10 Ví dụ về Không gian chung.....	144
Hình 7-11 Số thứ tự từng lô đất.....	146
Hình 7-12 Quy hoạch mặt bằng bố trí công trình cho mỗi lô đất	147
Hình 7-13 Phối cảnh tổng thể của Dự án Xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu	149
Hình 7-14 Bản vẽ kiến trúc (nhà dãy 2 tầng).....	156
Hình 7-15 Bản vẽ kiến trúc (Chung cư thấp tầng).....	157
Hình 7-16 Hình dung về Khoảng lùi xây dựng	158
Hình 7-17 Ví dụ về Sử dụng không gian chung	159
Hình 7-18 Ví dụ về không gian xen kẹt.....	159
Hình 7-19 Ví dụ về cách thiết kế lối đi bên trong công viên.....	160
Hình 7-20 Mặt cắt điển hình của đường giao thông nội bộ	162
Hình 7-21 Quy hoạch hệ thống giao thông huyện Mỹ Hào tới năm 2020 -2030.....	163
Hình 7-22 Đường phía đông vị trí nghiên cứu	163
Hình 7-23 Đường chạy dọc ranh giới phía nam vị trí nghiên cứu	164
Hình 7-24 Cầu bộ hành trên QL5	164
Hình 7-25 Quốc lộ 39.....	165
Hình 7-26 Hiện trạng tham gia giao thông của công nhân	165
Hình 7-27 Khu đô thị mới Đình Bảng.....	166
Hình 7-28 Ký túc xá công nhân nhà máy “C” (Nhật Bản)	166
Hình 7-29 KCN Đại An: hàng quán vỉa hè và công nhân sau giờ làm việc.....	167
Hình 7-30 Chiều dày của áo đường nội bộ.....	168
Hình 7-31 Quy hoạch đường ống phân phối nước	174
Hình 7-32 Cụm bể xử lý nước thải tại chỗ bằng nhựa composite.....	177
Hình 7-33 Quy hoạch hệ thống cống thoát nước thải	178
Hình 7-34 Hệ thống thủy lợi tại khu vực vị trí nghiên cứu.....	180
Hình 7-35 Quy hoạch cống thoát nước mưa.....	182
Hình 7-36 Trạm biến áp ngoài trời hiện hữu	184
Hình 7-37 Sơ Đồ Định Hướng Cung Cấp Điện Đến Năm 2025 Và Những Năm Tiếp Theo	185
Hình 7-38 Bản đồ vị trí nghiên cứu	186
Hình 7-39 Sơ đồ 1 sợi của Trạm biến áp 22/0,4kV	190
Hình 7-40 Mặt bằng quy hoạch điện	191
Hình 7-41 Chi tiết điểm đấu nối từ Điện lưới cho Vị trí nghiên cứu	191
Hình 7-42 Hình ảnh đắp bờ.....	192
Hình 7-43 Bản vẽ Chuẩn bị mặt bằng	193
Hình 7-44 Mặt cắt Vị trí nghiên cứu (KCN TLII – Vị trí nghiên cứu).....	194
Hình 7-45 Sơ đồ hiện trạng Vị trí nghiên cứu	196
Hình 7-46 Kế hoạch phân chia công việc.....	198

Hình 7-47 Đường công vụ đi tới Vị trí nghiên cứu (phục vụ thi công).....	199
Hình 8-1 Sự biến động Chi số giá tiêu dùng	202
Hình 9-1 Mô hình đầu tư – kinh doanh dự án xây dựng nhà ở tại Vị trí nghiên cứu (Giả thiết).....	217

Danh Sách Bảng

Bảng 2-1 Các cơ quan, ban ngành liên quan tới phát triển các KCN và vùng phụ cận	2
Bảng 2-2 Phân loại, phân cấp công trình xây dựng.....	10
Bảng 2-3 Số người trong mỗi căn hộ	12
Bảng 3-1 Tóm tắt kết quả tìm hiểu hiện trạng môi trường sống công nhân khu công nghiệp	14
Bảng 3-2 Số lượng Khu công nghiệp và Khu kinh tế đã được phê duyệt.....	15
Bảng 3-3 Danh sách Doanh nghiệp/Tổ chức được phỏng vấn.....	18
Bảng 3-4 Danh sách các KCN đang hoạt động, đang xây dựng và đã có kế hoạch ở miền Bắc Việt Nam	31
Bảng 3-5 Danh sách các KCN đã hình thành, đang xây dựng hoặc đã có kế hoạch ở miền Nam Việt Nam.....	33
Bảng 3-6 Danh sách các Khu công nghiệp đã hình thành, đang xây dựng hoặc đã quy.....	34
Bảng 3-7 Đối chiếu đặc điểm không gian các KCN phân loại theo 2 tiêu chí về quy hoạch khác nhau	39
Bảng 3-8 Đánh giá hiện trạng một số khu nhà ở quanh KCN về 3 yếu tố.....	43
Bảng 3-9 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế – KCN Bắc Thăng Long	45
Bảng 3-10 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Tiên Sơn	45
Bảng 3-11 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Yên Phong	46
Bảng 3-12 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Đình Trám	47
Bảng 3-13 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Phúc Điền	47
Bảng 3-14 Quy hoạch và thiết kế tiêu chuẩn KCN Đại An	48
Bảng 3-15 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Kim Hoa	48
Bảng 3-16 Tóm tắt các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết trong các khu đô thị.....	49
Bảng 3-17 Các ví dụ về phát triển nhà ở xung quanh KCN (Phía Bắc Việt Nam)	50
Bảng 3-18 Vấn đề phát triển môi trường sống cho công nhân khu công nghiệp	52
Bảng 3-19 Tóm tắt thông tin về nhà ở công nhân.....	62
Bảng 3-20 Vấn đề tồn tại trong nhà ở xã hội cho công nhân KCN	63
Bảng 3-21 Phân loại Chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân	65
Bảng 3-22 Các mục câu hỏi và nội dung.....	68
Bảng 3-23 Chọn đối tượng phỏng vấn	69
Bảng 3-24 Phân bố về giới	70
Bảng 3-25 Phân bố tỷ lệ phần trăm của các độ tuổi.....	70
Bảng 3-26 Phân bố theo tình trạng hôn nhân	71
Bảng 3-27 So sánh thu nhập hộ gia đình năm 2010 và 2012	80
Bảng 3-28 Mức lương tối thiểu	81
Bảng 3-29 Điều kiện thế chấp để mua nhà	82
Bảng 3-30 Xác định Giá nhà phù hợp với khả năng chi trả.....	82
Bảng 3-31 Giá nhà phù hợp với khả năng chi trả (Khả năng chi trả là 20% thu nhập).....	83
Bảng 3-32 Tồn tại trong lĩnh vực Môi trường sống của công nhân KCN.....	85
Bảng 4-1 Tóm tắt đặc điểm của các chính sách nhà ở của 9 quốc gia ĐNÁ và Châu Á	87
Bảng 4-2 Cơ quan quản lý nhà ở công ích tại một số quốc gia Nam Á	90
Bảng 4-3 Kinh nghiệm của 9 quốc gia ĐNÁ về hệ thống tài chính để phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp.....	91
Bảng 4-4 Các loại hình nhà ở công nhân KCN dựa trên các loại hình thanh toán và các nhà cung cấp.....	93
Bảng 4-5 Chính sách và cơ chế của các nước ASEAN và các nước láng giềng có thể áp dụng đối với Việt Nam.....	94
Bảng 5-1 Sự liên hệ giữa Kiến nghị đối với toàn quốc và Hệ thống pháp lý liên quan hiện hành	99
Bảng 5-2 Biểu động của khả năng chi trả khi giảm lãi suất tiền vay.....	110
Bảng 5-3 Lộ trình thực hiện các giải pháp được kiến nghị áp dụng trên toàn quốc nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân Khu công nghiệp.....	111
Bảng 6-1 Phân tích về Vị trí nghiên cứu	114
Bảng 6-2 Chỉ tiêu quy hoạch của Vị trí nghiên cứu, theo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hòa	120
Bảng 6-3 Khái quát về Quy hoạch phát triển đô thị mới Phố Nối, tỉnh Hưng Yên	122
Bảng 6-4 Nội dung thuyết minh quy hoạch phân khu điều chỉnh	123
Bảng 6-5 Mục lục Thuyết minh Quy hoạch Chi tiết	124
Bảng 6-6 Danh sách Bản vẽ quy hoạch phân khu điều chỉnh cho vị trí nghiên cứu.....	126
Bảng 6-7 Danh sách Bản vẽ quy hoạch chi tiết cho vị trí nghiên cứu	126
Bảng 6-8 Quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản.....	128
Bảng 6-9 Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong các đô thị.....	129
Bảng 6-10 Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự v.v.).....	129
Bảng 6-11 Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình	129

Bảng 6-12 Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình	130
Bảng 7-1 Nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN tại khu vực (Dài hạn)	134
Bảng 7-2 Quy mô dân số dự kiến của khu nhà ở công nhân và thành phần dân cư	136
Bảng 7-3 Giả thiết về công trình công cộng yêu cầu (tương đương một đơn vị ở)	137
Bảng 7-4 Quy hoạch sử dụng đất giả thiết của vị trí nghiên cứu	138
Bảng 7-5 Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và số dân dự kiến	141
Bảng 7-6 Mật độ xây dựng/hệ số sử dụng đất cho mỗi loại hình nhà ở	147
Bảng 7-7 Tóm tắt số dân dự kiến cho từng Loại hình nhà ở tại vị trí nghiên cứu	149
Bảng 7-8 Tóm tắt quy hoạch phân lô đất	151
Bảng 7-9 Tóm tắt quy hoạch phân lô đất (tiếp theo)	152
Bảng 7-10 Tóm tắt quy hoạch phân lô đất (tiếp theo)	153
Bảng 7-11 Hướng dẫn thiết kế Nhà ở cho công nhân	154
Bảng 7-12 Tiêu chuẩn chiếu sáng đường	169
Bảng 7-13 Tiêu chuẩn cấp nước theo Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên	171
Bảng 7-14 Cơ sở tính toán nhu cầu sử dụng nước	172
Bảng 7-15 Tính toán nhu cầu sử dụng nước	174
Bảng 7-16 Thông số kỹ thuật của giếng khoan	174
Bảng 7-17 Thông số kỹ thuật của trạm bơm	175
Bảng 7-18 Phương án cấp nước	175
Bảng 7-19 Khối lượng nước thải dự kiến	177
Bảng 7-20 Giá trị các thông số ô nhiễm tối đa cho phép trong nước thải sinh hoạt	178
Bảng 7-21 Tóm tắt quy hoạch nước thải	179
Bảng 7-22 Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán	181
Bảng 7-23 Hằng số khi hậu trong công thức cường độ mưa	182
Bảng 7-24 Hệ số dòng chảy	182
Bảng 7-25 Phác thảo quy hoạch thoát nước mưa	183
Bảng 7-26 Luật, Quy chuẩn quốc gia và Tiêu chuẩn của Việt Nam có liên quan	184
Bảng 7-27 Điều kiện đề chuẩn bị mặt bằng của những dự án tương tự	197
Bảng 7-28 Các vật cản trong Vị trí nghiên cứu	198
Bảng 7-29 Kế hoạch xây dựng sơ bộ	198
Bảng 7-30 Kế hoạch phân chia công việc và nội dung cơ bản của từng phần việc	200
Bảng 7-31 Tình huống – A: Kế hoạch xây dựng (36 tháng)	201
Bảng 7-32 Tình huống – B: Kế hoạch xây dựng (42 tháng)	202
Bảng 8-1 Các hạng mục công việc cơ bản và khối lượng	205
Bảng 8-2 So sánh chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	206
Bảng 8-3 Đơn giá xây dựng áp dụng cho Vị trí nghiên cứu	207
Bảng 8-4 Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành	207
Bảng 8-5 Đơn giá xây dựng do các đơn vị tư vấn xây dựng tư nhân thông báo	207
Bảng 8-6 Giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư thông báo	207
Bảng 8-7 Giá bán chung cư thấp tầng	208
Bảng 8-8 Khái toán	209
Bảng 8-9 Khái toán	210
Bảng 8-10 So sánh chi phí xây dựng các loại hình nhà ở (cho 1.000 dân)	211
Bảng 9-1 Các bên liên quan và Vai trò của từng bên	212
Bảng 9-2 Vai trò của các Bên liên quan trong phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư	214
Bảng 9-3 Giả thiết về Vai trò của các bên trong mô hình đầu tư – kinh doanh	215
Bảng 9-4 Chia sẻ chi phí thực hiện và vai trò trong Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân	216
Bảng 9-5 Tình hình về các Bên tham gia dự kiến của Dự án	217
Bảng 9-6 Khả năng chi trả của người có nhu cầu nhà ở	219
Bảng 9-7 Bảng cân đối Chi phí thực hiện – Doanh thu tạm tính	220
Bảng 9-8 Kế hoạch tài chính giả thiết	222
Bảng 9-9 Bảng cân đối tài chính với các điều kiện và mô hình kinh doanh khác nhau	225
Bảng 9-10 Các nguồn vốn có thể sử dụng cho dự án ĐTXD nhà ở cho công nhân	226
Bảng 9-11 Tính khả thi của Dự án ĐTXD cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu	227
Bảng 10-1 Các Giải pháp được kiến nghị đối với dự án ĐTXD nhà ở cho công nhân	228
Bảng 10-2 Lộ trình thực hiện các Giải pháp hỗ trợ được kiến nghị đối với Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN tại Vị trí nghiên cứu	232

Danh Sách Phụ Lục

Tập Phụ lục I

- Phụ lục-1. Danh sách Thành viên Đoàn nghiên cứu JICA
- Phụ lục-2. Danh sách Thành phần tham dự
- Phụ lục-3. Xem xét Thiết kế kiến trúc tại Việt Nam
- Phụ lục-4. Các đợt điều tra/khảo sát liên quan tới lĩnh vực Cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN tại Việt Nam
- Phụ lục-5. Quy trình Phân tích Khả năng chi trả cho nhà ở của Công nhân
- Phụ lục-6. Đầu tư trực tiếp nước ngoài tại các nước ASEAN
- Phụ lục-7. Rà soát Chính sách đã thực hiện tại các quốc gia ASEAN nhằm Cải thiện môi trường sống
- Phụ lục-8. Hiện trạng Môi trường tự nhiên tại khu vực Vị trí nghiên cứu
- Phụ lục-9. Quy trình lập Quy hoạch kiến trúc
- Phụ lục-10. Xen xét các vấn đề về môi trường tự nhiên và xã hội
- Phụ lục-11. Quy trình lập Khái toán dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN tại Vị trí nghiên cứu
- Phụ lục-12. Biên bản Hội thảo báo cáo Kết quả Nghiên cứu (01/07/2016)

Tập Phụ lục II

- Phụ lục-1. DPI-500 Quy hoạch chi tiết (Tập thuyết minh và Bản vẽ)
- Phụ lục-2. DPI-2000 Quy hoạch phân khu (Tập thuyết minh và Bản vẽ)

Danh Sách Viết Tắt

Viết tắt	Tiếng Việt
ACB	Máy cắt không khí
AFTA	Hiệp hội tự do mậu dịch khối ASEAN
AH	Các hộ bị ảnh hưởng
ASEAN	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á
ATM	Máy rút tiền tự động
BCR	Mật độ xây dựng
BOD	Lượng ô-xi cần thiết để sinh vật phân hủy chất hữu cơ trong một mẫu nước, qua đó thể hiện mức độ ô nhiễm của nước.
Bộ KH&ĐT	Bộ Kế hoạch và Đầu tư
BTCT	Bê tông cốt thép
BTN	Ngân hàng tiết kiệm nhà nước In-đô-nê-sia
BT	Xây dựng – Chuyển giao
BXD	Bộ Xây dựng
CCTV	Camera giám sát
COD	Lượng ô-xi cần thiết để tạo phản ứng hóa học
CODI	Viện Nghiên cứu về phát triển các tổ chức cộng đồng
DO	Ô-xi hòa tan
DRC	Ủy ban tái định cư huyện
ĐMC	Đánh giá tác động môi trường chiến lược
ĐTM	Đánh giá tác động môi trường
EV	Thang máy
EWS	Nhóm yếu thể về kinh tế
FAR	Hệ số sử dụng đất
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
FL	Tầng
FRP	Nhựa Composite
GDP	Tổng sản lượng nội địa
GHB	Ngân hàng Nhà ở Quốc gia Thái Lan
GL	Tầng trệt
HEPZA	Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh
IBBL	Ngân hàng Hồi giáo Băng-la-đét
IEC	Ủy ban điện kỹ thuật Quốc tế.
IEE	Kiểm tra sơ bộ về Môi trường
IRR	Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ
IT	Công nghệ thông tin

Viết tắt	Tiếng Việt
JETRO	Tổ chức Xúc tiến Mậu dịch Nhật Bản
JICA	Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản
JST	Đoàn nghiên cứu JICA
KASIBA	Kawasan Siap Bangun: Khu vực phát triển nhà ở
KCN	Khu công nghiệp
KCX	Khu chế xuất
KKT	Khu kinh tế
LDK	Phòng khách, phòng ăn, bếp
LFDC	Trung tâm Phát triển quỹ đất
LISIBA	Lingkugan Siap Bangun: Khu vực phát triển môi trường sống
MCCB	Aptomat khối, có dòng cắt ngắn mạch lớn
NGO	Tổ chức phi chính phủ
NHA	Cơ quan Nhà ở Quốc gia Thái Lan
NOXH	Nhà ở xã hội
NPC	Tổng công ty điện lực Miền Bắc
ODA	Viện trợ phát triển
PPC	Ủy ban nhân dân
TOR	Điều khoản tham chiếu
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TSS	Tổng chất rắn lơ lửng
TWG	Tổ hỗ trợ kỹ thuật
USD	Đô-la Mỹ
VCB	Máy cắt chân không
VIAr	Viện kiến trúc Việt Nam
VIUP	Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia
VND	Việt Nam Đồng
VOV	Đài tiếng nói Việt Nam
WB	Ngân hàng Thế giới
WTO	Tổ chức thương mại Thế giới
xLDK	× Phòng khách, phòng ăn, bếp

1. GIỚI THIỆU

1.1. Bối cảnh của Nghiên cứu

Đầu tư trực tiếp nước ngoài tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã và đang gia tăng nhờ nỗ lực của Việt Nam trong việc phát triển các khu công nghiệp (KCN) và thu hút các doanh nghiệp nước ngoài trong những năm gần đây. Những nỗ lực đó cũng góp phần tạo cơ hội việc làm cho lực lượng lao động trẻ của Việt Nam.

Công nhân làm việc tại các khu công nghiệp hiện phải sống trong các khu nhà chất lượng thấp, không đạt tiêu chuẩn về diện tích ở tối thiểu một người, nhưng lại có giá thuê khá cao so với thu nhập, phải đối mặt với các vấn đề về sinh hoạt và dịch vụ công cộng nghèo nàn, kể cả cả dịch vụ y tế và giáo dục. Điều kiện tiếp cận các điểm văn hóa và thể thao cũng như các công trình hạ tầng xã hội như trung tâm mua sắm và giải trí còn khá hạn chế. Môi trường sống nghèo nàn của công nhân KCN là một trở ngại đối với các doanh nghiệp sản xuất trong các khu công nghiệp trong việc giữ chân người lao động có tay nghề cao nhờ các hợp đồng lao động dài hạn và tạo điều kiện nhà ở ổn định.

Sự đình trệ trong việc cải thiện môi trường sống với kết quả là công nhân thường xuyên bỏ việc có thể ảnh hưởng tới môi trường việc làm và quá trình đào tạo lao động lành nghề, và làm giảm sức cạnh tranh của Việt Nam với các quốc gia xung quanh trong vai trò là một thị trường đầu tư trực tiếp nước ngoài và gây ảnh hưởng tiêu cực tới các vấn đề xã hội như gia tăng khoảng cách giàu nghèo.

Mặc dù Bộ Xây dựng (BXD) Việt Nam đã quan tâm tới việc phát triển NOXH, trong đó có nhà ở cho công nhân KCN do chính quyền địa phương và nhà đầu tư tư nhân thực hiện, bằng các giải pháp khuyến khích, thì chính quyền địa phương vẫn chưa thực hiện được các kế hoạch phát triển nhà ở do hạn chế về nguồn vốn, và các nhà đầu tư tư nhân chỉ quan tâm tới thị trường nhà ở cho đối tượng có thu nhập từ trung bình tới cao do hiệu quả tài chính của các dự án này.

Yêu cầu cải thiện môi trường sống của công nhân KCN và hoàn thiện các chính sách liên quan đã trở thành một áp lực trên toàn quốc để giải quyết những tồn tại nói trên.

1.2. Mục tiêu và Kết quả của Nghiên cứu

1.2.1. Mục tiêu của Nghiên cứu

Nghiên cứu có mục tiêu nhằm góp phần cải thiện môi trường sống của công nhân KCN tại Việt Nam thông qua 2 hoạt động dưới đây:

- Đưa ra các kiến nghị về xây dựng thể chế và cơ cấu tổ chức để xúc tiến các hoạt động cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN tại Việt Nam, và
- Tiến hành nghiên cứu phát triển nhà ở cho công nhân và mô hình đầu tư - kinh doanh nhà ở cho công nhân tại tỉnh Hưng Yên.

1.2.2. Kết quả của Nghiên cứu

Các kết quả dự kiến của nghiên cứu này bao gồm 2 nội dung dưới đây:

- Kiến nghị việc xây dựng thể chế và cơ cấu tổ chức để xúc tiến các hoạt động cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN, và
- Đề xuất mô hình phát triển nhà ở cho công nhân KCN đi kèm với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự thảo mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở cho công nhân.

2. KHUNG PHÁP LÝ HIỆN HÀNH VỀ LĨNH VỰC CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG CỦA CÔNG NHÂN KCN TẠI VIỆT NAM

Hệ thống luật pháp và các quy định của Việt Nam về lĩnh vực cải thiện môi trường sống và điều kiện sinh hoạt cho công nhân KCN được trình bày trong Chương này.

2.1. Các cơ quan, ban ngành liên quan tới lĩnh vực phát triển công nghiệp và cải thiện môi trường sống cho công nhân

Bảng 2-1 chỉ ra các cơ quan ban ngành liên quan đến các hoạt động lập quy hoạch, xây dựng và phát triển của các khu công nghiệp và vùng phụ cận, trong đó có bao gồm phát triển khu dân cư cũng như phát triển về thương mại.

UBND tỉnh Hưng Yên và UBND huyện Mỹ Hào là các cơ quan có thẩm quyền đối với Vị trí nghiên cứu).

Bảng 2-1 Các cơ quan, ban ngành liên quan tới phát triển các KCN và vùng phụ cận

Cơ quan		Thẩm quyền
Chính phủ	Thủ tướng	<ul style="list-style-type: none"> - Chỉ đạo các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ban Quản lý thực hiện luật pháp, chính sách về khu công nghiệp, khu kinh tế; - Phê duyệt và điều chỉnh Quy hoạch tổng thể về phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế; - Quyết định chủ trương đầu tư đối với những dự án đầu tư thuộc thẩm quyền; - Quyết định thành lập khu kinh tế; phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế; cho phép mở rộng và điều chỉnh giảm quy mô diện tích, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt trong khu công nghiệp, các khu chức năng trong khu kinh tế;
	Bộ Kế hoạch và Đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Quốc phòng, Bộ Công Thương và các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh liên quan xây dựng Quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; - Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xây dựng các văn bản pháp luật, chính sách về phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; - Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính và các Bộ, ngành có liên quan dự kiến phương án hỗ trợ từ ngân sách trung ương đối với các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp tại các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ; phương án hỗ trợ từ ngân sách trung ương đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu kinh tế; - Cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho các dự án BOT¹, BTO² và BT
	Bộ Xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Ban hành quy định hướng dẫn về việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế; quy hoạch chung xây dựng đối với khu công nghiệp có quy mô diện tích từ 500 ha trở lên và có nhiều nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng - kinh doanh kết cấu hạ tầng theo từng khu riêng biệt hoặc khu công nghiệp gắn liền với khu đô thị, khu kinh doanh tập trung khác trong một đề án tổng thể; quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, các khu

¹ Build – Operation – Transfer: Xây dựng – Khai thác – Chuyển giao

² Build – Transfer – Operation: Xây dựng – Chuyển giao – Khai thác

Cơ quan		Thẩm quyền
		<ul style="list-style-type: none"> chức năng trong khu kinh tế. Ban hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.
	Bộ Tài nguyên và Môi trường	<ul style="list-style-type: none"> Ban hành kế hoạch sử dụng đất vùng và toàn quốc; thẩm định và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của tỉnh; góp ý bằng văn bản chính thức về vấn đề sử dụng đất trong kế hoạch phát triển ngành. Thẩm tra và có ý kiến bằng văn bản về các vấn đề liên quan đến đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ Hướng dẫn, kiểm tra việc điều tra khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; việc lập và quản lý hồ sơ địa chính, xây dựng dữ liệu địa chính; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
Địa Phương	Ủy ban nhân dân Tỉnh	<ul style="list-style-type: none"> Chủ trì xây dựng quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, trên địa bàn tỉnh. Quyết định thành lập và mở rộng các khu công nghiệp. Quyết định thành lập và mở rộng KCN Chỉ đạo và phê duyệt kế hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, các khu chức năng trong khu kinh tế; quyết định hỗ trợ ngân sách nhà nước cho phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất đối với khu tái định cư, dành cho lao động và công trình công cộng; hỗ trợ trong xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở tái định cư và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật-xã hội theo quy định của pháp luật.
	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế”.
	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh	<ul style="list-style-type: none"> Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hướng dẫn, hoàn thiện hồ sơ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và cho thuê đất.
	Sở Xây dựng tỉnh	<ul style="list-style-type: none"> Lập quy hoạch đô thị và quy hoạch ngành/quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, phù hợp với quy hoạch tổng thể kinh tế-xã hội của tỉnh. (bao gồm kết cấu hạ tầng đô thị, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, nghĩa trang, rác thải, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao) và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hoặc hỗ trợ Ủy ban tỉnh đệ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở cho các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền.
Khác	Ban quản lý Khu chế xuất và KCN	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2.2. Hệ thống pháp lý liên quan tới Dự án nhà ở xã hội

2.2.1. Hệ thống pháp lý liên quan tới Nhà ở xã hội

(1) Hệ thống pháp lý liên quan tới Nhà ở xã hội

Là một giải pháp nhằm cải thiện tình trạng mất cân đối giữa cung và cầu về nhà ở công nhân, Quyết định số 66/2009/QĐ-TT đã yêu cầu doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN phải giải quyết được 50% nhu cầu nhà ở của công nhân bằng việc bố trí nhà ở cho họ. Quyết định số 66 đã được

thay thế bằng Nghị định số 188/2013/NĐ-CP (2013) (sau đây gọi tắt là Nghị định số 188). Sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (2015) (sau đây gọi tắt là Nghị định số 100) thay thế Nghị định số 188 để cải thiện nội dung của Nghị định số 188. Nghị định này đã quy định trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN trong việc xây dựng kế hoạch giải quyết đủ nhà ở cho công nhân của khu, tùy theo điều kiện địa phương và nguồn vốn, và chủ đầu tư các dự án xây dựng khu đô thị mới hoặc nhà ở thương mại phải dành 20% tổng diện tích đất trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở) là cơ sở ban hành Nghị định số 100 và các quy định liên quan về nhà ở xã hội.

(2) Luật Nhà ở số 65/2014/QH13

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được ban hành ngày 8/12/2014 và có hiệu lực từ 1/7/2015, trong đó có Chương IV, gồm 3 Mục và 18 Điều về Chính sách nhà ở xã hội. Chương này bao gồm quy định chung về phát triển nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở xã hội cho công nhân KCN.

(3) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã xác định vai trò của các Bộ chuyên ngành (Bộ Xây dựng) và Ủy ban dân các tỉnh trong vấn đề phát triển NOXH và đưa ra các chính sách ưu đãi thuế cho doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, hỗ trợ chính quyền địa phương bố trí quỹ đất. Những vấn đề sau đây được quy định tại Nghị định số 100.

- Trách nhiệm xây dựng NOXH: dự án đầu tư phát triển đô thị hoặc dự án đầu tư phát triển KCN có quy mô lớn
- Tiêu chí thiết kế NOXH
- Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng NOXH
- Huy động vốn phát triển NOXH
- Hình thức phát triển NOXH
- Quyền, Nghĩa vụ và Trách nhiệm của các bên liên quan

Nội dung cụ thể của các vấn đề này được trình bày tại các phần sau của Báo cáo.

Ngoài ra, chủ đầu tư của dự án xây dựng NOXH được phép sử dụng một phần diện tích đất của dự án để xây dựng công trình kinh doanh thương mại nhằm bù đắp tài chính cho dự án xây dựng NOXH. Tuy nhiên, hiện nay các dự án xây dựng NOXH cũng chưa được triển khai nhiều.

Nghị định cũng quy định việc lập quy hoạch phát triển NOXH là nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hiện nay tỉnh Hưng Yên chưa có Quy hoạch phát triển NOXH.

2.2.2. Mô hình đầu tư kinh doanh và các bên liên quan của dự án xây dựng Nhà ở xã hội

(1) Các bên liên quan của dự án xây dựng Nhà ở xã hội dành cho người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp và mô hình phát triển

Luật Nhà ở số 65 có nêu quyền được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội của đối tượng có thu nhập thấp gặp khó khăn về nhà ở thông qua một loạt các chính sách hỗ trợ về thể chế. Đó là các đối tượng có công với cách mạng, sinh viên – học sinh, hộ nghèo, hộ gia đình sống ở vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu và người phải di cư không tự nguyện, cũng như công nhân đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, v.v. (Điều 49, Luật Nhà ở)

Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp là đối tượng được hỗ trợ nhà ở xã hội thuộc các dự án nhà ở được đầu tư xây dựng bởi 1) Nhà nước, 2) Chủ đầu tư được lựa chọn của Dự án xây dựng nhà ở xã hội, 3) Chủ đầu tư của các dự án nhà ở thương mại, 4) Doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, 5) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng

KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản là chủ dự án và 6) hộ gia đình và cá nhân.

Cơ sở pháp lý liên quan tới các hình thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được trình bày sau đây.

1) Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với công nhân KCN và Điều kiện bố trí quỹ đất để phát triển NOXH

Luật Nhà ở ban hành ngày 8/12/2014, có hiệu lực từ 1/7/2015, theo đó định nghĩa “Khu công nghiệp” bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao. Nội dung này được hướng dẫn tại Nghị định số 100 ban hành ngày 20/10/2015 và có hiệu lực từ 10/12/2015 với mở rộng định nghĩa Khu công nghiệp bao gồm cả các cụm công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế. Trong báo cáo này cũng sử dụng định nghĩa trên về Khu công nghiệp.

Công nhân công nghiệp, bao gồm công nhân đang làm việc trong KCN được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội như “người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp”. Nội dung này được quy định tại Khoản 5, Điều 49, Luật Nhà ở.

Nhà ở xã hội cho công nhân KCN được đầu tư xây dựng trên quỹ đất phát triển NOXH được xác định rõ trong các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn quy hoạch khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nghiên cứu đào tạo, là những quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh như quy định tại Khoản 1, Điều 56, Luật Nhà ở. Khoản 1, Điều 4, Nghị định số 100 quy định UBND cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội và đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội. Với các quy định này, có thể hiểu rằng việc phát triển nguồn cung NOXH chính là giải pháp cần làm sớm để cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN.

Thông tin về quỹ đất để phát triển NOXH phải được thông báo công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Khoản 2, Điều 56, Luật Nhà ở và Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 100). Đất để phát triển NOXH bao gồm:

- i) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua hoặc bán (điểm a, Khoản 3, Điều 56),
- ii) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê (điểm b, Khoản 3, Điều 56),
- iii) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng NOXH (điểm c, Khoản 3, Điều 56), và
- iv) Đất hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân dùng để xây dựng NOXH (điểm d, Khoản 3, Điều 56).

2) Chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH

Điều 57 Luật Nhà ở đã xác định chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH như sau:

- i) Bộ Xây dựng hoặc Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước (Khoản 1),
- ii) Chủ đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu đối với trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội (điểm a, Khoản 2),
- iii) Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại (điểm b, Khoản 2)
- iv) Doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp để xây dựng nhà ở xã hội (điểm c, Khoản 2)

- v) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án (mục d, Khoản 2), và
- vi) Hộ gia đình và các nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (Khoản 3).

3) Các hình thức thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân KCN

Theo Luật liên quan và Nghị định số 100, các hình thức thực hiện dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân KCN điển hình là NOXH được xây dựng cùng với dự án phát triển khu công nghiệp. Điều 6 Nghị định số 100 quy định Ban quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại KCN đó theo quy hoạch và thực hiện bồi thường do thu hồi đất.

Luật Nhà ở đã quan tâm tới vấn đề cung cấp nhà ở xã hội cho công nhân KCN với các quy hoạch tổng thể về phát triển các khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 100).

Theo Điều 57, Luật Nhà ở, 5 loại “chủ đầu tư” nêu tại mục 2.3.2 (2) 2) chính là các chủ đầu tư tiềm năng của các dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp, đó là: i), ii), iv) và vi).

Ngoài ra, các hộ gia đình và cá nhân tham gia đáp ứng nhu cầu về nhà ở của công nhân KCN với các loại nhà trọ có điều kiện khác nhau, từ nhà trọ tồi tàn đến nhà trọ tốt, tuy phần lớn các nhà trọ này không đáp ứng được quy định của luật pháp. Như vậy có nghĩa là loại hình nhà trọ này chưa được quan tâm trong Luật hiện hành.

(2) Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1) Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ nêu trong Luật Nhà ở

Để khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, các điều 58 và 59 Luật Nhà ở quy định chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH. Khoản 1, Điều 58 là các quy định về chính sách ưu đãi đối với doanh nghiệp và hợp tác xã, hộ gia đình và cá nhân. Khoản 2 là các điều kiện để được hưởng chính sách ưu đãi đối với hộ gia đình và cá nhân

Chính sách ưu đãi tại Khoản 1 như sau:

- i) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất Nhà nước giao hoặc cho thuê để xây dựng NOXH; (mục a),
- ii) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế³; trường hợp xây dựng NOXH để cho thuê được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng NOXH cho thuê mua, bán (mục b),
- iii) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng NOXH để cho thuê được vay vốn với lãi suất thấp và kỳ hạn vay dài hơn so trường hợp xây dựng NOXH để cho thuê mua, bán (mục c),
- iv) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng NOXH; trường hợp xây dựng NOXH để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này (mục d), và

³ Giá thuê mua: hợp đồng thuê mua là hợp đồng mà người thuê có thể đề nghị mua nhà và tổng số tiền thuê mà người thuê đã trả trước đây được trừ đi trong giá bán.

v) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật. (mục đ).

Điều kiện đối với Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng NOXH tại Khoản 2 như sau:

- i) Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối cơ sở hạ tầng của khu vực có nhà ở; (mục a),
- ii) Nhà ở phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích NOXH; (mục b), và
- iii) Có giá bán nhà, giá cho thuê hoặc giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành (mục c).

Điều 59 nêu các chính sách ưu đãi dành cho tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động, như vậy là chính sách ưu đãi dành cho các tổ chức kinh tế có nhà máy hoạt động hoặc có cơ sở sản xuất tự lo chỗ ở cho người lao động của mình. Khoản 1 là quy định dành cho trường hợp tự mua nhà ở hoặc thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp, Khoản 2 là quy định đối với trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình. Cả hai trường hợp này, ngoài việc được hưởng các chính sách ưu đãi nêu tại Điều 58, doanh nghiệp còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2) Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ nêu tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

Nhằm đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, điều 9 Nghị định số 100 quy định chi tiết về cơ chế ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nêu tại Điều 58 Luật Nhà ở. Trong đó, nổi bật là miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được giao, cho thuê, kể cả

- Quỹ đất để xây dựng công trình thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (Điểm a, Khoản 1) và
- Dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (Điểm b, Khoản 1) hoặc
- 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (Điểm c, khoản 1).

3) Ban chỉ đạo TƯ về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản

Theo Bộ trưởng Bộ Xây dựng năm 2014, để thúc đẩy phát triển nhà ở cần có chính sách hỗ trợ tài chính cho nhà ở do tư nhân đầu tư xây dựng để cho thuê, điều chỉnh quỹ đất tại địa phương, rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng nhà ở cho thuê, kết hợp với chính sách giảm thuế. Và Ban chỉ đạo TƯ về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản nhà ở đã được thành lập với thành viên là Bộ Xây dựng và các ban ngành liên quan khác. Ban chỉ đạo có nhiệm vụ xây dựng chính sách để cải thiện điều kiện ở và có các hành động cần thiết để thực hiện các chính sách đã đề ra.

Kết quả dự kiến sẽ được công bố rộng rãi thông qua việc tổ chức hội thảo về nhà ở.

4) Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở với gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng

Với Thông tư số 11/2013/TT-NHNN năm 2013, Chính phủ Việt Nam thực hiện chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở với gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng để đầu tư và mua/thuê nhà ở với diện tích căn hộ dưới 70m² hoặc giá bán thấp hơn 15 triệu đồng/m² từ nguồn tái cấp vốn của Ngân hàng nhà nước. Gói tín dụng ưu đãi này áp dụng lãi suất cố định 6%/năm, thời gian vay tối đa là 10 năm đối với các khoản vay dành cho người mua/thuê nhà và tối đa là 5 năm đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Báo cáo này lập vào tháng 3 năm 2016, sau đó có thông tin Chương trình này sẽ tạm dừng giải ngân cho các hợp đồng mới vào ngày 1/6/2016, và chưa rõ sẽ thực hiện tiếp theo như thế nào.

(3) Điều kiện xác định giá NOXH

1) Phương pháp xác định giá NOXH theo Luật Nhà ở

Nhằm cung cấp NOXH với giá phù hợp với khả năng chi trả của công nhân, Điều 61, Luật Nhà ở quy định cách xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán NOXH do doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tư xây dựng. Nguyên tắc cơ bản xác định giá là chủ đầu tư xác định giá thuê/giá bán NOXH trên cơ sở tính đủ chi phí mà chủ đầu tư đã chi trả và lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ, trừ NOXH do hộ gia đình và cá nhân đầu tư xây dựng, không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước (Khoản 1, Điều 61).

Khoản 2 Điều 61 quy định giá thuê, giá thuê mua và giá bán NOXH do hộ gia đình và cá nhân đầu tư xây dựng do chủ đầu tư tự xác định, đảm bảo tuân thủ quy định về khung giá cho UBND cấp tỉnh ban hành.

2) Lợi nhuận định mức quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

Điều 21, Nghị định số 100 Giá bán, cho thuê và thuê mua NOXH quy định lợi nhuận định mức của dự án NOXH có bao gồm công trình kinh doanh thương mại (mục b và c, khoản 1, Điều 9) tính trên tổng chi phí đầu tư không tính các khoản ưu đãi của nhà nước nêu tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê nhà ở xã hội.

- Trong khoản 1, 2 và 3, có quy định nguyên tắc xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách như sau:
 - i) Giá bán NOXH được xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tính đủ các chi phí để thu hồi vốn (khoản 1), và
 - ii) Giá cho thuê, thuê mua NOXH được xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn và lợi nhuận định mức không quá 15% tổng chi phí đầu tư. Thời hạn thu hồi vốn đối với NOXH cho thuê tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng. Trường hợp cho thuê mua NOXH thì bên thuê phải nộp lần đầu là 20% giá trị nhà ở; thời hạn thuê mua NOXH tối thiểu là 5 năm (khoản 2 và 3).
- Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, cho thuê và cho thuê mua đối với NOXH được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn (khoản 4).
- Đối với NOXH do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua hoặc bán do chủ đầu tư tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành (khoản 5).
- Người thuê NOXH phải nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc tương đương tiền thuê từ 3 đến 12 tháng, bên cho thuê và bên thuê NOXH được thỏa thuận khoản tiền cọc cao hơn mức nộp quy định tại khoản này, nhưng không được vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê. Trong trường hợp bên thuê nộp khoản tiền đặt cọc thì được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận (khoản 5).
- Người mua, thuê, thuê mua NOXH có thể vay vốn của các tổ chức tín dụng, các ngân hàng thương mại và định chế tài chính được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật để thanh toán tiền mua, thuê, thuê mua NOXH theo quy định tại chương 3 nghị định 100 (khoản 7).

Phương pháp tính cụ thể, có xét tới yếu tố thời gian, được quy định tại Thông tư 08/2014/TT-BXD, 23/5/2014, hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188 và Nghị định số 100. Thông tư này vẫn còn hiệu lực tuy đã có Luật Nhà ở sửa đổi vì hiện nay thông tư mới chưa được ban hành.

(4) Các quy định liên quan khác

Điều 62 Luật Nhà ở nêu các điều kiện cơ bản đối với NOXH để bán, cho thuê và cho thuê mua như sau:

- i) Mỗi đối tượng chỉ được được thuê, thuê mua hoặc mua 01 căn NOXH (khoản 1),
- ii) Thời hạn thuê NOXH tối thiểu là 5 năm, thời hạn thanh toán tiền thuê mua NOXH tối thiểu là 5 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua (khoản 2),
- iii) Bên thuê, thuê mua NOXH không được bán, cho thuê mua và cho thuê lại NOXH (khoản 3),
- iv) Bên thuê mua, bên mua NOXH không được bán lại NOXH trong thời hạn 5 năm kể từ khi thanh toán hết tiền thuê mua, mua; Trong thời hạn 5 năm này, NOXH chỉ có thể bán lại cho đơn vị quản lý NOXH, nếu đơn vị này không mua thì được bán cho đối tượng thuộc diện được mua NOXH và không phải nộp thuế TNCN (khoản 4), và
- v) Sau thời hạn 5 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua NOXH và đã được cấp Giấy chứng nhận, bên mua, bên thuê được bán lại NOXH theo cơ chế thị trường. nếu bán cho đối tượng thuộc diện được mua NOXH thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán NOXH cùng loại tại cùng thời điểm thì được miễn thuế TNCN. Nếu bán lại theo cơ chế thị trường thì phải nộp thuế TNCN và tiền sử dụng đất (khoản 5).

Theo Điều 63, Luật Nhà ở, Chủ đầu tư dự án NOXH chỉ được phép bán NOXH sau khi đã hoàn thành móng công trình, hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng cho khu vực NOXH được bán (mục b, khoản 2). Chủ dự án chỉ được phép thu tiền đặt cọc thuê nhà tối đa bằng 1 năm tiền thuê nhà (khoản 4, Điều 63), và khoản tiền ứng trước để mua NOXH không được vượt quá 70% giá trị nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà, không được vượt quá 95% trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đó (khoản 5, Điều 63).

Ngoài ra, Khoản 3 Điều 54 có quy định đối với dự án xây dựng NOXH mà không thuộc khu vực phải lập dự án xây dựng NOXH để cho thuê thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích NOXH trong dự án để cho thuê.

2.3. Hệ thống pháp lý liên quan tới phát triển Khu công nghiệp

Các khu công nghiệp được khảo sát trong khuôn khổ Nghiên cứu này được phê duyệt căn cứ vào các cơ sở pháp lý sau đây.

- Hệ thống pháp lý liên quan tới Khu công nghiệp và Khu chế xuất

Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 (thay thế cho Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11) và Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 (thay thế cho Luật Đầu tư số 59/2005/QH11) là hai bộ Luật điều chỉnh các hoạt động đầu tư trực tiếp và gián tiếp tại Việt Nam. Để đưa 2 Bộ luật này đi vào thực tiễn, hàng loạt các nghị định Chính phủ và các văn bản pháp lý dưới luật đã được ban hành, bao gồm toàn bộ các hoạt động của quá trình đầu tư từ đăng ký kinh doanh đến hoạt động kinh doanh.

Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp là cơ sở pháp lý chính để thành lập và quản lý các Khu chế xuất (“KCX”), Khu công nghiệp (“KCN”) và Khu kinh tế (“KKT”). Để hướng dẫn thi hành các luật này, Chính phủ đã có Nghị định số 29/2008/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 14/3/2008 ban hành Quy định về khu Chế xuất, khu Công nghiệp và khu Kinh tế, và Nghị định số 164/2013/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 12/11/2013 sửa đổi và điều chỉnh Nghị định số 29 nói trên, và một số thông tư hướng dẫn về các vấn đề môi trường, xây dựng, nhân lực, thuế, thủ tục hải quan, v.v. đối với các khu công nghiệp và khu chế xuất.

2.4. Hệ thống pháp lý về lĩnh vực xây dựng

2.4.1. Tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam

Các tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam được tổng hợp trong “Tuyển tập các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam”.

Các tiêu chuẩn này được áp dụng đối với các hoạt động xây dựng tương ứng tại các địa phương của Việt Nam. Các tiêu chuẩn này được sử dụng để thẩm tra/phê duyệt các dự án đầu tư xây dựng.

Việt Nam có hệ thống Quy chuẩn quốc gia về xây dựng - là các quy định khái quát về lĩnh vực xây dựng và hệ thống Tiêu chuẩn xây dựng – là các tiêu chuẩn cụ thể. Theo Luật Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn là các quy định bắt buộc tuân thủ và Tiêu chuẩn là các quy định khuyến khích áp dụng.

Theo tìm hiểu thực tế ở Việt Nam, các tiêu chuẩn xây dựng được tuân thủ nghiêm túc tại các dự án quy mô lớn, (tương tự như giấy phép xây dựng ở Nhật Bản), tuy nhiên đối với các dự án quy mô nhỏ thì việc áp dụng các tiêu chuẩn này còn lỏng lẻo, nhất là đối với các nhà ở nhỏ lẻ và chung cư mini. Trong Luật và các quy định liên quan của Việt Nam cũng có các điều khoản về xử phạt các hành vi vi phạm, tuy nhiên do thiếu nhân lực và kinh phí nên việc kiểm tra và giám sát tuân thủ quy định về xây dựng còn chưa được thực hiện đầy đủ dẫn đến việc còn tồn tại nhiều công trình không đạt tiêu chuẩn.

2.4.2. Phân loại, phân cấp công trình xây dựng

Tại Việt Nam, theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03:2009/BXD về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình xây dựng được phân loại theo một số tiêu chí như số tầng nhà, chiều cao công trình hoặc số chỗ, v.v., cùng với các quy định chi tiết về kiến trúc và quy định về phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên, không có quy định phân loại riêng cho NỐXH. Có thể xếp NỐXH vào mục A1.1.1 Chung cư của Quy chuẩn này. Tuy NỐXH thường được xây dựng theo Loại hình nhà ở thấp tầng, nhưng cũng có NỐXH xây theo kiểu chung cư cao tầng được phân loại là chung cư cấp III hoặc cấp IV. Tóm tắt quy định về phân loại/phân cấp công trình đối với nhà ở và công trình giáo dục, bệnh viện, thể thao được trình bày ở bảng dưới đây. Từ 2009 đến nay, quy chuẩn này vẫn giữ nguyên hiệu lực, nhưng đối với một số nội dung cụ thể thì có các quy định riêng.

Bảng 2-2 Phân loại, phân cấp công trình xây dựng

Phân loại/phân cấp		Tiêu chí phân cấp	Cấp					
			Đặc biệt	I	II	III	IV	
A.1.1 Nhà ở	A.1.1.1 Chung cư	Tầng	-	> 25	25-9	8-4	≤ 3	
	A.1.1.2 Nhà riêng		-	-	-	Biệt thự hoặc ≥ 4	≤ 3	
A.1.2 Công trình công cộng	A.1.2.1 Công trình giáo dục		Chiều cao (m)	-	> 28	> 28-15	15-6	< 6
	A.1.2.2 Bệnh viện		Chiều cao (m)	-	> 28	> 28-15	15-6	< 6
	A.1.2.3 Công trình thể thao	Ngoài trời	Sức chứa (1.000 chỗ)	Quốc tế, trong nước > 40	> 40-20	20-5	< 5	-
		Trong nhà		> 7,5	> 7,5-5	5-2	< 2	-

Nguồn: QCVN03:2009

2.4.3. Căn cứ pháp lý liên quan tới NOXH

Trong phần này, Đoàn Nghiên cứu đề cập tới các yêu cầu thiết kế liên quan tới NOXH theo Luật và các quy định hiện hành của Việt Nam. Các quy định liên quan tới thiết kế diện tích căn hộ gia đình, vật liệu xây dựng và chỗ để xe.

Nghị định số 188 ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH có quy định về tiêu chí thiết kế NOXH tại Điều 7 Tiêu chuẩn thiết kế đối với NOXH.

Sau đó theo Nghị định số 100 mới ban hành ngày 15 tháng 10, 2015, Điều 7 đó được sửa thành Điều 7 Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

(1) Yêu cầu về xây dựng theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

Tiêu chuẩn thiết kế NOXH được tóm tắt sau đây.

1) Tiêu chuẩn thiết kế NOXH

- a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25m² sàn, tối đa là 70m². Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.
- b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2 lần và phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải đảm bảo chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ.

(2) Diện tích căn hộ NOXH

1) Diện tích sàn đối với NOXH

Quy định về tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội đã được sửa đổi từ “tối thiểu là 30m² sàn, tối đa là 70m² sàn” tại Nghị định số 188 sửa thành “tối thiểu là 25m² sàn, tối đa là 70m² sàn” tại Nghị định số 100. Số lượng căn hộ có diện tích trên 70m² sàn không được vượt quá 10% tổng số căn hộ của dự án.

Trường hợp khu nhà công nhân thí điểm tại xã Đông Anh do UBND Thành phố Hà Nội thực hiện, có các phòng ở chung có diện tích 100m² thiết kế cho 16 người ở. Đây là trường hợp đặc biệt vì là dự án do UBND thành phố Hà Nội thực hiện.

2) Số tầng của một đơn nguyên NOXH

Do nhà ở xã hội là công trình cấp III hoặc cấp IV nên được coi là nhà ở giá rẻ, có thiết kế tối đa là 7 tầng.

Tầng trệt của các khối NOXH hoặc nhà ở do công ty tự đầu tư xây dựng thường được thiết kế để sử dụng với mục đích cho thuê làm cửa hàng, hội trường, v.v nên giá cho thuê các diện tích ở tầng trệt thường cao hơn các tầng trên. Trong trường hợp diện tích ở tầng trệt được thiết kế cho các công trình sử dụng chung như hội trường của khu thì giá cho thuê các diện tích ở tầng 2 của các tòa nhà không có thang máy sẽ cao nhất so với các tầng trên, càng lên tầng cao hơn thì giá cho thuê càng thấp hơn. Đối với các tòa nhà có sử dụng thang máy, thì giá thuê ở tầng trên sẽ cao hơn các tầng dưới, càng xuống thấp giá càng giảm dần.

3) Số phòng ở của một căn NOXH

TCVN 4450:1987; Tiêu chuẩn về căn hộ khép kín hoặc căn hộ có công trình phụ sử dụng chung, yêu cầu cụ thể đối với từng loại công trình phụ và diện tích phòng ở được thiết kế theo số lượng thành viên trong gia đình.

TCVN 353:2004; Tiêu chuẩn này áp dụng để thiết kế các nhà ở riêng lẻ được xây dựng thành dãy có sự thống nhất về kiến trúc và hệ thống hạ tầng, đáp ứng yêu cầu thiết kế đô thị.

TCXDVN 323:2004; Tiêu chuẩn này quy định số lượng căn hộ trong một tòa nhà (hiện nay tiêu chuẩn sửa đổi chưa được phát hành); số lượng căn hộ hợp lý của một tầng trong một đơn nguyên của Chung cư thấp tầng nên từ 4 căn hộ đến 6 căn hộ, được bố trí xung quanh một nút giao thông thang bộ, thang máy.

Số người ở trong một căn hộ NOXH theo tiêu chuẩn thiết kế của Việt Nam như sau.

Bảng 2-3 Số người trong mỗi căn hộ

Diện tích căn hộ	Số phòng	Số người ở
30m ²	1	2-3 người
50m ²	2	4-5 người
60m ²	3	6-7 người
70m ²	4	Trên 8 người

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Theo quy định trước đây của Việt Nam, diện tích tối thiểu cho một người phải là 5m², nhưng theo khoản 1.9 TCVN 4449:1987 Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế và Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của tỉnh Hưng Yên về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, diện tích ở tối thiểu cho một người là 8-10m².”

Theo bản vẽ mặt bằng điển hình của căn hộ gia đình NOXH do Bộ Xây dựng ban hành, các căn hộ không bố trí lối đi dẫn vào khu bếp và phòng khách, đây có thể gọi là “căn hộ kiểu living-in” không thiết kế diện tích giao thông bên trong căn hộ. Trong khi đó, ở các phòng ở chung với diện tích 100m² ở NOXH cao tầng thường có bố trí lối đi trong phòng.

Kiểu căn hộ gia đình không có công trình phụ khép kín thì buồng tắm và buồng vệ sinh được bố trí bên ngoài căn hộ. Ngoài ra có kiểu căn hộ với phòng tắm được bố trí liền với phòng ngủ chính. Theo thiết kế tiêu chuẩn này thì không bố trí ban công chạy dài mà bố trí “lô-gia”.

(3) Quy định bắt buộc về chỗ để xe ô tô, xe máy và xe đạp đối với NOXH

Bảng 2-2 Phân loại, phân cấp công trình xây dựng, NOXH được phân loại là chung cư cấp III hoặc cấp IV (theo Thông tư 14/2008/TT-BXD), nên không bắt buộc phải có chỗ để xe ô tô, mà chỉ bắt buộc có chỗ để xe máy với diện tích từ 2,5 đến 3,0m² cho một xe. Mỗi căn hộ được thiết kế là mỗi căn hộ có một xe đạp với diện tích cho mỗi xe đạp là khoảng 0,9m².

Đối với nhà chung cư cấp I hoặc II, bắt buộc phải có chỗ để xe trong nhà hoặc ngoài trời, cứ mỗi 4 – 6 căn hộ phải được bố trí chỗ để một xe ô tô với diện tích khoảng 25m² cho một xe.

Năm 2008 Việt Nam đã có quy định bắt buộc về chỗ để xe ô tô do hiện nay số lượng xe ô tô tăng lên khá nhanh do kinh tế phát triển. Ở các quận nội thành của thành phố Hà Nội và các khu đô thị mới, việc đỗ xe ô tô gây cản trở cho người đi bộ bởi vì xe ô tô thường đỗ ngay trước tòa nhà chung cư hoặc đỗ ngay trên đường phố chính. Hiện nay thành phố Hà Nội còn thiếu nhiều chỗ đỗ xe, bãi đỗ xe thông minh cũng đã bắt đầu được triển khai, tuy chưa phổ biến. Do đặc điểm kiến trúc của Việt Nam, việc sử dụng hệ thống đỗ xe thông minh cũng gặp khó khăn vì các tòa nhà ở Việt Nam thường hẹp ngang và sâu, các tòa nhà có sân thì lại không nằm sát mặt đường, quy định bắt buộc về chỗ đỗ xe cần được sửa đổi, cần thiết kế không gian đỗ xe linh hoạt và ổn định trong vòng 10 năm

hoặc 20 năm. Tính chất linh hoạt thể hiện ở chỗ trong quy hoạch ban đầu có thể thiết kế đây là chỗ để xe nhưng có thể phù hợp với các công nghệ để xe khác nhau trong tương lai.

(4) Quy định pháp lý về tiêu chuẩn xây dựng Nhà ở xã hội

Hiện nay, các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành của Việt Nam không nêu các yêu cầu cụ thể đối với nhà ở xã hội mà chỉ có các yêu cầu áp dụng chung cho các loại nhà ở như được đề cập ở trên. So với một số quốc gia phát triển khác thì quy định như vậy chưa được chặt chẽ.

Theo tìm hiểu thực tế, các tiêu chuẩn xây dựng này được tuân thủ chặt chẽ tại các dự án quy mô lớn, tuy nhiên đối với các dự án quy mô nhỏ thì việc áp dụng các tiêu chuẩn này còn chưa được nghiêm túc, nhất là đối với các nhà ở nhỏ lẻ và các chung cư mini. Do thiếu nhân lực và kinh phí nên việc kiểm tra và giám sát việc tuân thủ các quy định về xây dựng còn chưa được thực hiện đầy đủ, dẫn đến việc còn tồn tại nhiều công trình không đạt tiêu chuẩn.

3. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG SỐNG CỦA CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

3.1. Tóm tắt kết quả tìm hiểu hiện trạng môi trường sống công nhân khu công nghiệp

Trong khuôn khổ của Nghiên cứu này, Đoàn nghiên cứu JICA đã tiến hành các khảo sát sau đây để tìm hiểu hiện trạng môi trường sống của công nhân khu công nghiệp.

- Khảo sát thực tế: Đoàn nghiên cứu đã đi khảo sát các KCN (khoảng 120 địa điểm) tại khu vực phía Bắc, Trung và Nam Việt Nam để nắm bắt tình hình nhà ở của công nhân.
- Khảo sát bằng phương pháp trực tiếp: (1) phỏng vấn các doanh nghiệp sản xuất liên quan và (2) khảo sát bằng phiếu câu hỏi cho công nhân làm việc tại địa bàn vị trí nghiên cứu.
- Nghiên cứu tài liệu: Nghiên cứu tài liệu liên quan về điều kiện sống của công nhân khu công nghiệp.

Kết quả của nghiên cứu được tóm tắt trong bảng dưới đây.

Bảng 3-1 Tóm tắt kết quả tìm hiểu hiện trạng môi trường sống công nhân khu công nghiệp

Mục tiêu tìm hiểu	Nội dung khảo sát	Các mục tương ứng trong Chương 3.
Tình hình chung về nhà ở và điều kiện sinh hoạt của công nhân.	<ul style="list-style-type: none">• Tình hình phát triển các KCN• Hiện trạng chung về nhà ở và điều kiện sinh hoạt của công nhân	3.2 3.3
Hiện trạng phát triển nhà ở cho công nhân	<ul style="list-style-type: none">• Hiện trạng phát triển nhà ở cho công nhân (theo từng vị trí của KCN và vị trí của nhà ở)• Hiện trạng chất lượng nhà ở• Hiện trạng quản lý nhà ở	3.4, 3.7 3.5 3.6
Mô hình đầu tư - kinh doanh của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân	<ul style="list-style-type: none">• Cơ cấu thực hiện dự án• Chia sẻ vai trò giữa các bên liên quan của dự án	3.8
Vấn đề tài chính của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân	<ul style="list-style-type: none">• Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân• Chi phí xây dựng nhà ở (tính toán cho dự án xây dựng nhà ở tại vị trí nghiên cứu nêu tại Chương 6)	3.9

3.2. Tình hình Phát triển các KCN và các dự án xây dựng Nhà ở xã hội

3.2.1. Sự dịch chuyển vị trí của các Khu công nghiệp và Khu kinh tế ở Việt Nam

Việt Nam bắt đầu phê duyệt các dự án phát triển khu công nghiệp từ năm 1991 và các khu chế xuất từ năm 1994. Tính đến năm 2014, Việt Nam đã có 300 khu công nghiệp và 15 khu kinh tế được phê duyệt, trong đó có một phần hai số này được phê duyệt trong vòng 5 năm kể từ 2005. Trong giai đoạn này, đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam tăng cao kỷ lục so về cả số lượng và số vốn đầu tư. Đây cũng là giai đoạn nhà ở cho công nhân thiếu trầm trọng.

Sau năm 2010, tốc độ gia tăng số lượng khu công nghiệp được phê duyệt đã giảm đi. Và một số khu công nghiệp tuy đã được phê duyệt nhưng không triển khai xây dựng.

Bảng 3-2 Số lượng Khu công nghiệp và Khu kinh tế đã được phê duyệt

Năm	Khu công nghiệp		Khu kinh tế	
	Số lượng	Tổng diện tích (ha)	Số lượng	Tổng diện tích (ha)
2005	130	26.517	5	N/A
2006	N/A	N/A	N/A	N/A
2007	179	42.986	11	581.499
2008	N/A	N/A	N/A	N/A
2009	N/A	N/A	N/A	N/A
2010	260	71.394	15	662.249
2011	283	76.821	15	662.249
2012	289	80.718	15	697.800
2013	289	81.000	15	697.800
2014	295	84.000	15	700.000

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Đoàn nghiên cứu JICA biên tập); N/A: không có số liệu

3.2.2. Tỷ lệ lấp đầy của các Khu công nghiệp

Bản đồ sau đây minh họa tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp ở miền Bắc và miền Nam của Việt Nam. Số liệu cho thấy.

Các khu công nghiệp sau đây có tỷ lệ lấp đầy khá cao.

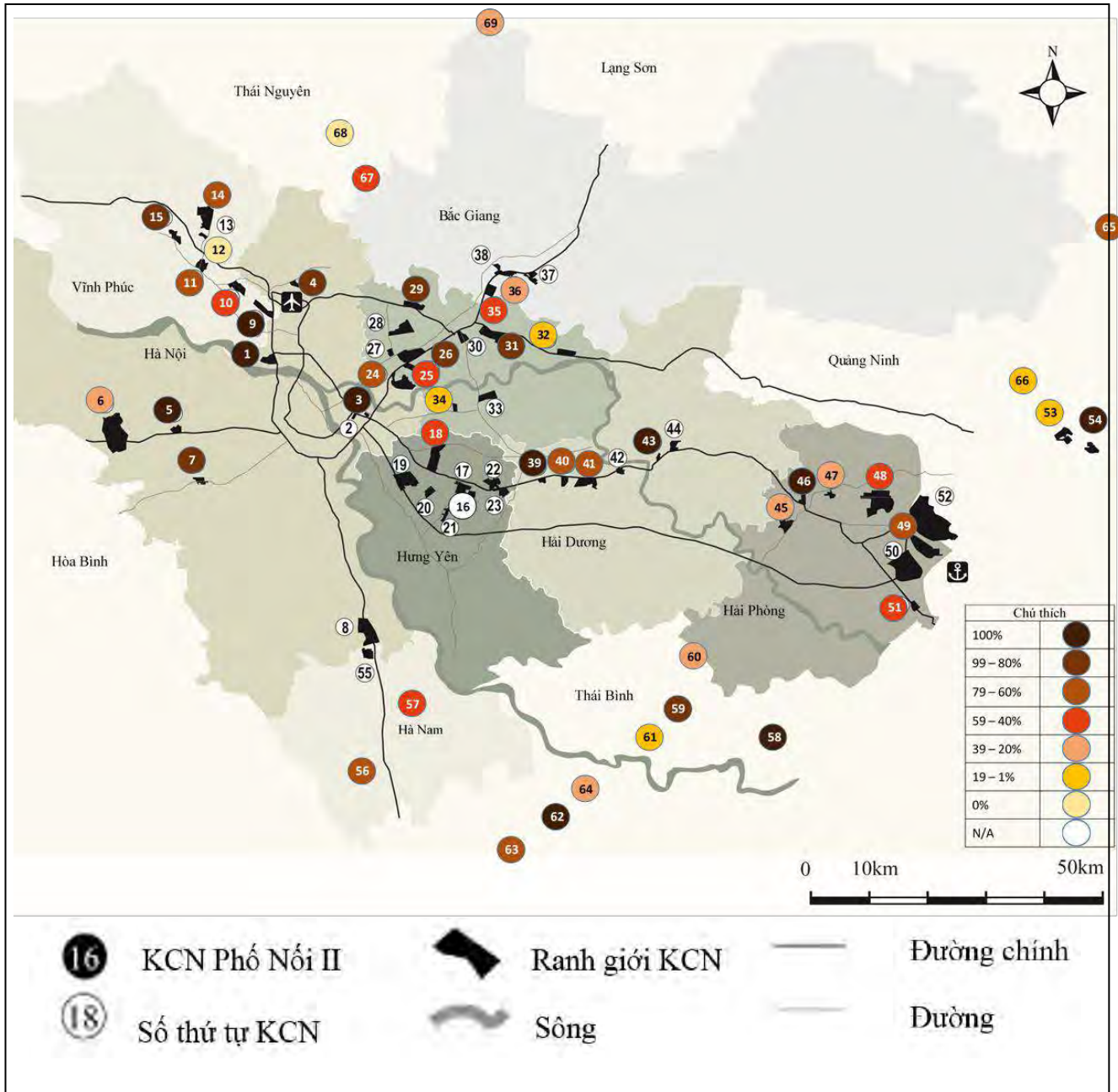
- Khu công nghiệp nằm dọc các tuyến đường huyết mạch.
- Khu công nghiệp ở ngoại vi các thành phố lớn (Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Khu công nghiệp nằm ở các thị trấn nông thôn, xa các thành phố lớn.

Và các khu công nghiệp như sau có tỷ lệ lấp đầy thấp.

- Khu công nghiệp nằm ở khu vực nửa nông thôn nửa thành thị, cách khá xa thành phố lớn.

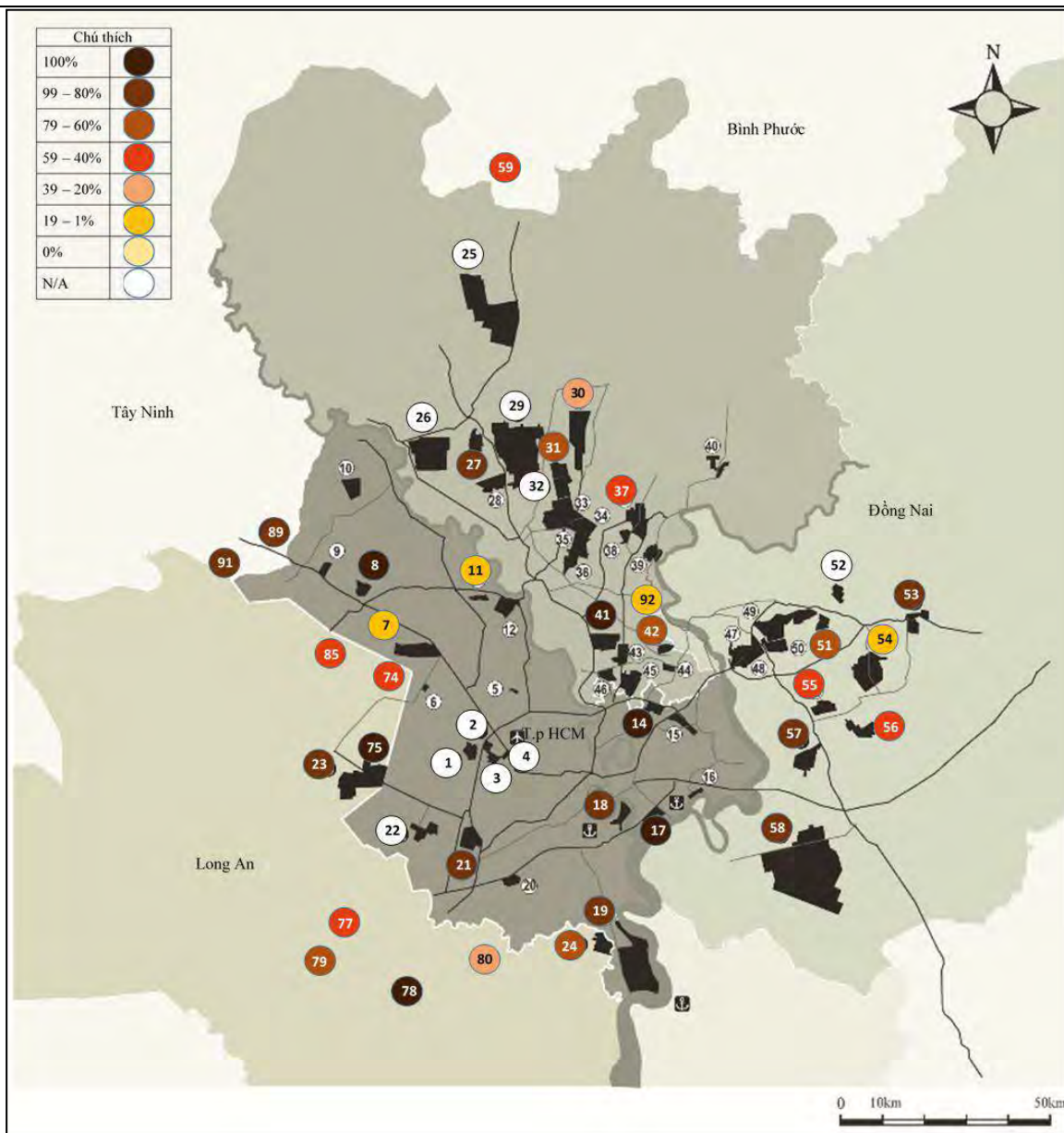
Nhiều khu công nghiệp được xây dựng tập trung ở khu vực nông thôn do việc thu hồi đất nông nghiệp ở những khu vực này khá dễ dàng dẫn đến tình trạng tỷ lệ lấp đầy tại các khu này khá thấp.

Trong nhiều trường hợp, quanh địa bàn khu công nghiệp chỉ có các khu dân cư nhỏ lẻ, nên vấn đề nhà ở không chỉ được công nhân quan tâm mà được các doanh nghiệp có dự định đầu tư vào sản xuất trong KCN cân nhắc khi lựa chọn khu công nghiệp.



Nguồn: “Số liệu về Khu công nghiệp ở Việt Nam”, JETRO (JST đã thể hiện trên bản đồ)

Hình 3-1 Tỷ lệ lấp đầy của Khu công nghiệp tại Việt Nam (Phía Bắc)



- 16 KCN Phố Nối II
 Ranh giới KCN
 Đường chính
- 18 Số thứ tự KCN
 Sông
 Đường

Nguồn: “Số liệu về Khu công nghiệp ở Việt Nam”, JETRO (JST đã thể hiện trên bản đồ)

Hình 3-2 Tỷ lệ lấp đầy tại các Khu công nghiệp tại Việt Nam (Phía Nam)

3.2.3. Xu hướng phát triển của các dự án xây dựng nhà ở xã hội

Về nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, tính tới tháng 8/2015, Việt Nam đã có 39 dự án xây dựng nhà ở xã hội⁴ đã được xây dựng với quy mô 20.600 căn hộ, và tổng vốn đầu tư là 7.460 tỷ đồng, 93 dự án xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp đang được triển khai với quy mô 57.700 căn hộ, với tổng vốn đầu tư là 28.700 tỷ đồng.

⁴ Trong Luật Nhà ở, Khoản 2, Điều 49 Quy định về nhà ở xã hội xây dựng tại vùng nông thôn, Khoản 4, Điều 49 Quy định về nhà ở xã hội xây dựng tại đô thị.

Về nhà ở cho công nhân, tính tới tháng 8/2015, đã có 83 dự án xây dựng nhà ở xã hội⁵ đã được xây dựng (nêu tại mục 2.2.2 (1) 3)) với quy mô 28.000 căn hộ và tổng vốn đầu tư là 6,6 tỷ đồng. Hiện nay có 63 dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt và đang triển khai với quy mô 69.300 căn hộ, tổng vốn đầu tư là 18.790 tỷ đồng. Một số dự án nhà ở quy mô lớn đang được triển khai tại Bình Dương (Tổng công ty Becamex với quy mô 64.000 căn hộ) và Đồng Nai (Tổng công ty IDICO với quy mô 10.000 căn hộ). Ngoài những dự án với quy mô lớn như trên cho công nhân, nguồn cung cấp nhà ở xã hội vẫn đang ở mức thấp.

3.3. Kết quả phỏng vấn nhằm tìm hiểu hiện trạng môi trường sống của công nhân KCN và các Vấn đề đã nhận dạng được

3.3.1. Danh sách các doanh nghiệp/tổ chức đã phỏng vấn

Nhằm tìm hiểu tình hình hiện tại, các vấn đề và mục tiêu của vấn đề môi trường sống cho công nhân KCN, Đoàn nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn các doanh nghiệp/tổ chức sau đây.

Bảng 3-3 Danh sách Doanh nghiệp/Tổ chức được phỏng vấn

STT	Doanh nghiệp được phỏng vấn (DN và Cán bộ được phỏng vấn)	Ngày thực hiện
Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN		
a	KCN Thăng Long II	03/2015
b	KCN Long Hậu	06/2015
c	KCN Phố Nối (Tập đoàn Hòa Phát)	06/2015
d	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đồng Tâm	06/2015
e	Công ty Cổ phần Đại An, Quản lý khối Hành chính	04/2015
f	Công ty Ascendas Protrade	07/2015
Doanh nghiệp sản xuất trong KCN		
g	Canon Việt Nam (KCN Bắc Thăng Long)	04/2015
h	Công ty THHH Điện “N” (Nhật Bản), Việt Nam	06/2015
i	Giấu tên	04/2015
j	Công ty “T” (Nhật Bản), Việt Nam (KCN Thăng Long II)	05/2015
k	Giấu tên	07/2015
Công ty Bất động sản, Doanh nghiệp đầu tư và khai thác nhà ở		
l	Becamex IDC	06/2015
m	Công ty Xây dựng, Sản xuất dịch vụ Du lịch Thiên Phát	06/2015
n	Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp (KCN Vĩnh Lộc)	06/2015
o	Tập đoàn Thăng Long	04/2015
p	Cty Eden I Residences Việt Nam	07/2015
Tổ chức kinh doanh		
q	Nhóm Sáng kiến chung Việt Nam – Nhật Bản, Giai đoạn V WT4	03/2015
Tổ chức xúc tiến		
r	JETRO Hà Nội	04/2015
s	JETRO TP HCM	06/2015
Chính quyền địa phương của Việt Nam		
i	UBND tỉnh Tây Ninh	07/2015
Các bên liên quan ở Huyện Mỹ Hòa, có bao gồm một số chủ nhà trọ tư nhân		
u	3 chủ nhà trọ tư nhân	11/2015
v	Chủ tịch công đoàn các KCN tại Mỹ Hòa	11/2015

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

⁵ Khoản 5, Điều 49 Luật nhà ở Quy định về nhà ở cho công nhân KCN (nêu tại mục 2.2.2(1)3)).

3.3.2. Kết quả tìm hiểu thông qua Phỏng vấn doanh nghiệp/tổ chức

Kết quả Phỏng vấn doanh nghiệp/tổ chức có thể tóm tắt được như sau.

- Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân không cao:
Ở Việt Nam, từng có một thời kỳ nhu cầu nhà ở cho công nhân khá cao khi sản xuất công nghiệp phát triển mạnh mẽ, đó là từ năm 2005 đến 2010. Khi đó, vấn đề tuyển dụng lao động là mối quan tâm hàng đầu của doanh nghiệp sản xuất, do đó việc tuyển dụng lao động nông thôn và bố trí ký túc xá và nhà ở cho họ là các vấn đề ưu tiên. Hiện nay các doanh nghiệp sản xuất lớn không cần cạnh tranh mạnh trong vấn đề tuyển dụng lao động, do đó nhu cầu phải bố trí nhà ở cho công nhân cũng giảm đi tương ứng. Thêm vào đó, tỷ lệ người bỏ việc cũng thấp hơn trước, bởi vậy nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh khu công nghiệp cũng giảm đi.
- Nhu cầu về nhà ở cho công nhân giảm:
Nhiều công nhân sống tại nhà riêng của gia đình hoặc họ hàng và hàng ngày đi làm tại KCN bằng xe máy, đôi khi thời gian di chuyển mất tới 30 phút. Xu hướng này thể hiện khá rõ ở các khu vực có KCN. Vị trí xây dựng các khu công nghiệp dần chuyển từ ngoại vi thành phố lớn ra vùng bán đô thị và xa hơn nữa - tới vùng nông thôn lân cận nhằm đảm bảo nguồn lao động địa phương cũng như quỹ đất để phát triển. Tỷ lệ công nhân sống tại nhà riêng của gia đình chiếm khoảng 60 đến 70% đối với các KCN nằm ở vùng nửa nông thôn, nửa thành phố. Do đó nhu cầu về nhà ở không cao.
- Thay đổi đối tượng tuyển dụng:
Trong thời kỳ công nghiệp phát triển mạnh trước đây, đối tượng tuyển dụng chính là công nhân không có tay nghề. Nhu cầu tuyển dụng lao động không có tay nghề này giảm dần, tương ứng với xu hướng giảm dần của tỷ lệ công nhân bỏ nghề, như vậy việc tuyển dụng cũng trở nên dễ dàng hơn. Hiện nay đối tượng tuyển dụng là cán bộ cấp quản lý/công nhân có kinh nghiệm, họ chủ yếu sống ở thành phố lớn, và doanh nghiệp thường hỗ trợ dịch vụ xe buýt đưa đón hàng ngày. Do vậy, vấn đề nhà ở gần KCN cho công nhân không có tay nghề không còn là mối bận tâm của doanh nghiệp kinh doanh và khai thác hạ tầng KCN cũng như doanh nghiệp sản xuất trong KCN nữa.
- Quan điểm của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản về vấn đề nhà ở cho công nhân:
Hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cho rằng kinh doanh nhà ở xã hội cho công nhân KCN không phải là lĩnh vực hấp dẫn do quy định về lợi nhuận định mức.
Một số doanh nghiệp đã đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp. Đa số các doanh nghiệp này đều coi rằng việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải vì mục đích lợi nhuận, mà coi đây là công cụ mang lại lợi ích gián tiếp, như giúp tăng tỷ lệ lấp đầy của KCN. Thông thường, doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở chính là doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp liên quan (hoặc cùng thuộc một tập toàn).
Ngoài ra, việc xây dựng nhà ở giá rẻ để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của công nhân KCN có thể sẽ khó thực hiện nếu theo cách đang áp dụng với các dự án nhà ở thương mại. Việc này chỉ có thể thực hiện được nếu hết sức cố gắng hạ thấp chi phí so với dự án nhà ở thương mại.
- Mục đích khác của việc xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân KCN:
Đối với doanh nghiệp tư nhân bình thường, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc khu ký túc xá cho công nhân cần được cân nhắc về lợi nhuận trực tiếp. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, việc đầu tư vào nhà ở cho công nhân có thể được sử dụng như một công cụ để hỗ trợ hoạt động kinh doanh sinh lời chính của doanh nghiệp đầu tư. Các mục đích hỗ trợ gồm: a) tuyển dụng được lao động từ các vùng xa nhờ chính sách quan tâm tốt tới người lao động, trong đó có vấn đề nhà ở; b) kiểm soát giá thuê nhà/phòng trọ trong khu vực nhờ nguồn cung nhà ở tăng lên; c)

tạo điều kiện sinh hoạt tốt ở vùng xa xôi, nơi KCN hoạt động với việc cung cấp chỗ ở và dịch vụ xã hội và d) thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN với việc cung cấp nhà ở xã hội cho công nhân.

- **Hiện trạng nhà trọ tư nhân ở huyện Mỹ Hòa:**
Hoạt động kinh doanh nhà trọ ở huyện Mỹ Hòa bắt đầu từ khoảng 13-14 năm trước đây, khi đã có nhà máy may đầu tiên thành lập và hoạt động tại huyện. Trước đây có khoảng 30 hộ gia đình kinh doanh phòng trọ, tuy nhiên hiện nay đã giảm đi vì ít khách thuê. Được biết các lý do mà số hộ gia đình kinh doanh phòng trọ giảm đi như sau: a) Huyện từng là địa phương sớm có nhà máy được xây dựng và hoạt động, tuy nhiên sau đó có nhiều nhà máy được tập trung xây dựng tại khu vực lân cận, b) Công nhân làm việc cho các nhà máy tại huyện chủ yếu là người địa phương, c) Nhiều nhà máy mọc lên trên địa bàn huyện và số công nhân cũng tăng tương ứng, d) Sau đó các nhà máy mới được xây dựng ở các vùng khác mà công nhân có thể ở tại nhà của mình và hàng ngày đi đến nhà máy làm việc mà không cần ở lại nhà trọ tại huyện hoặc họ chuyển đến chỗ ở hoặc chỗ làm hợp lý.
Đa số công nhân đến từ địa phương khác không thích ở tại nhà trọ mà muốn có nơi ở tập trung riêng. Hiện nay hạ tầng xã hội và các dịch vụ đi kèm như nhà trẻ, trường học và bệnh viện tại địa phương còn khá thiếu thốn, không đủ năng lực để phục vụ thêm số công nhân đến từ địa phương khác này.

3.3.3. Tóm tắt kết quả Khảo sát bằng phiếu câu hỏi

Qua khảo sát bằng phiếu câu hỏi, có thể phân loại các tồn tại liên quan tới môi trường sống của công nhân KCN thành 3 nhóm sau.

- "Chất lượng" của môi trường sống
Trong thời kỳ các doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng lao động từ nông thôn cao thì cần quan tâm tới việc bố trí nhà ở có chất lượng cho người lao động.
- "Chi phí thực hiện" của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân
Để triển khai thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân giá rẻ thì nhất thiết phải giảm chi phí thực hiện, tuy nhiên điều này là khó thực hiện đối với một dự án xây dựng nhà ở độc lập.
- "Khả năng chi trả" của đối tượng sử dụng nhà ở ảnh hưởng tới khả năng sinh lời của dự án xây dựng nhà ở
Dự án xây dựng NỞXH cho công nhân không phải là dự án có khả năng sinh lời cao vì phải tuân thủ quy định về lợi nhuận định mức trên tổng mức đầu tư, đây là quy định nhằm mục đích đảm bảo nhà ở dành cho công nhân có giá cả phù hợp với khả năng chi trả của họ.

Việc cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN hoặc cho nhóm có thu nhập thấp còn gặp nhiều khó khăn do mỗi tồn tại nêu trên chưa được giải quyết triệt để và hài hòa. Sự cần thiết phải cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN hiện nay không còn bức xúc như trước đây do số dự án đầu tư vào các nhà máy sản xuất quy mô lớn cũng giảm dần từ năm 2010, và việc tuyển dụng lao động cũng không còn quá khó khăn.

3.4. Phân loại các khu công nghiệp và Nguồn cung nhà ở

3.4.1. Phân loại các KCN

Đoàn Nghiên cứu đã đi khảo sát khoảng 55 KCN ở miền Bắc, 58 KCN⁶ ở miền Nam và 7 KCN ở miền Trung. Theo kết quả quan sát, phân tích ảnh chụp từ vệ tinh và các tài liệu liên quan, Đoàn đã

⁶ Bản đồ và danh sách thể hiện tại mục 2.5

phân loại các KCN ở Việt Nam thành 4 nhóm theo mối quan hệ giữa các khu công nghiệp và nhà ở cho công nhân, và tính chất của nó, chủ yếu dựa vào thời điểm và địa điểm xây dựng, đặc điểm về không gian, như trình bày sau đây.

(1) Các khu công nghiệp ở ngoại ô thành phố lớn/ đại đô thị (Nhóm 1)

Khu công nghiệp đầu tiên được hình thành tại Việt Nam là KCN Tân Thuận vào năm 1992. Sau đó, một loạt KCN được triển khai tại vùng ngoại ô các thành phố lớn như Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Mặc dù nhu cầu về nhà ở của công nhân KCN đã được đáp ứng bởi chính các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và/hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp và các nhà trọ của tư nhân thuê khá tương tất, tuy chưa đáp ứng yêu cầu về diện tích ở tối thiểu.

Sau quá trình đô thị hóa, NOXH cho công nhân sẽ không còn là vấn đề xã hội cấp thiết nữa bởi lúc này đã có nguồn cung dồi dào về nhà trọ cho thuê có điều kiện sinh hoạt tốt và NOXH cho công nhân ở khu vực các khu công nghiệp. Có thể thấy tình hình như vậy ở khu vực TP HCM và phía nam tỉnh Bình Dương. Tại xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội, UBND TP Hà Nội đã xây dựng khu nhà ở công nhân thí điểm nằm gần khu công nghiệp và đã thành công trong việc thúc đẩy đô thị hóa ở khu vực này.

(2) Các KCN nằm tại vùng nông thôn sát các thành phố lớn/đại đô thị (Nhóm 2)

Sự tăng trưởng của các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài vào công nghiệp dẫn tới sự phát triển các khu công nghiệp tại vùng nông thôn lân cận với các thành phố lớn/đại đô thị. Cho đến nay, hầu hết các KCN này đều còn thiếu nguồn cung NOXH cho công nhân KCN.

Do vậy, công nhân KCN phải thuê nhà trọ/nhà trọ tư nhân nằm sát cộng đồng dân cư.

(3) Các KCN biệt lập tại vùng nông thôn (Nhóm 3)

Vì những khó khăn trong việc tìm địa điểm phù hợp có đủ diện tích và và cơ sở hạ tầng, nên các KCN đã được hình thành ở địa điểm biệt lập với các thôn làng. Những KCN này thường nằm dọc tuyến đường giao thông huyết mạch liên vùng, đã từng là đất canh tác nông nghiệp như trồng lúa và hoa màu.

Nhóm này lại có thể chia ra thành 3 nhóm nhỏ theo tiêu chí điều kiện nhà ở bên trong KCN cho công nhân.

1) Các KCN biệt lập không có nhà ở cho công nhân (Nhóm 3-1)

Rất nhiều KCN không bố trí nhà ở trong khuôn viên của khu, vì ảnh hưởng tới hoạt động của nhà máy và do quy định của luật pháp, kể cả khi các KCN này nằm xa khu dân cư địa phương. Như vậy, những hạ tầng kỹ thuật bên trong KCN (cấp nước, thoát nước, cấp điện) chỉ phục vụ riêng cho các nhà máy. Như vậy chi phí đầu tư xây dựng nhà ở công nhân gần KCN sẽ tăng cao do phải tự đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật này.

Nếu các nhà máy tại KCN muốn tuyển đủ công nhân thì phải tạo điều kiện về chỗ ở hoặc hỗ trợ việc đi lại hàng ngày bằng xe buýt đưa đón công nhân. Tuy nhiên, đối với các nhà máy quy mô vừa và nhỏ thì đây là một yêu cầu khó thực hiện.

2) Các KCN biệt lập gồm các nhà máy lớn, có ký túc xá cho công nhân (Nhóm 3-2)

Một số các KCN được lập quy hoạch có xét tới việc bố trí nhà ở cho công nhân ở ngay trong hoặc gần KCN. Ký túc xá cho công nhân được chuẩn bị từ giai đoạn đầu mới hoạt động. Hầu hết những KCN thuộc loại này gồm các nhà máy quy mô lớn.

Hầu hết các nhà ở công nhân sử dụng quỹ đất và hạ tầng kỹ thuật do các KCN đã đầu tư xây dựng. Những nhà ở này đảm bảo đủ không gian sống cho công nhân, nhưng đa số vẫn thiếu các công trình hạ tầng xã hội.

3) Các KCN biệt lập gồm các nhà máy vừa và nhỏ, có ký túc xá cho công nhân (Nhóm 3-3)

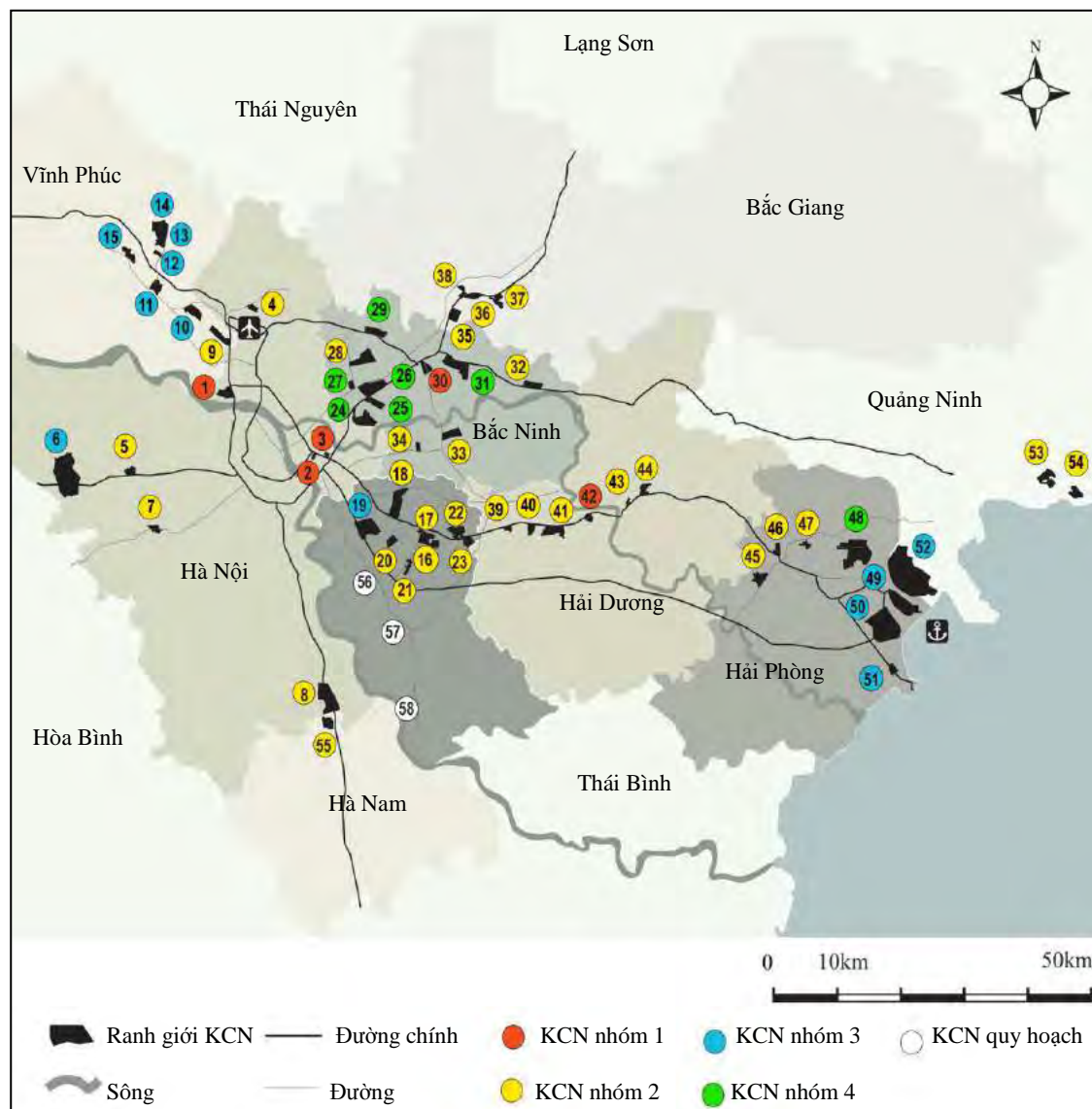
Gần đây, một số khu công nghiệp đang có kế hoạch về nhà ở cho công nhân bên trong khuôn viên của khu. Ví dụ tại KCN Long Đức (số 56, Hình 3-4), nhà ở công nhân được xây dựng và quản lý Ban quản lý và khai thác KCN đó. Tại KCN Ascendas Protrade Sing-ga-po Tech (số 26, Hình 3-4), nhà ở công nhân được bố trí ở trung tâm KCN và đi kèm với các dịch vụ cần thiết cho đời sống.

(4) Các KCN được phát triển trong tổng thể cụm Khu công nghiệp và các khu đô thị và khu dân cư xung quanh (Nhóm 4)

Ở một số khu vực, có nhiều KCN được phát triển trong tổng thể với khu đô thị mới. Trong nhiều trường hợp, chủ đầu tư khu đô thị đồng thời là chủ đầu tư KCN hoặc thuộc cùng một tập đoàn kinh tế. Mô hình phát triển tạo được sự kết nối mật thiết giữa KCN và khu đô thị mới như vậy hệ thống hạ tầng kỹ thuật được sử dụng chung cho các KCN, khu dân cư và khu kinh doanh thương mại.

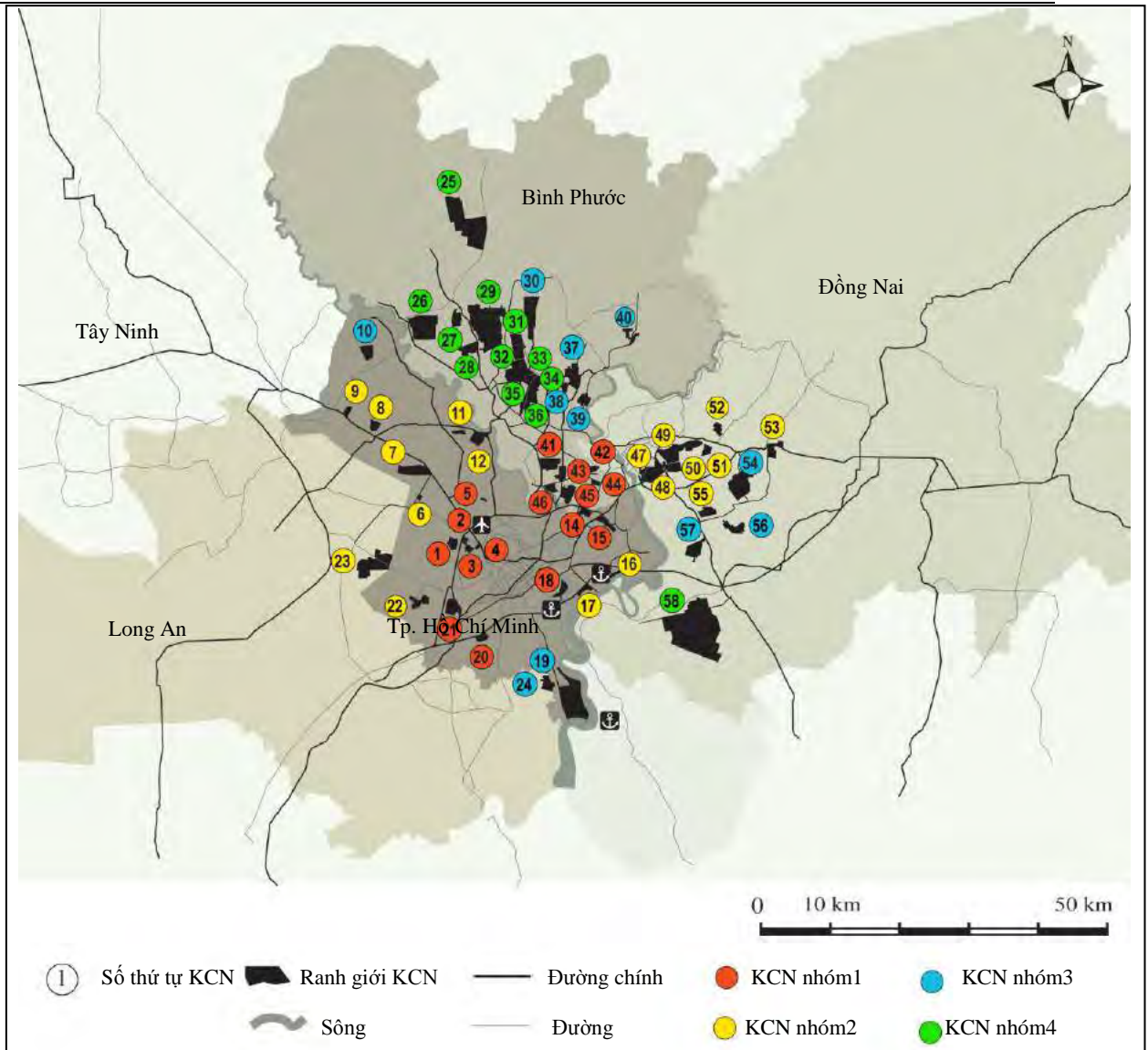
Các bên đầu tư cùng chia sẻ lợi ích do mô hình phát triển này mang lại, giúp cho việc bố trí nguồn tài chính để đầu tư vào các lĩnh vực phi lợi nhuận như phát triển NOXH cho công nhân KCN mang tính chiến lược hơn.

Mặt khác, các chủ đầu tư/đơn vị quản lý và khai thác các công trình có vai trò tương tự như chính quyền địa phương.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-3 Bản đồ phân loại các KCN (Phía Bắc)



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-4 Bản đồ phân loại các KCN (Phía Nam)

3.4.2. Các vấn đề tồn tại về môi trường sống của công nhân KCN

Trong phần này, các vấn đề tồn tại cần được cải thiện đối với từng Nhóm khu công nghiệp được trình bày theo góc độ quy hoạch và vị trí.

- Nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân
- Quy hoạch không gian: các vấn đề về quy hoạch đô thị và quy hoạch cấp huyện, như vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng. v.v.
- Hiện trạng nhà ở công nhân: quy hoạch kiến trúc, thiết kế v.v.
- Hệ thống pháp lý: quy trình cấp phép, quy định về hoạt động xây dựng v.v.
- Lập mô hình đầu tư – kinh doanh: nguồn lực tài chính và kế hoạch, phương án kinh doanh, v.v.

(1) Các KCN nằm ở ngoại ô thành phố lớn/đô thị lớn (Nhóm 1)

a. Nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân

Nguồn cung nhà ở cho công nhân đối với Nhóm 1 khá tốt so với những Nhóm khác. Ở Loại này, do các nhà máy và KCN nằm ở ngoại ô thành phố lớn hoặc đô thị lớn nên công nhân KCN không gặp khó khăn trong vấn đề tìm nhà ở tại thành phố.

b. Quy hoạch không gian

Ở một số khu vực, theo tìm hiểu, có thấy tình trạng quá tải và nạn ùn tắc giao thông. Nhưng nguyên nhân của các tình trạng này là do vấn đề đô thị của các thành phố lớn.

c. Hiện trạng nhà ở cho công nhân

Nhìn chung, trong các khu vực có KCN nhóm 1 này không có nhà trọ để công nhân có thể thuê. Các khu nhà ở tập trung cho công nhân trong thành phố thường có nội quy sinh hoạt chặt chẽ hoặc đang được cải thiện.

d. Hệ thống pháp luật

Các Doanh nghiệp đầu tư phát triển BĐS có khuynh hướng đầu tư vào nhà ở cho đối tượng có thu nhập trung bình hoặc cao. Hiện nay chưa quy định nào đủ hữu hiệu để khuyến khích hoặc bắt buộc những doanh nghiệp này phải đầu tư vào NOXH.

e. Mô hình đầu tư – kinh doanh

Các Doanh nghiệp đầu tư phát triển BĐS hầu như không quan tâm đến kinh doanh NOXH vì lợi nhuận thấp và tính bất ổn cao.

- Cần kinh phí lớn để giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng
- Lợi nhuận thấp và sự bất ổn định trong kinh doanh
- Cạnh tranh giá với các nhà trọ trong dân cư chất lượng thấp nhưng có giá cho thuê rất rẻ

f. Kết luận

Các vấn đề tồn tại về môi trường sống của công nhân KCN nhóm 1 tương tự vấn đề mà các dự án xây dựng NOXH ở Việt Nam phải đối mặt, thường là bởi các lý do liên quan tới vấn đề mô hình đầu tư – kinh doanh và chi phí thực hiện.

(2) Các KCN nằm tại vùng nông thôn sát các thành phố lớn/ đô thị lớn (Nhóm 2)

a. Nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân

Gần một nửa số công nhân sống trong các khu vực xung quanh KCN và hàng ngày đi từ nhà đến nơi làm việc. Số còn lại sống ở các nhà trọ hoặc khu ký túc xá. Xung quanh KCN có khu đô thị mới nhưng có rất ít người chuyển đến ở. Hiện nay các công ty khai thác KCN cũng như các công ty đầu tư kinh doanh bất động sản không hào hứng với các dự án xây dựng nhà ở, trừ các dự án đã quy hoạch trong giai đoạn sốt bất động sản vào những năm 2000. Trong Nhóm 2 này, các nhà trọ tại địa phương có vai trò quan trọng trong việc cân đối cung cầu về nhà ở của công nhân KCN.

b. Quy hoạch không gian

Trong khu vực này, điều kiện cơ sở hạ tầng còn rất yếu kém. Hầu hết các KCN đã tự xây dựng cơ sở hạ tầng riêng và người dân xung quanh KCN không thể sử dụng những cơ sở hạ tầng này. Nhiều công nhân sống trong các nhà trọ tại các thôn làng xung quanh có thể gây tác động xấu tới môi trường.

c. Hiện trạng nhà ở cho công nhân

Có rất nhiều nhà trọ tư nhân cho thuê kém chất lượng tại các thôn làng xung quanh. Các khu nhà trọ này đều có vấn đề về diện tích, điều kiện đảm bảo an toàn và vệ sinh.

d. Hệ thống pháp lý

Hiện nay chưa công cụ hữu hiệu để quản lý chất lượng nhà trọ, dẫn đến việc nhà trọ kém chất lượng lại có lợi thế cạnh tranh vì giá rẻ. Chính những nhà trọ kém chất lượng này lại là yếu tố cản trở sự phát triển của nhà ở công nhân có chất lượng tốt hơn.

e. Mô hình đầu tư – kinh doanh

Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS quy mô lớn/vừa đều không mặn mà lắm với việc phát triển nhà ở công nhân trong khu vực này bởi các lý do dưới đây.

- Cần kinh phí lớn để giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Lợi nhuận thấp và sự bất ổn định trong kinh doanh
- Cạnh tranh về giá với nhà trọ kém chất lượng nhưng có giá rẻ

f. Kết luận

Các vấn đề tồn tại về môi trường sống của công nhân KCN nhóm 2 tương tự vấn đề NOXH ở Việt Nam nói chung, thường là bởi các lý do liên quan tới vấn đề mô hình đầu tư – kinh doanh.

(3) Các KCN biệt lập tại vùng nông thôn (Nhóm 3)

1) Các KCN biệt lập không có nhà ở cho công nhân (Nhóm 3-1)

a. Nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân

Ở nhóm này, không có khu dân cư hoặc các thôn làng ở gần KCN. Vì vậy, cần hỗ trợ công nhân trong việc đi lại từ nơi ở đến chỗ làm việc hoặc cung cấp dịch vụ đưa đón công nhân (ví dụ: hỗ trợ xe bus đưa đón công nhân của nhà máy). Với những khó khăn như vậy, các doanh nghiệp lớn/vừa khó tuyển dụng đủ công nhân nếu không tự xây dựng ký túc xá.

b. Quy hoạch không gian

KCN nằm ở vị trí cô lập với các thôn làng và thành phố. Để xây dựng nhà ở cho công nhân gần KCN thì phải quy hoạch, san lấp mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội để phục vụ.

c. Hiện trạng nhà ở cho công nhân

Việc xây dựng khu ký túc xá chỉ có nghĩa là giải quyết nhu cầu chỗ ở công nhân ở gần KCN. Tuy nhiên, nhiều công nhân có xu hướng không ở khu ký túc xá vì quá biệt lập và không có hạ tầng xã hội và thương mại và dịch vụ.

d. Hệ thống pháp lý

Hiện nay quy định của pháp luật chưa yêu cầu các KCN phải tự bố trí nhà ở cho công nhân của mình gần với KCN. Cần phải khuyến khích các Doanh nghiệp đầu tư và khai thác vận hành KCN xây dựng nhà ở trong hoặc xung quanh KCN.

e. Mô hình đầu tư – kinh doanh

Khó có thể mong đợi rằng những Doanh nghiệp đầu tư khác - không phải là chính các chủ đầu tư KCN hoặc chủ nhà máy, mặn mà tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân quanh KCN, vì chi phí đầu tư ban đầu để xây dựng cơ sở hạ tầng khá cao. Để giải quyết vấn đề này, KCN cần được quy hoạch đồng bộ, có nhà ở công nhân và hệ thống hạ tầng đô thị.

f. Kết luận

Vấn đề của nhóm 3-1 này có nguyên nhân là sự do thiếu hoàn chỉnh của hệ thống cơ sở hạ tầng xung quanh KCN. Nếu KCN tự đầu tư cơ sở hạ tầng để sử dụng chung với các khu dân cư xung quanh, vấn đề sẽ được giải quyết dễ dàng hơn. Nếu ngược lại thì đây là vấn đề khó giải quyết.

2) Các KCN biệt lập gồm các nhà máy lớn, có ký túc xá cho công nhân (Nhóm 3-2)

a. Nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân

Trong nhóm này, các nhà máy lớn tùy theo nhu cầu mà tự xây dựng ký túc xá cho công nhân của mình. Nếu có vướng mắc, tự nhà máy sẽ có giải pháp xử lý theo trách nhiệm.

b. Quy hoạch không gian

Ký túc xá và nhà ở cho công nhân được xây dựng bên trong hoặc xung quanh các KCN. Đa số các khu ký túc xá nằm bên trong KCN nên không có sự kết nối không gian với các khu vực lân cận.

c. Hiện trạng nhà ở cho công nhân

Nhiều công nhân không thích ở trong khu ký túc xá tách biệt nằm trong khuôn viên nhà máy. Và họ sẽ có xu hướng không ở trong khu ký túc xá nếu nội quy sinh hoạt quá khắc khe (ví dụ như không được tự nấu ăn, hoặc hạn chế khung thời gian ra/vào khu).

d. Hệ thống pháp lý

Không có vấn đề gì quá nghiêm trọng nếu các nhà máy quy mô lớn vẫn chịu trách nhiệm bố trí và vận hành nhà ở cho công nhân của mình.

e. Mô hình đầu tư -kinh doanh

Kinh phí xây dựng và vận hành các khu ký túc xá do nhà máy chi trả theo kế hoạch kinh doanh của mình. Vì vậy ở đây không có vấn đề gì nghiêm trọng cần đến sự tham gia của các bên khác.

f. Kết luận

Ở Nhóm này, nhà máy tự bố trí nhà ở cho công nhân cùng với những sự hỗ trợ khác, ví dụ như hỗ trợ xe đưa đón. Vì vậy sau khi quy hoạch về KCN đã được phê duyệt thì không có vấn đề gì nghiêm trọng cần đến sự tham gia của các bên khác.

3) Các KCN biệt lập gồm các nhà máy vừa và nhỏ, có khu ký túc xá cho công nhân (Nhóm 3-3)

a. Nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân

Trong nhóm này, doanh nghiệp khai thác hạ tầng KCN sẽ tự xây dựng và bố trí ký túc xá và nhà ở cho công nhân dựa trên nhu cầu. Trong trường hợp có vấn đề phát sinh, doanh nghiệp này sẽ có trách nhiệm xử lý.

b. Quy hoạch không gian

Khu ký túc xá và nhà ở công nhân được xây dựng bên trong và bên ngoài KCN. Một số khu ký túc xá/nhà ở công nhân nằm bên trong các KCN, có các dịch vụ xã hội cơ bản (y tế, thương mại). Tuy nhiên một số dịch vụ xã hội, như trường tiểu học, ít khi được xây dựng riêng cho những khu ký túc xá này.

c. Hiện trạng nhà ở cho công nhân

Các ký túc xá và nhà ở đều được nghiên cứu kỹ càng và có thiết kế tốt. Đối với hầu hết các cơ sở này, doanh nghiệp khai thác hạ tầng KCN đảm bảo mức độ tự do nhất định cho cư dân. Tỷ lệ lấp đầy của ký túc xá ở đây cao hơn nhóm 3-1.

Đây không phải là nhà ở thương mại nên công nhân nào muốn mua nhà riêng hoặc căn hộ thì cần ra bên ngoài.

d. Hệ thống pháp lý

Không có vấn đề nghiêm trọng về nhà ở công nhân đối với Nhóm này. Nếu có chính sách khuyến khích xây dựng nhà ở thương mại thì có thể góp phần vào sự phát triển bền vững của khu vực.

e. Mô hình đầu tư – kinh doanh

Kinh phí xây dựng và vận hành khu ký túc xá được chi trả từ nguồn tiền của doanh nghiệp khai thác KCN căn cứ vào kế hoạch kinh doanh của họ. Vì vậy ở đây không có vấn đề gì nghiêm trọng cần đến sự tham gia của các bên khác.

f. Kết luận

Ở nhóm này, doanh nghiệp khai thác KCN tự xây dựng và chịu trách nhiệm về nhà ở công nhân và các sự hỗ trợ khác, ví dụ, hỗ trợ xe đưa đón. Vì vậy sau khi quy hoạch về KCN đã được phê duyệt thì không có vấn đề gì quan trọng cần đến sự tham gia của các bên khác.

(4) Các KCN phát triển trong tổng thể (Nhóm 4)

a. Nguồn cung cấp nhà ở

Doanh nghiệp đầu tư KCN hoặc công ty liên quan tới Doanh nghiệp đầu tư KCN tham gia đầu tư xây dựng một số loại hình nhà ở thương mại và nhà cho thuê, trong đó có NOXH. Nhà ở được đầu tư xây dựng dựa trên dự báo nhu cầu dài hạn.

b. Quy hoạch không gian

Quy hoạch không gian đã được thiết kế có xem xét tới tình hình phát triển nhà ở, phát triển công trình thương mại và các kế hoạch sử dụng đất khác của các khu vực lân cận.

c. Hiện trạng nhà ở cho công nhân

Đất đai ở đây chủ yếu là được sử dụng cho các dự án xây dựng nhà ở thương mại. Cũng có doanh nghiệp đầu tư (thành viên của Doanh nghiệp đầu tư KCN) xây dựng một vài khu NOXH hoặc khu nhà ở hỗn hợp.

d. Hệ thống pháp lý

Kế hoạch đầu tư và phát triển có tính linh hoạt để phù hợp tình hình thực tế trong từng giai đoạn. Nhà ở được đầu tư xây dựng phù hợp với nhu cầu về nhà ở của thị trường.

e. Mô hình đầu tư – kinh doanh

Điểm mạnh của loại này là Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN có thể quản lý và phân phối lại lợi nhuận từ lĩnh vực có lãi sang lĩnh vực không có lãi. Nhưng mô hình phát triển này cần quy mô vốn đầu tư lớn, vì vậy mà có rất ít Doanh nghiệp dám áp dụng kế hoạch đầu tư như vậy.

f. Kết luận

Mô hình phát triển này là một trong những mô hình phát triển KCN lý tưởng, trong đó có sự chia sẻ vai trò và kế hoạch tài chính giữa các lĩnh vực liên quan đến phát triển KCN. Nói một cách khác, Doanh nghiệp đầu tư đóng một vai trò của chính quyền địa phương trong công tác lập quy hoạch, phát triển và quản lý KCN.

(5) Các nhóm KCN có tồn tại về nhà ở công nhân cần được cải thiện

Các khu công nghiệp thuộc Nhóm 2 và Nhóm 3-1 là các khu cần được cải thiện về vấn đề nhà ở và điều kiện sinh hoạt cho công nhân. Chủ yếu là các khu đã hình thành trước năm 2009, khi chưa có quy định về trách nhiệm bố trí nhà ở cho công nhân KCN.

3.5. Tình hình phát triển nhà ở dành cho công nhân

3.5.1. Khái quát về Phân tích hiện trạng

(1) Mục tiêu của Phân tích hiện trạng

Nghiên cứu này nhằm phân tích hiện trạng cũng như các mối quan hệ giữa các KCN với cộng đồng dân cư địa phương và các dự án phát triển nhà ở lân cận. Để xác định được các yếu tố quan trọng,

nghiên cứu này giúp cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN. Kết quả nghiên cứu được dự kiến sẽ được nhân rộng nhằm cải thiện các KCN hiện nay, các khu vực lân cận và quy hoạch đô thị trong tương lai.

(2) Phân tích và Kết quả phân tích

Phân tích được tiến hành trên hai góc độ, đó là phân tích trên góc độ quy hoạch đô thị và phân tích trên góc độ quy hoạch chi tiết. Ở góc độ quy hoạch đô thị phân tích sẽ tập trung vào các cấu trúc không gian, hiện trạng sử dụng đất và mối quan hệ giữa KCN và các khu vực lân cận. Ở góc độ quy hoạch chi tiết, phân tích sẽ tập trung vào các vấn đề không gian như địa điểm để phát triển nhà ở và các vấn đề liên quan khác.

Phân tích bao gồm 2 bước, đó là a) nghiên cứu các KCN, b) phân tích điều kiện sống của công nhân KCN.

3.5.2. Phân tích trên góc độ Phát triển đô thị

(1) Nhận dạng các KCN tại Việt Nam⁷

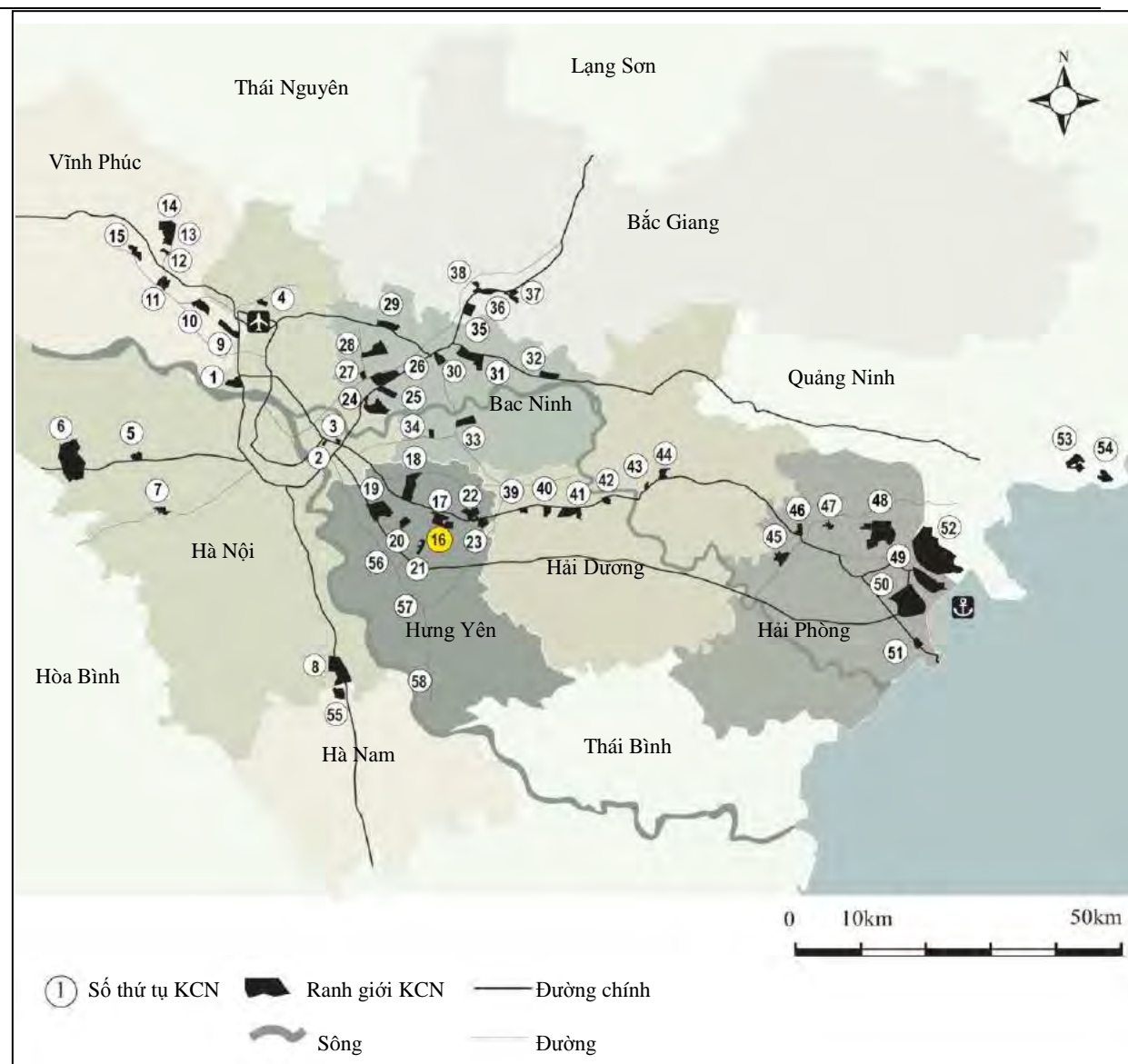
i) Nhận dạng các KCN hiện có miền Bắc Việt Nam

Đoàn nghiên cứu JICA đã tiến hành tìm hiểu một số KCN tại miền Bắc, cụ thể là 50 KCN ở 9 tỉnh thành (gồm Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Dương, Hải Phòng, Quảng Ninh, Hà Nam).

Các KCN này đã và đang ở 3 giai đoạn phát triển: 1) đã hình thành (đang hoạt động), 2) đang xây dựng và 3) đã có kế hoạch đầu tư.

Đoàn nghiên cứu đã tiến hành khảo sát thực địa các KCN và khu vực lân cận nêu trên.

⁷ Phân tích được thực hiện dựa trên kết quả khảo sát thực địa, báo cáo của JETRO Hà Nội 3-2015, số liệu về các KCN miền Bắc, miền Trung và miền Nam VN khai thác từ các trang thông tin điện tử của các KCN nêu tại Báo cáo của JETRO



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-5 Vị trí các Khu công nghiệp ở miền Bắc Việt Nam

Bảng 3-4 Danh sách các KCN đang hoạt động, đang xây dựng và đã có kế hoạch ở miền Bắc Việt Nam

	STT	KCN	Tình hình		STT	KCN	Tình hình
Hà Nội	1	Bắc Thăng Long	Đang hoạt động	Bắc Giang	38	Quang Châu	Đang hoạt động
	2	Sài Đồng B	Đang hoạt động		39	Văn Trung	Đang xây dựng
	3	Đại Từ	Đang xây dựng		40	Nội Hoàng	Đang hoạt động
	4	Nội Bài	Đang hoạt động		41	Đình Trám	Đang hoạt động
	5	Thạch Thất	Đang hoạt động	Hải Dương	42	Phúc Điền	Đang hoạt động
	6	Hòa Lạc	Đang xây dựng		43	Tân Trường	Đang hoạt động
	7	Phú Nghĩa	Đang hoạt động		44	Đại An	Đang hoạt động
	8	Hanssip	Đã quy hoạch		45	Việt Hòa	Đang hoạt động
Vĩnh Phúc	9	Quang Minh	Đang hoạt động	46	Nam Sách	Đang hoạt động	
	10	Kim Hoa	Đang hoạt động	47	Lai Vũ	Đang hoạt động	
	11	Bình Xuyên	Đang hoạt động	48	Tràng Duệ	Đang hoạt động	
	12	Bình XuyênII	Đang xây dựng	49	Nomura	Đang hoạt động	
	13	Bá ThiệnI	Đang hoạt động	Hải Phòng	50	Nam Cầu Kiền	Đang xây dựng
	14	Bá ThiệnII	Đang hoạt động		51	VSIP	Đang xây dựng
	15	Khai Quang	Đang hoạt động		52	Đình Vũ	Đang hoạt động
16	Thăng Long II (Phố Nối B)	Đang hoạt động	53		Tràng Cát	Đã quy hoạch	
Hưng Yên	17	Dệt may Phố Nối (Phố Nối B)	Đang hoạt động	54	Đồ Sơn	Đang hoạt động	
	18	Phố Nối A	Đang hoạt động	Quảng Ninh	55	Đầm Nhà Mạc	Đã quy hoạch
	19	Vĩnh Khúc	Đã quy hoạch		56	Việt Hưng	Đã quy hoạch
	20	Ngọc Long	Đã quy hoạch		57	Cái Lân	Đang hoạt động
	21	Yên Mỹ II	Đang xây dựng	58	Đồng Văn II	Đang hoạt động	
	22	Minh Quang	Đã quy hoạch	Hà Nam			
	23	Minh Đức	Đang xây dựng				
	56	Tân Dân	Đã quy hoạch				
	57	Kim Động	Đã quy hoạch				
	58	Lý Thường Kiệt	Đã quy hoạch				
Bắc Ninh	27	VSIP Bắc Ninh	Đang hoạt động				
	28	Đại Đồng – Hoàng Sơn	Đang hoạt động				
	29	Tiên Sơn	Đang hoạt động				
	30	Hanaka	Đang xây dựng				
	31	Từ Sơn	Đã quy hoạch				
	32	Yên Phong	Đang hoạt động				
	33	Nam Sơn-Hạp Lĩnh	Đang hoạt động				
	34	Quế Võ I	Đang hoạt động				
	35	Quế Võ II	Đã quy hoạch				
	36	Thuận ThànhIII	Đã quy hoạch				
	37	Thuận ThànhII	Đang hoạt động				

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

ii) Xác định các KCN hiện có miền Nam Việt Nam

Đoàn nghiên cứu JICA đã tiến hành tìm hiểu một số KCN tại miền Nam, cụ thể là 50 KCN ở 4 tỉnh thành (gồm Hồ Chí Minh, Long An, Bình Dương, Đồng Nai).

Các KCN này đã và đang ở 3 giai đoạn phát triển: 1) đã hình thành (đang hoạt động), 2) đang xây dựng và 3) đã quy hoạch.

Đoàn nghiên cứu JICA đã đi khảo sát thực địa các khu công nghiệp này và các vùng lân cận.

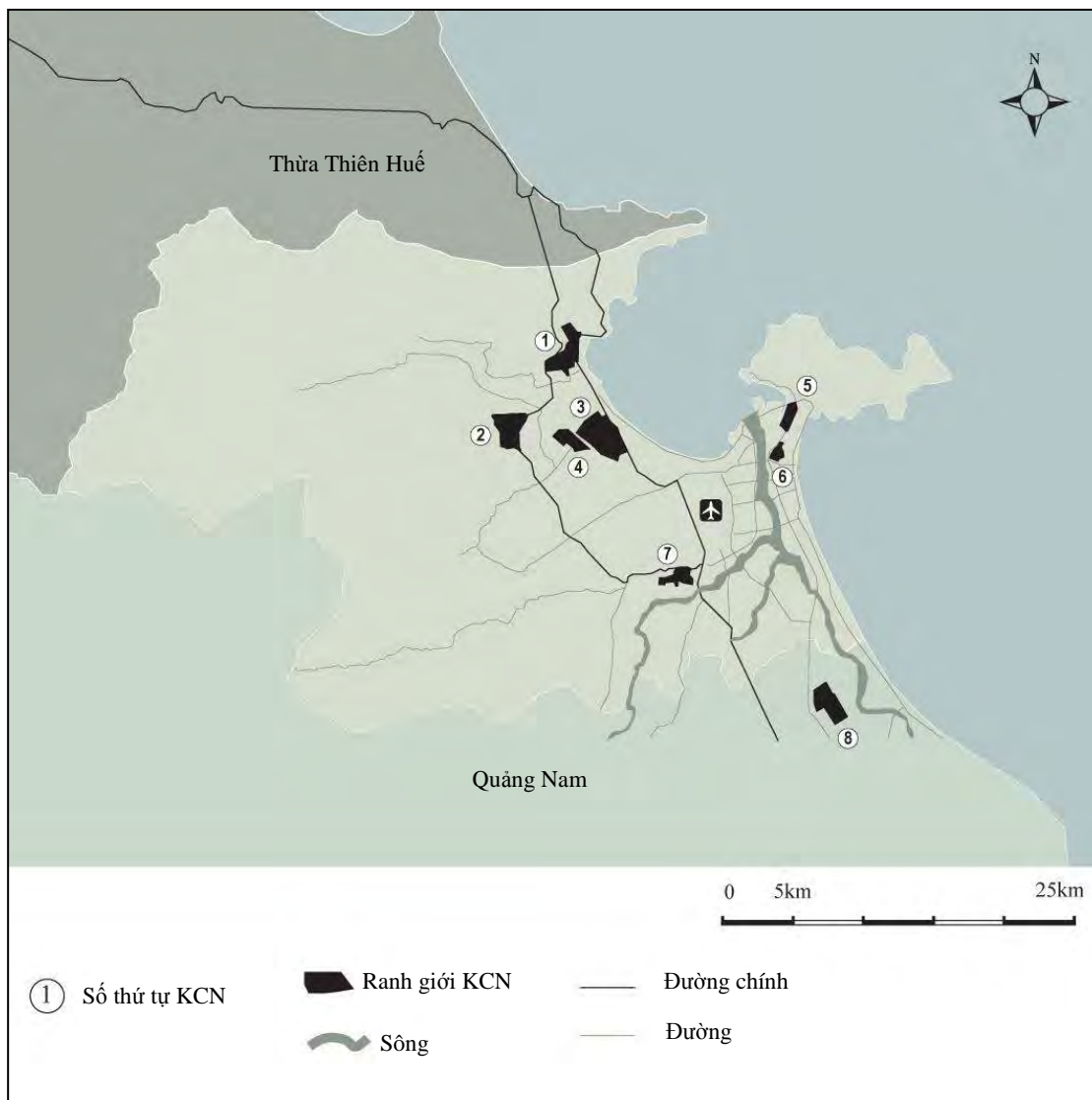
Bảng 3-5 Danh sách các KCN đã hình thành, đang xây dựng hoặc đã có kế hoạch ở miền Nam Việt Nam

	STT	KCN	Tình hình		STT	KCN	Tình hình
Thành phố Hồ Chí Minh	1	-	đang hoạt động	Bình Dương	25	Vĩnh Lộc	đang xây dựng
	2	-	đang hoạt động		26	Ascends	đang xây dựng
	3	Phước Đông	đang hoạt động		27	Mỹ Phước 1	đang hoạt động
	4	Tân Bình	đang hoạt động		28	Việt Hương 2	đã quy hoạch
	5	Tân Thới Hiệp	đang hoạt động		29	Mỹ Phước 2,3,4,5	đang xây dựng
	6	Xuân Thới Sơn	đang xây dựng		30	KCN Việt-Sing 2A	đã quy hoạch
	7	Tân Phú	đang xây dựng		31	Đồng An 2	đang xây dựng
	8	Tây Bắc Củ Chi	đang hoạt động		32	KCN Việt-Sing 2	đang hoạt động
	9	Phúc Hiệp	đã quy hoạch		33	KCN kỹ thuật cao Mapletree	đang xây dựng
	10	Bàu Đưng	đã quy hoạch		34	Kim Huy	đang xây dựng
	11	Michanical auto	đã quy hoạch		35	Sóng Thần 3	đang xây dựng
	12	Đông Nam	ang xây dựng		36	Đại Đăng	đang xây dựng
	13	Đông An	đang hoạt động		37	Nam Tân Uyên	đang hoạt động
	14	Linh Trung 1	đang hoạt động		38	-	đang hoạt động
	15	Khu công nghệ cao t.p Hồ Chí Minh	đang hoạt động		39	-	đang hoạt động
	16	Phú Hữu	đã quy hoạch		40	Đất Cuốc	đang xây dựng
	17	Cát Lái 2	đang hoạt động		41	KCN Việt-Sing 1	đang hoạt động
	18	Tân Thuận	đang hoạt động		42	Tân Đông Hiệp B	đang xây dựng
	19	Hiệp Phước	đang xây dựng		43	Sóng Thần	đang hoạt động
	20	Phong Phú	đã quy hoạch		44	Tân Đông Hiệp A	đang hoạt động
	21	Tân Tạo	đang hoạt động		45	Sóng Thần I	đang hoạt động
	22	Lê Minh Xuân	đang xây dựng		46	Đồng An 1	đang hoạt động
Long An	23	Tân Đức	đang hoạt động	Đồng Nai	47	Biên Hòa 1	đang hoạt động
	24	Long Hậu	đang hoạt động		48	Biên Hòa 2	đang hoạt động
					49	Amata	đang hoạt động
					50	Loteco	đang hoạt động
					51	Hố Nai	đang hoạt động
					52	Sông Mây	đang hoạt động
					53	Bàu Xéo	đang hoạt động
					54	Giang Điền	đã quy hoạch
					55	-	đang hoạt động
					56	Long Đức	đang xây dựng
					57	Long Thành	đang hoạt động
					58	Nhon Trạch 1,2,3,4,5	đang hoạt động

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

iii) Miền Trung Việt Nam

Vị trí các khu công nghiệp ở Đà Nẵng được thể hiện ở Hình 3-7. Riêng khu công nghiệp cao Đà Nẵng đang trong quá trình xây dựng nằm ngoài 7 khu công nghiệp. Việc mở rộng các khu Liên Chiểu và Hòa Khánh đã bắt đầu khởi công trong khi một số phần vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-7 Vị trí các khu công nghiệp tại miền Trung Việt Nam

Bảng 3-6 Danh sách các Khu công nghiệp đã hình thành, đang xây dựng hoặc đã quy hoạch tại Thành phố Đà Nẵng

STT	Khu công nghiệp	Tình hình
1	KCN Liên Chiểu	Đang xây dựng
2	KCN Công nghệ cao Đà Nẵng	Đã được quy hoạch
3	KCN Hòa Khánh	Đang hoạt động
4	KCN Hòa Khánh mở rộng	Đang xây dựng
5	KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng	Đang hoạt động
6	KCN Đà Nẵng	Đang hoạt động
7	KCN Hòa Cẩm	Đang hoạt động
8	KCN Diễn Nam	Đang hoạt động

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Đoàn nghiên cứu đã tìm hiểu các KCN kể trên và khu vực nghiên cứu. Các phân tích được nêu ra dưới đây.

(2) Phân tích trên góc độ Môi trường sống của công nhân KCN

i) Nhận xét chung

Để tiến hành phân tích về kết nối không gian, các vấn đề sau đây đã được xem xét.

- Các thôn làng lân cận

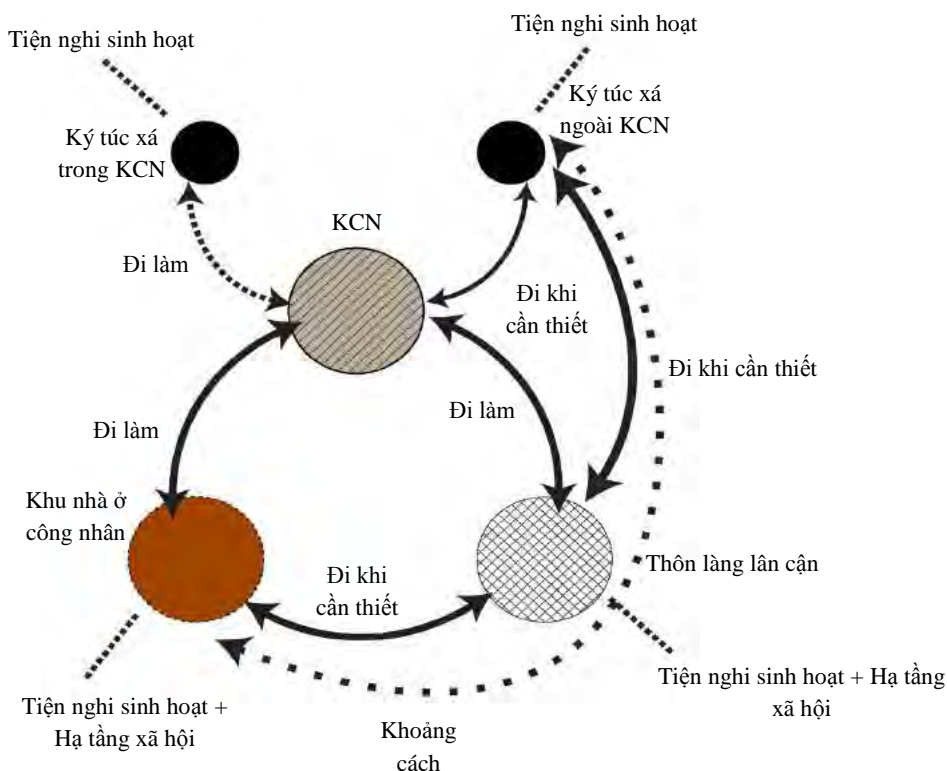
Ở rất nhiều KCN, nhà ở của người dân địa phương tại thôn làng lân cận là nguồn cung cấp nhà ở cho công nhân thuê. Khả năng tiếp cận các KCN (khoảng cách) và cơ sở hạ tầng hiện có (dịch vụ xã hội, cơ sở kinh doanh thương mại) là các yếu tố quan trọng liên quan trực tiếp đến môi trường sống của công nhân.

- Tình hình phát triển nhà ở quanh các KCN

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở, cần phải xem xét tình hình phát triển của các khu vực dân cư quanh khu công nghiệp như vị trí (khoảng cách từ KCN tới thôn làng lân cận) và các loại hình nhà ở.

- Ký túc xá

Một số công ty tự xây dựng ký túc xá để tạo điều kiện cho công nhân của mình. Việc xây dựng những ký túc xá này góp phần giảm sự mất cân đối giữa cung và cầu về vấn đề nhà ở công nhân. Hình 3-8 thể hiện mô hình liên kết không gian và phân tích sự liên hệ giữa khu nhà ở công nhân và các hoạt động hàng ngày của họ.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

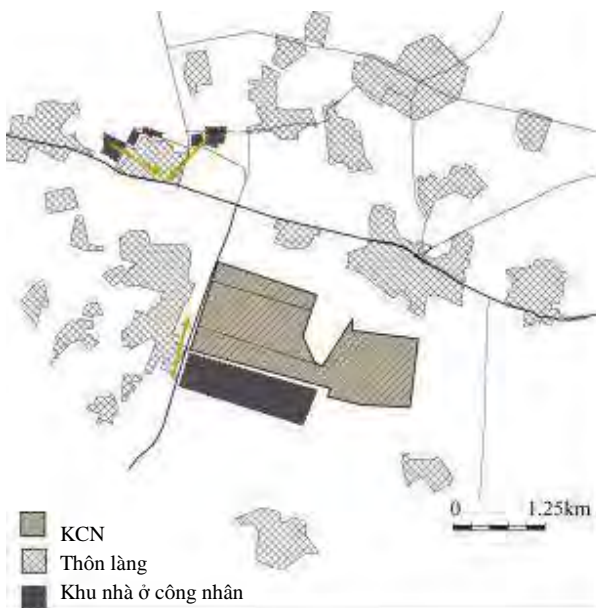
Hình 3-8 Mô hình kết nối không gian giữa các KCN và các khu dân cư phụ cận

ii) Phân loại KCN theo quan hệ không gian

Theo kết quả phân tích về quan hệ không gian của các khu công nghiệp và khu vực lân cận với khu công nghiệp, có thể phân loại khu công nghiệp thành 6 nhóm theo quan hệ không gian. Sau đây là đặc điểm của từng Nhóm KCN và quan hệ với khu vực lân cận.

Nhóm a: KCN ở gần khu nhà ở công nhân độc lập

- Đặc điểm
 - Khu công nghiệp hoặc các nhà máy lớn nằm tách biệt với thôn làng.
 - Các khu công nghiệp thường được bao quanh bởi không gian mở.
 - Thường nằm gần đường giao thông huyết mạch, đường cao tốc và sân bay.
 - Các hoạt động và hạ tầng xã hội độc lập với các khu vực phụ cận.
 - Không có kết nối không gian giữa KCN và thôn làng



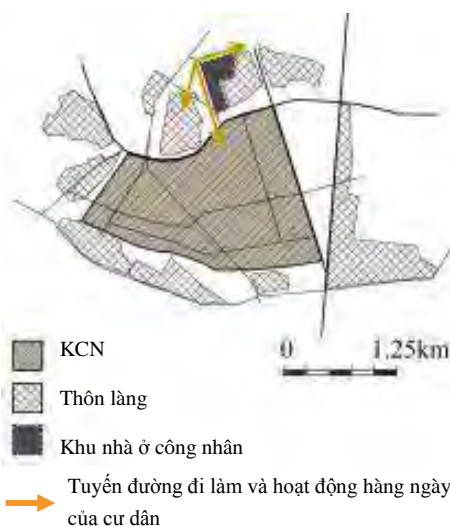
- Hiện trạng môi trường sống
 - Các khu đô thị vực phát triển gần KCN này thường không thành công, ví dụ, tỷ lệ lấp đầy còn thấp, do khoảng cách từ KCN tới thôn làng lân cận khá xa .
 - Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội sẽ cao.

• Thông tin tham khảo từ các KCN

KCN gần Nội Bài, Phố Nối I, Minh Đức, Thuận Thành II, Thuận Thành III, Quảng Châu, Phúc Điền, Nomura, Đình Vũ, Đồ Sơn, Cái Lân, Đồng Văn II.

Nhóm b: KCN nằm liền kề khu nhà ở công nhân

- Đặc điểm
 - Khu nhà ở công nhân được quy hoạch và xây dựng tại địa điểm liền kề với KCN.
 - Có thôn làng nằm quanh khu công nghiệp.
 - Có cơ hội sử dụng chung mạng lưới cơ sở hạ tầng của khu đô thị mới.
 - Có kết nối không gian giữa KCN, khu nhà ở công nhân và các thôn làng lân cận. Vì vậy, công nhân có thể đi bộ hoặc đi xe máy tới chỗ làm.
 - Có thể sử dụng các dịch vụ xã hội sẵn có tại các thôn làng lân cận.



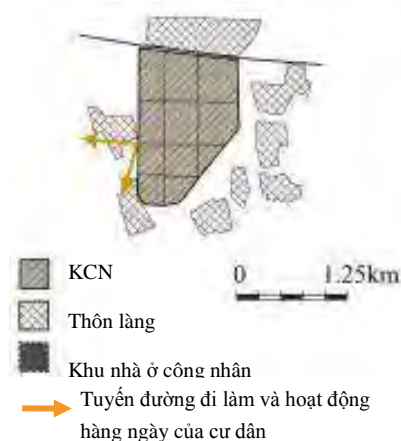
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-10 KCN Bắc Thăng Long

- Hiện trạng môi trường sống
 - Khu nhà ở công nhân ở gần KCN hoạt động tốt, do khoảng cách giữa KCN, khu đô thị mới và thôn làng lân cận không xa
 - Chi phí để xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình tiện ích khác không cao.
- Thông tin tham khảo từ các KCN
 - Sài Đồng B, Thạch Thất, Phú Nghĩa, Tiên Sơn, Yên Phong

Nhóm c: KCN liền kề các làng mạc ven tỉnh

- Đặc điểm
 - Các KCN được quy hoạch và xây dựng liền kề các thôn làng.
 - Các thôn làng thường nằm bao quanh các KCN.
 - Do khoảng cách tới các thôn làng không xa, nên tạo được không gian kết nối giữa KCN, khu nhà ở công nhân và các thôn làng.



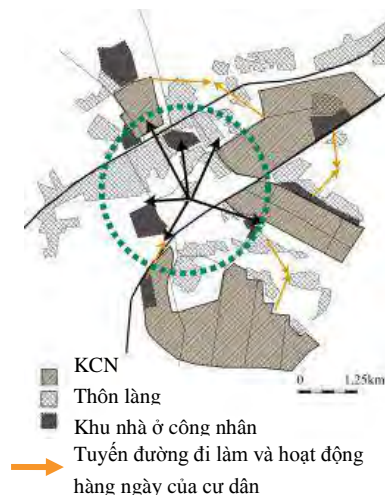
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-11 KCN Tân Trường

- Hiện trạng môi trường sống
 - Ở một số vùng, khu đô thị mới đã được quy hoạch và xây dựng như là phần mở rộng của thôn làng.
 - Có thể sử dụng chung cơ sở hạ tầng của khu nhà ở công nhân này.
- Thông tin tham khảo từ các KCN
 - KCN Việt-Sing Bắc Ninh, Đại An, KCN Việt-Sing Hải Phòng, Tân Trường.

Nhóm d: KCN có quan hệ kết nối hữu cơ

- Đặc điểm
 - Quy hoạch sử dụng đất được lập nhằm phát triển công nghiệp và phát triển nhà ở công nhân cùng với các thôn làng lân cận.
 - Các KCN được quy hoạch gần các thôn làng hiện có.
 - Có kết nối không gian giữa các KCN, khu nhà ở công nhân và thôn làng. Vì vậy, công nhân có thể đi bộ hoặc đi xe máy tới chỗ làm.
 - Khu nhà ở công nhân khai thác hiệu quả do có tỷ lệ lấp đầy tốt.

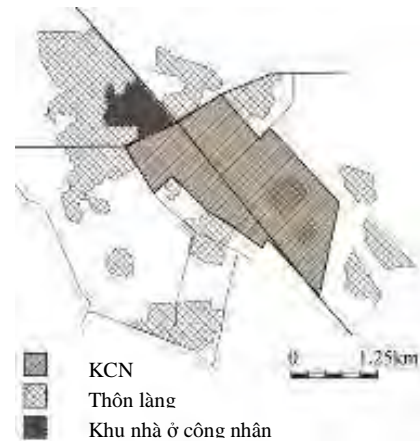


Hình 3-12 KCN Việt – Sing Bắc Ninh, Đại Đồng, Tiên Sơn, KCN Hanaka

- Hiện trạng môi trường sống
 - Có sự liên hệ mật thiết giữa các KCN, thôn làng và khu nhà ở công nhân.
 - Các khu vực có thể dùng chung mạng lưới cơ sở hạ tầng
- Thông tin tham khảo từ các KCN
Bình Xuyên II, Bá Thiện I, Bá Thiện II

Nhóm e: KCN cùng với khu nhà ở công nhân phát triển tự phát

- Đặc điểm
 - Nhóm này có đặc điểm giống Nhóm b, nhưng quy hoạch khu nhà ở công nhân chưa quan tâm tới liên kết không gian với các khu vực xung quanh (công nhân có thể đi bộ hoặc đi xe máy đi làm tại KCN).
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ trong KCN chỉ phục vụ cho công nhân.
 - Chỉ tập trung xây dựng nhà ở, không xây dựng các con đường kết nối với đường trục chính, cũng như không có dịch vụ xã hội thiết yếu và khó có thể phát triển mở rộng trong tương lai.
 - Phát triển không đồng bộ, thiếu quản lý tổng thể nên tiến độ phát triển chậm hơn so với các khu khác.



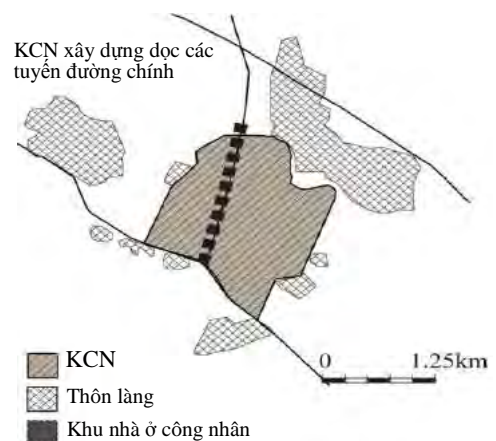
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-13 KCN Kim Hoa

- Hiện trạng môi trường sống
 - Dự án thất bại vì có ít người ở.
 - Không có hệ thống quản lý tổng thể nên phát triển không gian lộn xộn.
- Thông tin tham khảo từ các KCN: Thạch Thất, Quế Võ

Nhóm f: KCN với khả năng tiếp cận mở với các thôn làng lân cận

- Đặc điểm
 - Mối liên kết không gian chặt chẽ đang được quy hoạch và hình thành giữa KCN và các thôn làng lân cận.
 - Khả năng ra vào tự do bên trong và bên ngoài KCN tạo ra sự kết nối giữa khu vực làm việc, môi trường sống và các hoạt động thương mại/xã hội
- Hiện trạng môi trường sống
 - Đã tạo được sự kết nối không gian tốt giữa thôn làng và KCN
- Thông tin tham khảo từ KCN: Hòa Lạc



Hình 3-14 KCN Bình Xuyên

iii) Mối quan hệ giữa hai cách phân loại KCN theo 2 tiêu chí quy hoạch khác nhau

Xét trên góc độ quy hoạch vùng, các KCN ở Việt Nam có thể phân thành 4 nhóm theo vị trí và bối cảnh⁸ của các khu này, và thành 6 nhóm theo quan hệ không gian cho thấy đặc điểm của các KCN trong mối quan hệ giữa KCN và khu vực xung quanh (thôn làng và khu nhà ở công nhân). Trong bảng sau minh họa mối quan hệ giữa 2 cách phân loại trên.

Bảng 3-7 Đối chiếu đặc điểm không gian các KCN phân loại theo 2 tiêu chí về quy hoạch khác nhau

Các nhóm KCN (sự liên hệ với cộng đồng xung quanh)	Các nhóm KCN (phân loại theo vị trí và bối cảnh)					
	Nhóm 1 (KCN ở ngoại ô thành phố lớn/đại đô thị)	Nhóm 2 (KCN ở vùng nông thôn lân cận các thành phố lớn/đại đô thị)	Nhóm 3 (Các KCN tách biệt ở khu vực nông thôn)			Nhóm 4 (KCN phát triển trong tổng thể của cụm KCN, khu đô thị và khu dân cư xung quanh)
			Nhóm 3-1 (KCN biệt lập, không có nhà ở)	Nhóm 3-2 (KCN biệt lập gồm các nhà máy lớn, có KTX)	Nhóm 3-3 (Các KCN biệt lập gồm các nhà máy vừa/nhỏ có KTX cho nhà máy vừa/nhỏ)	
Nhóm a (KCN gần khu nhà ở công nhân tập trung độc lập)	Ít	Nhiều	Không	Không	Không	Không
Nhóm b (KCN liền kề khu nhà ở công nhân)	Một số	Một số	Không	Nhiều	Nhiều	Một số
Nhóm c (KCN có các thôn làng vệ tinh)	Ít	Một số	Không	Một số	Không	Một số
Nhóm d (KCN có sự kết nối hữu cơ và đồng bộ)	Không	Không	Không	Không	Một số	Nhiều
Nhóm e (KCN có khu nhà ở công nhân riêng)	Ít	Một số	Nhiều	Không	Một số	Ít
Nhóm f (KCN có đường đi tới thôn làng xung quanh)	Nhiều	Một số	Không	Một vài	Không	Nhiều

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Có thể nhìn thấy rõ ở bảng trên, các khu công nghiệp thuộc nhóm “b”, nhóm “c”, nhóm “d” và nhóm “f”, nhất là các khu công nghiệp có ký túc xá và khu nhà ở cho công nhân đi kèm, là các khu công nghiệp có điểm mạnh trong việc cải thiện môi trường sống cho công nhân.

Những khu nhà ở này thường được xây dựng tại ngoại ô các thành phố lớn, nơi có khả năng xây dựng các khu công nghiệp đi kèm với chỗ ở dành cho công nhân. Ngoài ra, các khu công nghiệp nằm tại vùng nông thôn, nếu muốn đảm bảo sự kết nối tốt với khu vực xung quanh, nên phát triển theo mô hình tương tự như nhóm “f”.

Trong khi đó, các khu công nghiệp thuộc nhóm “a” và “e” là các khu còn có những hạn chế, như thiếu nhà ở dành cho công nhân và điều này ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường sống của công nhân.

⁸ Như đã trình bày tại mục 3.4.2.

(3) Hiện trạng nhà ở cho công nhân ở Việt Nam

Qua các đợt khảo sát, hiện trạng vị trí và điều kiện phát triển của nhà ở cho công nhân đã được xác định. Đoàn nghiên cứu JICA nhận thấy các KCN có thể được phân thành 3 nhóm theo tình hình nhà ở dành cho công nhân.

- KCN không có ký túc xá cho công nhân:

Hầu hết các KCN ở miền Bắc Việt Nam không bắt kỳ một khu ký túc xá dành cho công nhân, và công nhân thường thuê nhà trọ tại các thôn làng gần KCN. Ví dụ: các KCN Quang Minh, Thăng Long II.

- KCN có ký túc xá nằm trong khuôn viên KCN:

Công nhân sống trong ký túc xá kiểu này mỗi khi ra ngoài phải được phép. Công nhân có thể đi bộ hoặc đi xe đạp, xe máy tới các nhà máy. Những khu nhà ở dạng này thường không có mối liên quan với các khu vực lân cận. Ví dụ: Khu ký túc xá công ty Brother tại KCN Phúc Điền.

- KCN với ký túc xá hoặc khu nhà ở tập trung nằm ngoài KCN:

Công nhân KCN sống trong khu nhà ở tập trung dành cho công nhân nằm ngoài các KCN, công nhân có thể đi bộ, đi xe máy hoặc sử dụng xe buýt của nhà máy tới nơi làm việc, tùy theo từng điều kiện. Ví dụ: Một số khu nhà ở quanh KCN Bắc Thăng Long và Yên Phong.

Hiện trạng ký túc xá cho công nhân liên quan tới quy mô của các nhà máy. Chỉ có các nhà máy quy mô lớn (hơn 1.000 công nhân) mới có khả năng tự xây ký túc xá và cung cấp chỗ ở cho công nhân của mình.

Tại KCN Long Hậu, Ban quản lý KCN đã xây dựng khu ký túc xá cho công nhân làm việc tại các nhà máy hoạt động trong khu. Tuy nhiên, đây được coi là một trường hợp ngoại lệ.

(4) Đánh giá sự kết nối không gian giữa KCN, khu nhà ở công nhân và khu vực lân cận

Bảng 3-8 nêu kết quả đánh giá về tình hình các khu nhà ở công nhân do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN hoặc doanh nghiệp sản xuất trong KCN xây dựng ở khu vực Hà Nội. Đây là kết quả đánh giá dựa trên các chuyến khảo sát thực tế của Đoàn nghiên cứu (tiến độ thực hiện và tỷ lệ lấp đầy của các dự án xây dựng nhà ở cho công nhân) với khoảng cách giữa khu vực nhà ở và vùng thôn làng lân cận.

1) Đánh giá tình hình phát triển nhà ở cho công nhân

Đánh giá các dự án phát triển nhà ở cho công nhân xung quanh KCN được trình bày dưới đây.

- Trong trường hợp 1 và 5, việc xây dựng khu nhà ở công nhân đã thúc đẩy sự phát triển của khu vực xung quanh như nhà riêng, các cơ sở kinh doanh thương mại và cung cấp dịch vụ xã hội. Đây là những ví dụ về các mô hình đã phát triển thành công.
- Trong trường hợp 2,4 và 8, đã có một số nhà ở được xây dựng tại các khu vực được quy hoạch để phát triển nhà ở cho công nhân. Tuy nhiên, việc xây dựng này vẫn còn rải rác, vì vậy tác động rất ít tới phát triển nhà ở cho công nhân nói riêng và môi trường sống nói chung.
- Trường hợp 3, nhà ở cho công nhân chưa được xây dựng tuy đã có quy hoạch. Trong trường hợp 6 và 7, nhà ở cho công nhân chưa được xây dựng trong khu vực, trừ một số ký túc xá do các doanh nghiệp sản xuất trong KCN tự xây dựng. Ở xung quanh KCN có rất ít kế hoạch xây dựng nhà ở công nhân, chỉ có một vài khu nhà ở đã được xây dựng nhưng cũng đang gặp phải vấn đề.

Ngoài ra, theo thông tin khảo sát thực tế, tiến độ phát triển nhà ở cho công nhân có sự liên quan chặt chẽ với quy hoạch đất phát triển nhà ở và lựa chọn vị trí xây dựng. Chi tiết được trình bày ở phần sau.

2) **Mối quan hệ giữa Vị trí xây dựng nhà ở và Môi trường xung quanh**

Dưới đây là các vấn đề quan trọng cần được xem xét để cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN.

- Khoảng cách giữa nơi ở và KCN:

Việc rút ngắn khoảng cách đi lại giữa KCN và nơi ở của công nhân một yêu cầu quan trọng. Qua phân tích, ta thấy khoảng cách này dưới 500m là khoảng cách rất phù hợp để đi bộ. Nếu khoảng cách lớn hơn 2 km, người công nhân gặp khó khăn khi di chuyển hàng ngày giữa nơi ở và nhà máy nếu không có xe máy.

- Khoảng cách giữa các khu nhà ở tập trung và các thôn làng lân cận:

Hình 3-15 thể hiện sự kết nối không gian giữa các KCN và thôn làng lân cận và các khu nhà ở cho công nhân được xây dựng xung quanh các khu công nghiệp ở Việt Nam. Nhiều dự án xây dựng khu nhà ở tập trung dành cho công nhân đã được quy hoạch và xây dựng, đảm bảo được sự kết nối không gian tốt với các KCN. Tuy trong quy hoạch xây dựng khu nhà ở cho công nhân đã cân nhắc tới sự kết nối không gian với các khu công nghiệp nhưng vẫn chưa quan tâm đúng mức tới sự kết nối tốt với các thôn làng địa phương. Qua tình hình thực tế nắm được, Đoàn nghiên cứu JICA thấy rằng để tránh bị cô lập, cần xem xét sự kết nối không gian để có thể rút ngắn khoảng cách giữa khu nhà ở tập trung dành cho công nhân và thôn làng xung quanh xuống dưới 300m. Theo thực tế ở Việt Nam, những khu nhà ở nằm cách thôn làng xung quanh trên 300m thường không thành công. Nếu khu nhà ở dành cho công nhân có vị trí nằm giữa khu công nghiệp và thôn làng lân cận thì cũng sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển của cả vùng.

- Hệ thống hạ tầng xã hội sẵn có ở các thôn làng lân cận:

Hệ thống hạ tầng xã hội sẵn có ở các thôn làng lân cận có vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ hoạt động hàng ngày của công nhân, và cũng giúp cải thiện điều kiện sống của người lao động, ngoài ra, còn góp phần vào sự phát triển bền vững của khu vực. Trong một số trường hợp, các ký túc xá nằm bên trong KCN cũng cung cấp một số dịch vụ thương mại và giải trí cho công nhân. Tuy nhiên, quy mô và tính đa dạng của các dịch vụ này còn khá hạn chế so với các thôn làng lân cận.

3) **Quy hoạch nhà ở**

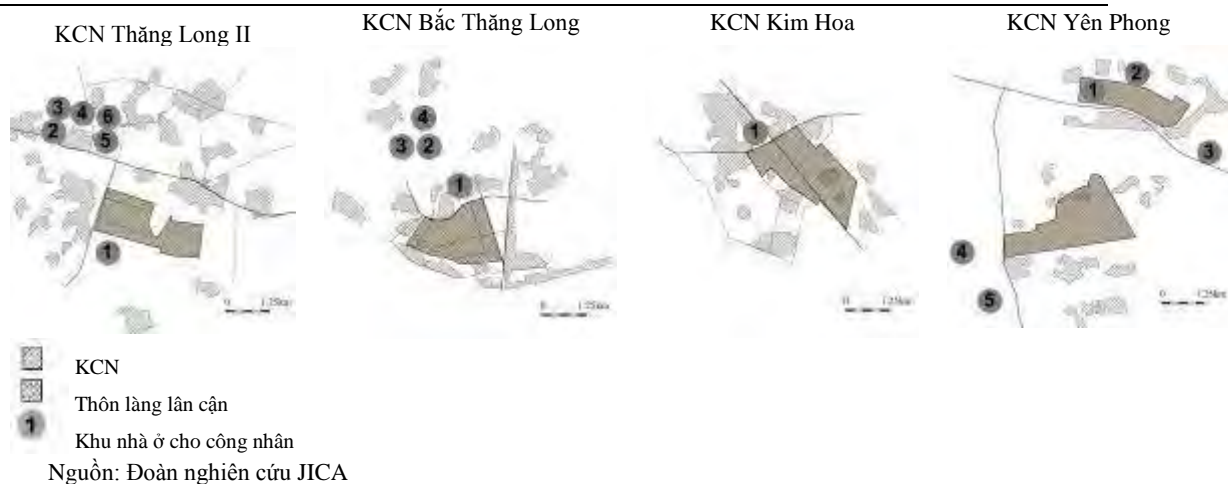
Việc có xét tới quy hoạch nhà ở cho công nhân ngay từ bước xây dựng KCN có tác động rất lớn tới việc đẩy mạnh phát triển nhà ở sau này.

Trong trường hợp 4, 5 và 8, nhà ở cho công nhân được xây dựng theo quy hoạch đã được lập ngay từ khi xây dựng KCN. Đất dành để phát triển KCN và phát triển nhà ở cho công nhân đã được lập quy hoạch, có xét tới sự kết nối không gian với đô thị và thôn làng lân cận. Do đó, môi trường sống và các công trình phục vụ đời sống của công nhân đã được thúc đẩy phát triển.

Trường hợp 1, 2 và 3 là ví dụ về nhà ở cho công nhân được xây dựng không được quy hoạch khi xây dựng KCN. Tuy nhiên sau đó, nhà ở cho công nhân đã được quy hoạch. Đối với các trường hợp này, điều kiện tiếp cận với đô thị và thôn làng lân cận còn yếu kém và các dự án xây dựng nhà ở cho công nhân cũng có tiến độ chậm trễ (TH 2 và 3).

Trường hợp 6 và 7 là các trường hợp không có quy hoạch/kế hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân ở xung quanh KCN.

Từ kết quả phân tích trên đây, có thể thấy để phát triển nhà ở cho công nhân một cách bền vững thì cần có quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị.



Hình 3-15 Những khu nhà ở công nhân xung quanh các KCN

Bảng 3-8 Đánh giá hiện trạng một số khu nhà ở quanh KCN về 3 yếu tố (KCN, thôn làng lân cận, Khu nhà ở công nhân)

STT	TH	Tình hình phát triển	KTX		Đô thị & thôn làng lân cận		Điều kiện về các công trình công cộng và cơ sở kinh doanh thương mại trong khu vực	Đánh giá vị trí nhà ở	Khu nhà ở công nhân					Đánh giá toàn diện	
			Vị trí		Khoảng cách tới các thôn làng lân cận (m)	Đánh giá			Phân loại	Khoảng cách tới các thôn làng lân cận (m)		Khoảng cách tới các thôn làng lân cận (m)		Hiện trạng xây dựng nhà ở cho công nhân	Đánh giá
			Trong KCN	Ngoài KCN						Khoảng cách	Đánh giá vị trí nhà ở	Khoảng cách	Đánh giá vị trí nhà ở		
1	Bắc Thăng Long	Khu nhà ở tập trung (doanh nghiệp sản xuất trong KCN thuê trọn gói một phần), và nhà trọ trong dân cư	-	✓	300-900	A	Có cơ sở kinh doanh thương mại và công trình công cộng bên trong khu nhà ở và thôn làng lân cận.	B	WD (1 vài nhà máy)	700	A	300	A	Phát triển đồng bộ, khu nhà ở tập trung & thôn làng lân cận cùng sử dụng các dịch vụ công cộng & cơ sở kinh doanh thương mại	A
									DH (lấp đầy thấp)	6000	D	500	B		
									MI (trồng)	3700	D	900	C		
2	Kim Hoa	Có bố trí quỹ đất để bố trí nhà ở cho công nhân & nhà ở liền kề	-	✓	200-700	A	Có cơ sở kinh doanh thương mại & công trình công cộng ở thôn làng lân cận.	B	WD (Cty "H" NB)	170	A	150	A	Mới chỉ xây dựng KTX. Đất phân lô vẫn còn để trống.	B
									MI	500	A	150	A		
3	Thăng Long II	Có quy hoạch nhà ở, nhưng chưa được xây dựng.	-	-	700-2500	D	Có cơ sở kinh doanh thương mại & công trình công cộng ở thôn làng lân cận.	C	DH	700-	A	600-1200-	D	Nguồn cung phụ thuộc vào nhà trọ trong dân cư. Đã có quy hoạch nhưng chưa được triển khai.	C
									WR	3000	D	300	A		
4	Tiền Sơn	Nhà ở đa dạng: KTX & nhà liền kề.	✓	-	200-500	A	Có cơ sở kinh doanh thương mại ở thôn làng lân cận.	B	MI (Cty "C" NB)	200	A	200	A	Điều kiện đi lại dễ dàng. Rất ít cơ sở kinh doanh thương mại & không có dự án xây dựng nhà ở.	B
									DH	200	A	200	A		
5	Yên Phong	Nhà ở đa dạng: KTX & nhà liền kề.	✓	✓	300-500	A	Có cơ sở kinh doanh thương mại & công trình công cộng ở thôn làng lân cận.	A	WD (Cty "S")	300	A	500	A	Các cơ sở kinh doanh thương mại và dịch vụ xã hội của tư nhân được phát triển xung quanh KCN để phục vụ sinh hoạt hàng ngày của công nhân.	A
									WD (Cty "S")	2870	A	400	A		
6	Đình Trám	Không có KTX bên trong KCN cũng như nhà ở xung quanh KCN	✓	-	800-1000	B	Có cơ sở kinh doanh thương mại ở thôn làng lân cận.	B	-	-	-	-	-	Dịch vụ phục vụ đời sống cho công nhân còn nghèo nàn, chỉ có bên trong KCN.	C
7	Phúc Điền	Không có KTX bên trong KCN cũng như nhà ở xung quanh KCN	✓	-	200-700	A	Có cơ sở kinh doanh thương mại ở thôn làng lân cận	B	-	-	-	-	-	Dịch vụ phục vụ đời sống cho công nhân còn nghèo nàn, chỉ có bên trong KCN.	C
8	Đại An	Nhà ở đa dạng: KTX & nhà liền kề.	-	✓	200-2000	A	Có cơ sở kinh doanh thương mại & công trình công cộng ở thôn làng lân cận.	B	WD	800	A	200	C	Điều kiện đi lại dễ dàng. Rất ít cơ sở kinh doanh thương mại & không có dự án xây dựng nhà ở.	B

Loại hình nhà ở WD: Ký túc xá, DH: nhà đơn lẻ, MI: hỗn hợp (ký túc xá + biệt thự + cơ sở thương mại)

Đánh giá: A- rất tốt B- tốt C- bình thường D- kém

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

3.5.3. Phân tích về các khu nhà ở nằm xung quanh khu công nghiệp, trên góc độ quy hoạch chi tiết

Trong phần này, Nghiên cứu xem xét chỉ tiêu về quy hoạch không gian áp dụng đối với các công trình nhà ở hiện có, sức chứa (diện tích sàn xây dựng và chiều cao công trình) và chỉ tiêu cụ thể để tham khảo khi lập quy hoạch không gian tương lai.

a. Hiện trạng và các tiêu chuẩn thiết kế áp dụng đối với khu vực phát triển nhà ở

Đoàn nghiên cứu JICA đã tiến hành phân tích 7 ví dụ về các khu nhà ở cho công nhân nằm bên trong và ngoài KCN do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN tại khu vực Hà Nội xây dựng. Chỉ tiêu quy hoạch áp dụng ở Việt Nam gồm: Diện tích khu đất, Hệ số sử dụng đất (FAR), Mật độ xây dựng (BCR), v.v.

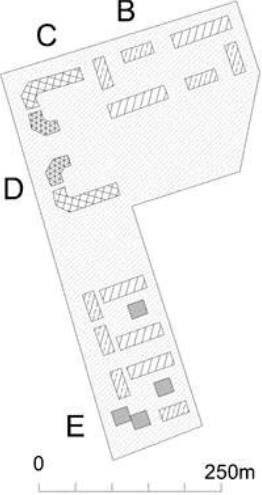
- Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân gồm một số đơn nguyên (Không xét trường hợp dự án chỉ xây dựng 1 đơn nguyên nhà)
- Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân gồm loại hình ký túc xá, do doanh nghiệp sản xuất trong KCN hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN lập quy hoạch và xây dựng. Ví dụ này đã được xác nhận khi phỏng vấn các bên liên quan.
- Quy hoạch chi tiết được lập dựa trên phỏng vấn các bên liên quan hoặc dựa trên kết quả khảo sát thực địa.

Các ví dụ này đã được phân tích về các chỉ tiêu quy hoạch như Diện tích khu đất, Hệ số sử dụng đất (FAR), Mật độ xây dựng (BCR) vì đây là các chỉ tiêu cần tuân thủ khi lập quy hoạch chi tiết. Phân tích này chỉ được tiến hành đối với các trường hợp tuân thủ các chỉ tiêu nêu trên, và kết quả phân tích không thể hiện tình hình chung về quy hoạch nhà ở tại Việt Nam.

Trường hợp 1) KCN Bắc Thăng Long

Khu nhà ở công nhân thí điểm này có 2 Loại hình nhà ở như nêu tại Bảng 3-9 dưới đây.

Bảng 3-9 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế – KCN Bắc Thăng Long

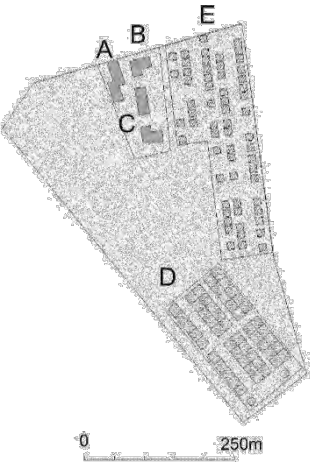
		Loại 1: Chung cư thấp tầng					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở		
	A	1.580	6	9.480	5	47.400	
	B	703	6	4.218	8	33.744	
	C	1.780	6	10.680	2	21.360	
	D	836	6	5.016	2	10.032	
		Loại 2: Chung cư cao tầng					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
		E	466	16	7.456	4	29.824
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
114.244	142.360	19.070	95.174	1,25	0,16	700	300

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 2) KCN Tiên Sơn:

Khu nhà ở công nhân nằm bên trong KCN và có 3 loại nhà như nêu tại Bảng 3-10 dưới đây.

Bảng 3-10 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Tiên Sơn

		Loại 1: Khu ký túc xá công nhân (diện tích=14.239m ² , diện tích sàn=3.676,4 m ²)					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số đơn nguyên ở		
	A	1.277.4	5	6.387	1	6.387	
	B	833	5	4.165	2	8.330	
	C	733	5	3.665	1	3.665	
	FAR=1,3		BCR=0,25				
		Loại 2: Nhà thấp tầng (diện tích=26.021 m ² , diện tích sàn=13.260 m ²)					
		Diện tích mỗi tầng/m ²	Số tầng	Tổng diện tích tòa nhà/m ²	Số lượng tòa nhà	Tổng diện tích tất cả các tòa nhà/m ²	
		D	255	3	765	52	39.780
		FAR=1,5		BCR=0,5			
		Loại 3: Nhà đơn lẻ (diện tích=40.403,8 m ² , diện tích sàn= 8.747,4 m ²)					
		Diện tích mỗi tầng/m ²	Số tầng	Tổng diện tích tòa nhà/m ²	Số lượng tòa nhà	Tổng diện tích tất cả các tòa nhà/m ²	
		E	143,4	2	286,8	61	17.494,8
		FAR = 0,4		BCR = 0,2			

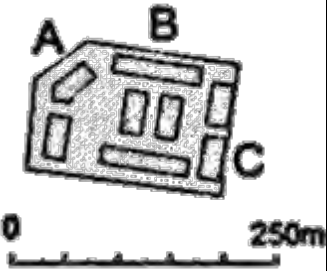
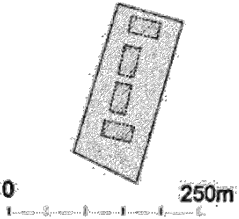
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất ở (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
173.416,3	75.655,8	25.683,8	146.162,6	0,4	0,1	Trong	500

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 3) KCN Yên Phong:

Ở đây có 2 Loại hình nhà ở dành cho công nhân, đó là nhà nằm trong và nhà nằm ngoài KCN như nêu dưới đây.

Bảng 3-11 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Yên Phong

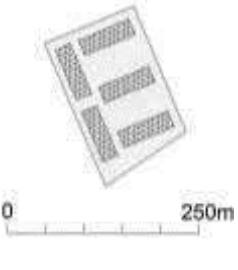
Trường hợp: Cty "S" Bắc Ninh		Loại 1: Khu ký túc xá cho công nhân nằm trong KCN:					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
	A	834	6	5.004	1	5.004	
	B	1.433	6	8.598	2	17.196	
	C	839	6	5.034	5	25.170	
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	FAR	BCR	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
22.881,3	47.370	7.895	14.986,3	2,07	0,34	Trong	500
		Loại 2: Khu ký túc xá cho công nhân nằm ngoài KCN					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
		842	6	5.052	4	20.208	
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
18.946	20.208	3.368	15.578	1,06	0,17	2.870	400

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 4) KCN Đình Trám:

Khu nhà ở công nhân này nằm bên trong KCN với một Loại hình nhà ở như nêu dưới đây.

Bảng 3-12 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Đình Trám

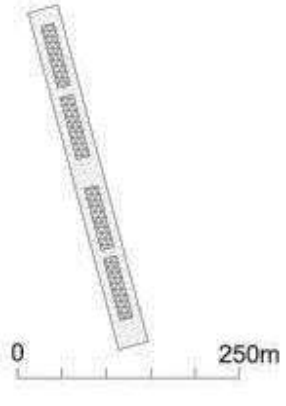
		Khu ký túc xá cho công nhân nằm trong KCN					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
		1.528	6	9.168	5	45.840	
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
23.939	45.840	7.640	16.299	1,9	0,3	Trong	1.600

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 5) KCN Phúc Điền:

Khu nhà ở công nhân nằm trong KCN, gồm có 4 đơn nguyên như nêu dưới đây.

Bảng 3-13 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Phúc Điền

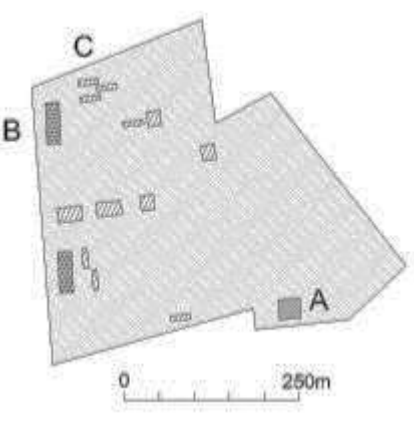
Trường hợp: Cty "B" Phúc Điền		Kiểu: Khu ký túc xá cho công nhân trong KCN					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
				1.068,6	5	5.343	4
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
13.531	21.372	4.274,4	9.256,6	1,58	0,3	Trong	400

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 6) KCN Đại An

Khu dân cư nằm ngoài KCN gồm có 3 khu ký túc xá cho công nhân như nêu dưới đây.

Bảng 3-14 Quy hoạch và thiết kế tiêu chuẩn KCN Đại An

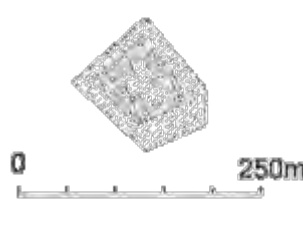
		Khu ký túc xá cho công nhân nằm ngoài KCN					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
		A (Công nhân)	886	5	4.430	1	4.430
		B (người nước ngoài)	1.178	4	4.712	2	9.424
		C (chuyên gia)	4.315,5 Nhiều kích thước	2	8.631	-	8.631
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
163.274	22.485	7.558	155.716	0,1	0,046	250	200

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 7) KCN Kim Hoa:

Khu dân cư nằm ngoài KCN gồm có 1 khu ký túc xá cho công nhân như nêu dưới đây. Bảng 3-15.

Bảng 3-15 Chỉ tiêu quy hoạch và Tiêu chí thiết kế - KCN Kim Hoa

		Loại: Khu ký túc xá cho công nhân nằm ngoài KCN					
		Diện tích sàn mỗi tầng (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng đơn nguyên ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	
		A (Công nhân)	3.622	6	21.732	1	21.732
Tổng diện tích khu đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích đất có nhà bên trên (m ²)	Đất trống (m ²)	Hệ số sử dụng đất (FAR)	Mật độ xây dựng (BCR)	Khoảng cách tới KCN (m)	Khoảng cách tới các làng lân cận (m)
10.418	21.732	3.622	6.796	2	0,34	170	150

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

b. Tóm tắt và kết luận

Các chỉ tiêu và bảng sau đây cho biết định mức không gian và tiêu chí thiết kế giả thiết áp dụng đối với khu vực phát triển nhà ở công nhân.

Từ các trường hợp kể trên và tóm tắt các yếu tố, các điểm cần lưu ý như sau:

- Mật độ xây dựng: 0,16 đến 0,4 (trung bình toàn khu)
0,3 đến 0,4 (nhà thấp tầng)
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 đến 2 (trung bình toàn khu)
1,5 đến 2 (nhà thấp tầng)

Một số trường hợp khu nhà ở công nhân không đáp ứng được các yêu cầu, ví dụ, khoảng cách giữa KCN, khu nhà ở công nhân và các thôn làng lân cận hoặc tình hình phát triển ở các khu vực này.

Bảng 3-16 Tóm tắt các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết trong các khu đô thị

KCN	Tổng diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Đất trống/m ²	FAR	BCR
Bắc Thăng Long	114.244	142.360	19.070	95.174	1.25	0.16
Tiên Sơn	173.416.3	75.655.8	25.683.8	146.62.6	0.4	0.1
Yên Phong I	22.881.3	47.370	7.895	14.986.3	2.07	0.34
Yên Phong II	18.946	20.208	3.368	15.578	1.06	0.17
Đình Trám	23.939	45.840	7.640	16.299	1.9	0.3
Phúc Điền	13.531	21.372	4.274.4	9.256.6	1.58	0.3
Đại An	163.274	22.485	7.558	155.716	0.1	0.046
Kim Hoa	10.418	21.732	3.622	6.796	2	0.34

3.6. Tình hình môi trường sống của công nhân xung quanh khu công nghiệp

3.6.1. Tình hình phát triển nhà ở và môi trường sống của công nhân xung quanh các khu công nghiệp

Bảng 3-17 cho biết tình hình phát triển nhà ở dành cho công nhân xung quanh các khu công nghiệp ở Việt Nam. Sau đây là nội dung tóm tắt về tình hình cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN tại Việt Nam, theo kết quả tìm hiểu thực tế của Đoàn nghiên cứu.

- Không kể các nhà ở do cá nhân đầu tư, các dự án phát triển nhà ở công nhân thường được quy hoạch phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị. Các dự án này thường nằm ở vùng ngoại ô và có các công trình công cộng đi kèm, ví dụ như trường học. Do việc phát triển các công trình tiện ích riêng của khu nhà ở thường được thực hiện phù hợp với sự phát triển hệ thống hạ tầng công cộng, do vậy đảm bảo được sự kết nối với khu vực đô thị lân cận.
- Các khu nhà ở công nhân thường được quy hoạch để đảm bảo sự kết nối với cộng đồng dân cư lân cận, vì nhiều dự án phát triển nhà ở công nhân do tư nhân đầu tư dựa vào hệ thống công trình hạ tầng đô thị sẵn có tại khu vực. Do đó môi trường sống do các dự án phát triển nhà ở này tạo ra có tác động tới cộng đồng dân cư lân cận.
- Các khu nhà ở dành cho công nhân thường mà không được trang bị đủ các công trình chức năng thì sẽ kém hấp dẫn hơn nhà ở do tư nhân đầu tư xây dựng.
- Có thể thấy xu hướng tập trung nhiều cửa hàng ăn uống và dịch vụ giải trí ở khu vực lân cận với khu nhà ở công nhân KCN để phục vụ nhu cầu của công nhân. Điều này có thể dẫn đến tình trạng phát triển lộn xộn và gây tác động xấu tới quy hoạch đô thị vùng.
- Có một số khu nhà ở quy mô lớn đã được xây dựng, có đầy đủ tiện nghi và hệ thống hạ tầng xây dựng trong khuôn viên nhà máy của công ty, ví dụ nhà máy “S” tại tỉnh Bắc Ninh, tuy nhiên, những công nhân sống tại đó vẫn có nhu cầu mua sắm, ăn uống và giải trí ở cộng đồng lân cận, dẫn tới tình trạng phát triển dịch vụ của tư nhân một cách khá lộn xộn. Một số công

nhân đã chuyển từ khu nhà ở tập trung này sang thuê nhà ở khu vực lân cận cho dù điều kiện của chỗ ở mới cũng không được tốt.

Bảng 3-17 Các ví dụ về phát triển nhà ở xung quanh KCN (Phía Bắc Việt Nam)

Nhà đầu tư, Người thực hiện	(1) Chính quyền địa phương	(2) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN		(3) Doanh nghiệp sản xuất trong KCN			(4) Tư nhân tự phát	(5) Một chủ sở hữu	
	Địa điểm/ tên KCN	Bắc Thăng Long	Tiên Sơn	Đại An	Phúc Điền	Yên Phong	Yên Bình		Quế Võ
Vị trí và số ký tự KCN (đã nêu ở Bảng 3-4)	1	26	41	39	29	N/A	31 & 32	N/A	
Địa điểm	Phía Bắc Hà Nội, xã Kim Chung (gần KCN Bắc Thăng Long)	Tỉnh Bắc Ninh, (trong KCN)	Tỉnh Hải Dương (cạnh KCN)	Tỉnh Hải Dương (trong khuôn viên nhà máy của doanh nghiệp)	Tỉnh Bắc Ninh (ngoài nhà máy)	Tỉnh Thái Nguyên	Tỉnh Bắc Ninh	(Rất nhiều địa điểm)	
Đơn vị quản lý khai thác	Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội	Chủ đầu tư tư nhân (Viglace ra)	Chủ đầu tư nhân (Công ty CP Đại An)	Công ty TNHH “B” Việt Nam	Công ty TNHH “S” Việt Nam	Công ty TNHH “S” Việt Nam	Nhà phát triển tư nhân: REDAMCO	Một chủ sở hữu	
Năm bắt đầu hoạt động	2003	2009	2006	(2004)	2013	2019	2012		
Loại hình nhà ở	Nhà ở cho đối tượng độc thân, đối tượng có gia đình	Nhà ở cho đối tượng độc thân	Nhà ở cho đối tượng độc thân (Đã chuyển đổi mục đích sang phòng ở gia đình)	Nhà ở cho đối tượng độc thân	Nhà ở cho đối tượng độc thân	Nhà ở cho đối tượng độc thân	Nhà ở cho đối tượng độc thân	Chưa xác định	
Sức chứa	20.000 (gồm cả các Chung cư thấp tầng)	Khoảng 2.000	200 (32phòng)	2.500 (500phòng)	7.000 (1.500phòng)	30.000 (8.000 phòng)	1.000 (150 phòng)		
Người sử dụng (Doanh nghiệp sản xuất trong KCN)	Được thuê bởi các doanh nghiệp (Doanh nghiệp P, và C của Nhật Bản)	Được thuê bởi doanh nghiệp (Cty “S”)	Được thuê bởi doanh nghiệp	Thuộc sở hữu bởi doanh nghiệp	Thuộc sở hữu bởi doanh nghiệp (Cty “S”)	Thuộc sở hữu bởi doanh nghiệp (Cty “S”)	Được thuê bởi doanh nghiệp (Doanh nghiệp C của Nhật Bản)	—	
Cơ sở vật chất	Thương mại	Cửa hàng tổng hợp nhỏ	✓	—			Cửa hàng tổng hợp nhỏ	—	
	Hội trường	Có	✓	—	✓		✓	—	
	Khu sinh hoạt			—	Phòng TV, phòng máy tính		Thư viện, dịch vụ làm đẹp	Phòng Karaoke, phòng trà	—
	Trạm y tế	✓		—	✓		✓	✓	—
	Công trình thể thao	Phòng tập thể hình, Gym, phòng chơi bóng bàn	—	—	Phòng tập thể hình		Sân vận động (bóng đá trong nhà, bóng đá, CLB bóng đá, CLB thể thao, CLB khiêu vũ v.v.)	Sân cầu lông, Karate, phòng tập thể hình	Sân chơi chung (tại một số nơi)

Nhà đầu tư, Người thực hiện	(1) Chính quyền địa phương	(2) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN		(3) Doanh nghiệp sản xuất trong KCN			(4) Tư nhân tự phát	(5) Một chủ sở hữu	
	Địa điểm/tên KCN	Bắc Thăng Long	Tiên Sơn	Đại An	Phúc Điền	Yên Phong	Yên Bình		Quế Võ
Vị trí và số ký tự KCN (đã nêu ở Bảng 3-4)	1	26	41	39	29	N/A	31 & 32	N/A	
Môi trường xung quanh	Mối quan hệ với thôn làng xung quanh	Khu vực này phát triển độc lập với thôn làng xung quanh. Mối quan hệ giữa khu vực và thôn làng đang được hình thành	Khu vực tách biệt với các làng và thị xã	Khu vực được bao quanh bởi các khu công nghiệp dọc theo Quốc lộ 5	Các công trình nằm trong phạm vi nhà máy, các công trình sử dụng chung phải thông với đường Quốc lộ	Khu vực tách biệt với các làng lân cận. Khu vực công nghiệp đang trong quá trình phát triển	Khu vực này tách biệt với các làng lân cận. Đang có sự phát triển trong các khu vực xung quanh KCN.	Khu vực phát triển gắn với khu dân cư	Các công trình hiện có tại địa phương và thị xã gần với KCN
	Công trình công cộng	Trường tiểu học, trường THCS, trường THPT đã được xây dựng ở khu vực xung quanh	—	—	Sử dụng công trình tại khu vực xung quanh	—	—	Không có công trình công cộng ngoại trừ công trình thể thao	Sử dụng công trình hiện có tại khu vực xung quanh
	Cơ sở thương mại	Khu thương mại mới đã được xây dựng	—	—	Sử dụng cơ sở vật chất của khu vực xung quanh	Công trình quy mô nhỏ đang được hình thành	Các cơ sở vật chất quy mô nhỏ đã được phát triển	Các nhà hàng đang được phát triển tại khu thương mại	Sử dụng công trình hiện có tại khu vực xung quanh
	Xu hướng phát triển các khu vực xung quanh	—	—	15 toà nhà ở đang được xây dựng	—	Các khu nhà trọ đang được xây dựng tại khu vực xung quanh	Phòng trọ đang được xây dựng tại các khu vực xung quanh	—	—

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

3.6.2. Tồn tại trong vấn đề môi trường sống cho công nhân KCN

1) Các ví dụ về sự phát triển các KCN tại Việt Nam, qua thời gian

Thời kỳ đầu, tại Việt Nam, các khu công nghiệp được xây dựng ở gần các thành phố lớn, và khi đó không có nhu cầu cụ thể về nhà ở, hoặc nhu cầu về các cơ sở kinh doanh thương mại và dịch vụ ăn uống, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật và xã hội, v.v. để phục vụ thêm số công nhân KCN này. Khi vị trí xây dựng các KCN bắt đầu chuyển ra vùng nông thôn, gần các thành phố lớn và sau đó là tới vùng hẻo lánh thì việc xây dựng nhà ở cho công nhân trở nên cần thiết, kèm theo đó là yêu cầu phải phát triển của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, cơ sở kinh doanh thương mại và dịch vụ ăn uống để phục vụ công nhân, v.v.

Để đáp ứng được yêu cầu đó, một số nhà ở cho công nhân đã được xây dựng trong khuôn viên khu công nghiệp hoặc ở các khu vực lân cận. Tuy nhiên, không có đủ các cơ sở kinh doanh thương mại

và dịch vụ ăn uống để phục vụ công nhân nên họ vẫn phải sử dụng các dịch vụ này tại cộng đồng lân cận. Chỉ vài trường hợp cá biệt, có xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, ví dụ như trường học.

Để giải quyết những nhu cầu về dịch vụ xã hội này, tuy một số nhà ở cho công nhân đã được xây dựng ở khu vực có khu công nghiệp, nhưng nhiều công nhân và gia đình của họ vẫn muốn sống trong cộng đồng lân cận, nơi có nhiều điều kiện sinh hoạt thuận lợi hơn. Tuy nhiên, đa số các nhà trọ trong dân cư, nơi công nhân sinh sống có chất lượng nghèo nàn (ví dụ: điều kiện thông gió và chiếu sáng kém), vệ sinh kém (ví dụ: khu vực ẩm thấp).

Để cải thiện tình hình trên, cần một mô hình phát triển toàn diện gồm KCN, khu nhà ở công nhân, công trình thương mại, như vậy thì môi trường sống của công nhân KCN sẽ được cải thiện đáng kể. Tuy nhiên, mô hình phát triển toàn diện này cũng còn khá ít, và nhiều khu nhà ở xung quanh các khu công nghiệp được xây dựng không có quy hoạch nên gây ảnh hưởng không tốt tới thôn làng xung quanh và ảnh hưởng tới môi trường.

Ngoài ra, các khu công nghiệp không đủ khả năng đáp ứng được hết nhu cầu về nhà ở cho công nhân nên không thể thiếu được nhà trọ do các hộ gia đình đầu tư trong cộng đồng dân cư xung quanh khu công nghiệp. Mặc dù vậy, vẫn cần xây dựng một hệ thống nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư quy mô nhỏ như chủ nhà trọ tư nhân có thể đầu tư xây dựng nhà ở với điều kiện sinh hoạt tốt hơn cho công nhân.

2) Thách thức đối với Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân, xét từ góc độ Tiện nghi sinh hoạt

Có thể phân loại nhà ở cho công nhân KCN thành 2 nhóm: “Khu nhà ở tập trung” với quy mô khá lớn và “Nhà trọ tư nhân”. Dưới góc độ tạo lập môi trường sống cho công nhân, các tiện nghi sinh hoạt và chất lượng của các tiện nghi này có vai trò quan trọng. Có thể tóm lược các vấn đề liên quan tới tiện nghi sinh hoạt khi xây dựng nhà ở cho công nhân KCN như sau.

Bảng 3-18 Vấn đề phát triển môi trường sống cho công nhân khu công nghiệp

Phân loại	Vấn đề cần lưu ý
Điều kiện của khu vực, Tiện nghi sinh hoạt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Khu nhà ở tập trung Nhiều khu nhà ở cho công nhân nằm cách biệt với cộng đồng địa phương và xã hội xung quanh, tại khu vực chưa phát triển ở ngoại ô. Một số khu nhà ở khác thì lại nằm quá gần khu công nghiệp, như vậy lại không tốt về mặt môi trường. Cần lập quy hoạch phù hợp để đảm bảo sự kết nối giữa cuộc sống của công nhân với cộng đồng địa phương, cần xem xét tới yêu cầu giao thoa giữa thôn làng lân cận và khu nhà ở của công nhân khi xác định vị trí xây dựng vì cuộc sống của công nhân chỉ được tổ chức tốt khi đảm bảo được sự kết nối xã hội với thôn làng và thành phố xung quanh.
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nhà trọ tư nhân Nhà trọ tư nhân thường nằm trong cộng đồng dân cư nên có sự kết nối xã hội tốt, thuận tiện cho cuộc sống hàng ngày. Tuy nhiên, các nhà trọ này thường nằm ở những thôn làng và thành phố có mật độ dân cư cao nên có vấn đề về thông thoáng, chiếu sáng, an ninh và phòng bệnh. Tuy nhiên, đối với nhà trọ tư nhân, cần phải có quy định và hướng dẫn nhằm quản lý để cải thiện điều kiện nhà ở và tiện nghi sinh hoạt.
Thiết kế công trình	<ul style="list-style-type: none"> ■ Khu nhà ở tập trung Đã có một số khu Chung cư cao tầng dành cho công nhân được xây dựng, tuy nhiên những công nhân xuất thân từ địa phương khác thường không thấy thoải mái khi ở đây (Ngoài ra, Chung cư cao tầng được xây dựng ở gần thôn làng sẽ gây ra sự thiếu hài hòa về cảnh quan khu vực) Thiết kế không gian ở những khu nhà ở công nhân chưa được quan tâm thấu đáo, có thể thấy khoảng cách giữa các tòa nhà, và cây xanh còn chưa được quy hoạch tốt. Vì vậy, tuy khu nhà ở tập trung thường không tạo ra được môi trường sống thoải

Phân loại	Vấn đề cần lưu ý
	<p>mái vì hạn chế về không gian và mật độ dân cư cao, thiết kế không gian hợp lý là một yêu cầu quan trọng, ví dụ, kết hợp giữa nhà thấp tầng và chung cư thấp tầng và đảm bảo khoảng không giữa các tòa nhà, cây xanh và không gian thư giãn.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nhà trọ tư nhân Nhà trọ tư nhân chật hẹp, công trình phụ xuống cấp. Do vậy, cần có quy định và hướng dẫn đối với các chủ đầu tư tư nhân nhằm cải thiện chất lượng công trình.
Tiện nghi và dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Khu nhà ở tập trung Cũng có một số khu nhà ở tập trung có đủ tiện nghi và dịch vụ. Tuy nhiên, đa số các khu nhà ở tập trung đều dựa vào tiện nghi và dịch vụ của thôn làng hoặc đô thị lân cận. Mặc dù cũng có một số công trình tiện ích và dịch vụ đã được cung cấp riêng cho khu nhà ở nhưng sự lựa chọn còn nghèo nàn, nên công nhân cũng ít sử dụng. Thường bố trí khu bếp chung, bên ngoài phòng ở, tuy nhiên công nhân rất mong muốn được trang bị tiện nghi để có thể nấu đơn giản hoặc đun nước uống trong phòng ở. Các tiện nghi và dịch vụ là rất cần thiết để cải thiện chất lượng sống của công nhân. Vì vậy, cần quản lý và khai thác hợp lý để tăng tính hấp dẫn. Cho phép cả người dân bên ngoài vào sử dụng các tiện nghi và dịch vụ trong khu nhằm tăng cường giao tiếp với cộng đồng xung quanh. Công nhân rất mong muốn có tiện nghi và dịch vụ cơ bản, ví dụ, có bếp đơn giản bên trong phòng ở.
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nhà trọ tư nhân Không có đầy đủ tiện nghi và dịch vụ nhưng có thể sử dụng các tiện nghi và dịch vụ này của thôn làng, đô thị lân cận, ở một mức độ nào đó. Khu bếp và công trình phụ chung tại đây khá mất vệ sinh. Cần ưu tiên giải quyết vấn đề cơ bản của nhà trọ trước, đó là các điều kiện về môi trường như thông gió, chiếu sáng và vệ sinh, sự xuống cấp của công trình, sau đó mới đến các vấn đề về tiện nghi và dịch vụ.
Chất lượng nhà ở, nội quy sinh hoạt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Khu nhà ở tập trung Hiện nay, nhà ở tập trung chủ yếu dành cho đối tượng độc thân ở ghép phòng, ngoài ra có một số ít căn hộ dành cho gia đình. Ngoài ra, đây thường là loại phòng rộng dành cho nhiều người ở ghép. Do đó, những công nhân muốn sống cùng gia đình và hoặc có bạn bè, hoặc họ muốn sống một mình để đảm bảo sự riêng tư đã chọn nhà trọ giá rẻ để ở. Nội quy sinh hoạt quá chặt chẽ cũng là một hạn chế, không hấp dẫn công nhân, ví dụ hạn chế thời gian ra/vào khu nhà. Đối với doanh nghiệp sử dụng lao động, mục tiêu ưu tiên của họ là thu hút nguồn nhân công trẻ, giá rẻ và có năng suất lao động nên chủ yếu là đối tượng độc thân, nên đã xây dựng ký túc xá cho đối tượng này. Nhưng các doanh nghiệp cần tính tới nhu cầu đa dạng về nhà ở để đảm bảo ổn định nguồn nhân lực đến từ địa phương và độ tuổi của nguồn nhân lực tại Việt Nam. Nếu các khu KTX do doanh nghiệp sản xuất xây dựng cho công nhân của mình áp dụng các nội quy quá khắt khe tương tự như ở Nhật Bản trước đây, những người đến từ địa phương khác thường thấy không thoải mái nên chọn nhà cho thuê của tư nhân. Do đó cần tạo ra các khu nhà ở không gây ra cảm giác cô lập như vậy.
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nhà trọ tư nhân Không áp dụng nội quy quá chặt chẽ. Tuy nhiên, vấn đề an ninh và an toàn cần được cải thiện.

3) Thách thức trong vấn đề Quản lý

Khi các doanh nghiệp sản xuất quản lý khu nhà ở tập trung kiểu ký túc xá, nếu công tác quản lý được thực hiện tốt thì sẽ tăng được tỷ lệ lấp đầy của khu nhà và mức độ hài lòng của cư dân cũng cao hơn. Ví dụ, họ có thể thuê Quản lý, bố trí phòng ở dành cho người thân khi đến thăm, và có các

chương trình thể thao. Đứng về phía doanh nghiệp, việc quản lý tốt như vậy sẽ mang lại một số lợi ích như giữ chân được nguồn nhân lực khi thị trường nguồn nhân lực có khó khăn.

3.7. Hiện trạng nhà ở cho Công nhân khu công nghiệp

3.7.1. Nhà ở dành cho công nhân KCN

Qua đợt tìm hiểu thực tế tại khu công nghiệp ở phía Bắc, gần Hà Nội có thể thấy sự bố trí các phòng ở khá giống nhau đối với mô hình ký túc xá và nhà ở công nhân do tư nhân đầu tư, đó là công trình phụ thường được thiết kế nằm ngoài phòng ở, các phòng ở không có cửa sổ, chỉ có quạt thông gió. Đoàn nghiên cứu JICA thấy thiết kế của nhà ở thiếu đa dạng nên không phù hợp với yêu cầu của người sử dụng. Rất ít phòng ở được trang bị điều hòa; chiều cao mỗi tầng thường được thiết kế khoảng 3m ~ 3,6m để tạo thông thoáng trong phòng. Trong khi đó, nhà một tầng do tư nhân xây có trần cao 2,8m. Khi phỏng vấn công nhân khu công nghiệp, họ cho biết có 2 cách để tìm được nhà trọ; hoặc tự hỏi thông tin về phòng còn trống cũng như giá thuê qua số điện thoại liên hệ được viết trên tường (đối với nhà tư nhân), hoặc liên hệ với các ký túc xá của các doanh nghiệp hoạt động tại khu công nghiệp.

(1) Nhà ở tư nhân cho thuê gần khu công nghiệp Thăng Long II (tỉnh Hưng Yên)

Ở phía đông Quốc lộ 39, là tuyến đường chạy dọc theo khu công nghiệp Thăng Long II có nhiều nhà cho thuê của tư nhân. Nhà một tầng thường là nhà gạch xây với chiều cao trần nhà là 2,7m-3,6m, đa số được lợp mái tôn, một số được lợp ngói xi măng. Hầu hết các phòng ở không có cửa sổ mà chỉ có quạt thông gió kích thước 10cm×10cm. Cao độ nền nhà là GL+0,1m, nên thường bị ẩm ướt. Chiều rộng mỗi phòng ở thường khoảng 2,0m-2,5m, chiều sâu hơn 3,2m, tức là phòng có diện tích sàn khoảng 8m². Vì các công nhân thường ở ghép phòng nên khá chật chội. Nhưng do làm việc theo ca nên việc ở ghép cũng phù hợp với lối sống của công nhân. Các ngôi nhà có từ 2 tầng trở lên có kết cấu khung bê tông cốt thép (BTCT) chịu lực và tường bao gạch xây. Đối với ngôi nhà 1 tầng thì có thể sử dụng kết cấu tường gạch xây chịu lực, không cần kết BTCT. Có một số công nhân khi được phỏng vấn cho biết họ thích thuê ở nhà trọ để ở ghép vì như thế giá thuê rẻ hơn so với nhà trọ ở riêng. Ví dụ trong khi giá thuê căn hộ riêng là trên 1 triệu VND một tháng thì giá thuê nhà trọ chỉ khoảng 0,52 triệu VND một tháng, thậm chí có thể rẻ hơn khi công nhân ở ghép nhà trọ. Đa phần các công nhân thường thuê chung nhà trọ có TV, bếp, phòng tắm và nhà vệ sinh. Hiện nay đã có các nhà ở tư nhân mới cũng đang bắt đầu được xây dựng gần khu công nghiệp thay vì xây dựng lẻ tẻ trong khu dân cư. Đoàn có gặp 2, 3 khu nhà tư nhân cho thuê đang được xây dựng, gồm khoảng 18 căn hộ.

Có khá nhiều nhà tư nhân ở KCN Thăng Long I. Những nhà này được xây dựng với mật độ dày, hầu hết đều có hệ thống thông gió và ánh sáng khá hạn chế. Các ngôi nhà nằm dọc đường có cửa hàng ở mặt tiền, phía sau là các phòng trọ.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-16 Nhà tư nhân cho thuê



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-17 Nhà cho thuê gần KCN Thăng Long II

(2) Ký túc xá của doanh nghiệp tại KCN Phúc Điền (tỉnh Hải Dương)

Ký túc xá của công ty B. Nhật Bản trong khu vực nhà máy gồm 4 đơn nguyên 5 tầng có kết cấu BTCT, trong đó có một đơn nguyên bố trí tầng 2 và 3 là khu nhà ăn và hội trường cho công nhân sử dụng. Đây là công trình nhà mái bằng. Tầng trệt được thiết kế khá cao - khoảng 4,3m, được sử dụng làm nơi để xe máy và xe đạp, căn cứ vào số lượng xe máy và xe đạp có thể thấy nhà để xe không chỉ dành cho dân của ký túc xá mà còn là chỗ để xe cho công nhân bên ngoài đến làm. Chiều cao của các tầng 2 đến tầng 5 là khoảng 3,6m. Mỗi phòng có chiều rộng khoảng 2,5m, chiều sâu khoảng 4m, chiều sâu ban công khoảng 1m, tổng diện tích sàn khoảng 10m². Phía trên ban công có chấn song sắt để che quần áo, đây cũng có thể coi là chi tiết trang trí và có công dụng chắn nhiệt. Cửa sổ ở đây là kiểu cửa trượt, chủ yếu là khung kính đơn. Các phòng ở được bố trí về hai phía đông tây với hành lang giữa, cầu thang bộ được bố trí ở đầu hồi. Do đây là ký túc xá nằm trong nhà máy nên nhà máy đã lắp đặt các camera an ninh CCTV.

(3) Ký túc xá của doanh nghiệp tại KCN Tiên Sơn (tỉnh Bắc Ninh)

Ký túc xá của công ty S. Hàn Quốc trong khuôn viên nhà máy gồm 8 đơn nguyên 6 tầng với kết cấu bê tông cốt thép, tầng trệt ở tất cả các tòa nhà là khu tiện ích chung được sử dụng để bố trí nhà ăn và hội trường có trang bị điều hòa không khí cho công nhân sử dụng. Đây là công trình nhà mái bằng. Tầng trệt được thiết kế cao khoảng 3,4m, các tầng ở từ 2 đến 6 có chiều cao tiêu chuẩn khoảng 3,0m. Mỗi phòng có chiều rộng 2,5m, chiều sâu 4m, chiều sâu ban công 1m, tổng diện tích 10m². Đầu hồi ban công được lắp chấn song sắt, khoảng cách giữa các thanh sắt chỉ là 250mm, không đủ rộng để thoát hiểm khi có sự cố. Cửa sổ được thiết kế kiểu cửa trượt. Tuy diện tích các phòng trong cùng đơn nguyên nhà là giống nhau, chỉ khác nhau về vị trí cầu thang, nhà vệ sinh, phòng tắm và màu sơn bên ngoài, nên các đơn nguyên có mặt tiền khá đa dạng. Để đảm bảo an ninh, mỗi mặt tòa nhà đều lắp hệ thống giám sát an ninh bằng camera CCTV. Khu đỗ xe đạp và xe máy được bố trí ở tầng trệt, được che bởi sàn ban công phía trên. Từ số lượng xe máy và xe đạp có thể thấy, bãi đỗ xe này chỉ đủ phục vụ cư dân của ký túc xá.

(4) Khu Nhà ở công nhân gần KCN Bắc Thăng Long (thành phố Hà Nội)

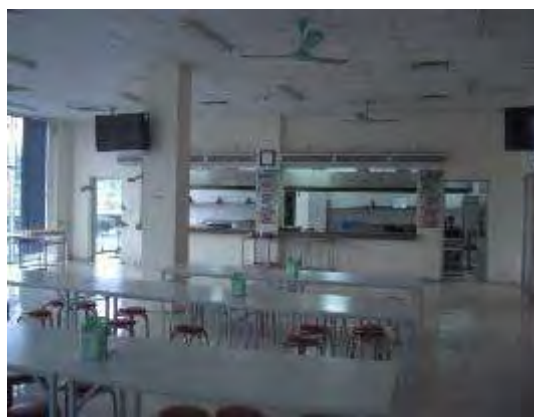
Đây là khu nhà ở công nhân cho thuê được vận hành và quản lý bởi Xí nghiệp Quản lý và phát triển NOXH thuộc Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội. Có hai hình thức cho thuê được áp dụng tại khu nhà ở này: một là XN Quản lý và phát triển NOXH tự cho thuê theo từng căn hộ, hai là cho các doanh nghiệp của khu công nghiệp thuê toàn bộ/hoặc một phần đơn nguyên ở để cho công nhân của họ ở trong một thời gian nhất định theo hợp đồng thuê. Khu nhà ở công nhân này gồm 17 đơn nguyên 5 tầng dạng kết cấu bê tông cốt thép, tầng trệt của các đơn nguyên này là hệ thống cửa hàng/nhà hàng và không gian sinh hoạt chung, ví dụ, công ty C Nhật Bản đã thuê một số diện tích ở tầng trệt làm hội trường và khu đa chức năng; 4 đơn nguyên 15 tầng dành cho đối tượng độc thân và gia đình đã xây xong cách đây 2 năm. Các đơn nguyên 5 tầng gồm các loại phòng ở chung dành cho 4 người, 6 người và 16 người, v.v. với diện tích phòng từ 30m² đến 100m². Phòng 30m² sẽ có chiều rộng khoảng 3,5m, chiều sâu 8,0m, chiều sâu ban công khoảng 1m. Cửa sổ hướng ban công là cửa sổ khung nhôm kính, một số cửa là loại cửa trượt. Mỗi đơn nguyên 5 tầng gồm 50 phòng với sức chứa tổng cộng là 350 người. Kích thước của các cột là 400 × 400, nhịp dầm là 3,5m × 8m hoặc 3,5m × 4,5m, chiều cao tầng trệt là 3,7m, chiều cao tầng ở là 3,3m, chiều rộng hữu dụng của hành lang là 2,1m. Dầm ngang có độ dày khoảng 500-900mm, chiều sâu ban công là 1m, các dàn nóng điều hòa được để trực tiếp trên ban công hoặc trên giá treo tường. Cách bố trí dàn nóng lạnh điều hòa sẽ do từng cư dân ở tại khu nhà. Công trình không thiết kế và không làm đường ống chờ cho điều hòa. Mỗi đơn nguyên ở dành cho nữ có trang bị 6 chậu rửa, 8 bệ xí kiểu giặt nước và 10 buồng tắm. Doanh nghiệp thuê đơn nguyên ở cho công nhân của mình đồng thời cũng thuê diện tích khoảng 150m² ở tầng trệt dành cho các hoạt động cộng đồng như các câu lạc bộ, hội trường, có 1 phòng karaoke 20m².

(5) Ký túc xá công ty gần KCN Kim Hoa (tỉnh Vĩnh Phúc)

Ký túc xá công ty H. Nhật Bản nằm ở gần khu công nghiệp Kim Hoa. Nếu ký túc xá không có thang máy thì giá thuê của tầng trên sẽ thấp hơn tầng dưới. Ký túc xá này được xây từ năm 2011, ký túc xá trông không có vẻ mới được xây xong có bởi các hiện tượng tường đã bám bẩn, bong tróc sơn và hệ thống đường ống bị tắc có thể nhìn thấy rõ. Một trong bốn đơn nguyên 6 tầng là dành cho công nhân nữ. Ký túc xá được thiết kế gồm 300 phòng ở chung cho 6 người, tổng sức chứa là 1800 người, hiện nay đang có khoảng 800-900 người sống tại ký túc xá này. Có tiệm cắt tóc, cửa hàng, quán cà phê, phòng máy tính, thư viện, phòng ăn, sân bóng chuyền (ngoài trời), hội trường, karaoke và vũ trường (khoảng 200m²) ở tầng trệt. Cửa sổ của ký túc gồm các loại cửa lật và cửa cố định, ở cầu thang bộ, không gian chung, nhà vệ sinh, nhà tắm là cửa cố định. Các phòng ở có diện tích 34m² dành cho 6 người, với chiều rộng 5m, chiều sâu 6,8m, được trang bị 3 giường tầng với các tủ quần áo cá nhân. Chiều cao trần tầng trệt là 5,3m, cao độ nền tầng trệt là GL + 500mm, chiều cao tầng ở là 3,5m, độ dày của dầm là 500mm và chiều rộng hữu dụng của hành lang giữa bên trong là khoảng 3m. Riêng đơn nguyên ở phía nam được thiết kế hành lang ngoài trời. Những khu sinh hoạt chung như khu vệ sinh/ nhà tắm được bố trí ở giữa tòa nhà, nhìn ra sân (bên trong). Mỗi đơn nguyên có 2 khu công trình phụ gồm 3 chậu rửa, 2 bể xí xả nước, 2 bể tiểu, 2 máy giặt, 2 buồng tắm. Ký túc xá là công trình có dạng kết cấu khung chịu lực BTCT, với nhịp dầm 5,0m × 5,0m. Mỗi phòng được trang bị 2 đèn huỳnh quang, 1 quạt trần và 1 TV, không có điều hòa. Nhà ăn có trang bị điều hòa.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-18 Phòng ở trong ký túc xá

Hình 3-19 Phòng ở trong ký túc xá

(6) Nhà dành cho người thu nhập thấp để bán, gần KCN Kim Hoa, do tư nhân đầu tư (tỉnh Vĩnh Phúc)

Dự án Khu nhà ở thương mại và nhà ở cho người thu nhập thấp “TÒA NHÀ TRANG ĐẠT” đang được xây dựng gần KCN Kim Hoa. Dự án gồm một đơn nguyên 14 tầng và nhiều nhà thấp tầng. Đơn nguyên 14 tầng gồm cả tầng hầm để xe máy và xe đạp. Hiện nay đơn nguyên 14 tầng này đã đạt tỷ lệ lấp đầy là 60%, các khu Nhà dẫy 2 tầng vẫn chưa được triển khai xây dựng. Các căn hộ 2 phòng ngủ + công trình phụ (2LDK) có tỷ lệ lấp đầy cao hơn các căn hộ 1 phòng ngủ + công trình phụ (1LDK). Tổng cộng có tất cả 80 căn hộ. Từ tầng 2 đến tầng 12 là các căn hộ 2LDK + 2WC có diện tích sàn khoảng 70m², và tầng 12 đến tầng 13 là các căn hộ 1LDK có diện tích sàn 36,5m². Giá bán các căn hộ khoảng 270-580 triệu VND. Tầng trệt có chiều cao 4,5m, cao độ nền GL+ 1000mm. Chiều cao tầng ở là trên 3,2m, bề dày của dầm là 500mm, chiều cao trần nhà là 2,7m. Chiều rộng hữu dụng của hành lang chung là khoảng 2,1m và bề dày của tường khoảng 220mm. Khu nhà có bố trí hội trường và các cửa hàng ở tầng trệt.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-20 Nhà ở cho người thu nhập thấp



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-21 Bản vẽ bố trí mặt bằng căn hộ

(7) Nhà ở và Ký túc xá gần KCN Đại An (tỉnh Hải Dương)

Theo quy hoạch tổng thể, khu dân cư được bố trí ở phía tây KCN Đại An. Có 3 loại nhà ở, đó là nhà kiểu villa dành cho chuyên gia, nhà ở liền kề 4 tầng cho cán bộ cấp quản lý, và ký túc xá cao tầng cho công nhân. Tuy đã có một ký túc xá đã được đầu tư xây dựng bởi chủ đầu tư khu công nghiệp, nhưng công nhân không thích ở tại ký túc xá này nên các phòng ở đã được chuyển đổi và cải tạo thành căn hộ gia đình, được làm lại chống thấm và sơn ngoại thất. Nếu công nhân không thích sống trong ký túc xá thì chủ đầu tư KCN sẽ sang nhượng ký túc xá cho chủ khác.

Nhà villa 3 tầng cho chuyên gia là nhà khung BTCT và tường bao bằng gạch xây, tổng diện tích sàn khoảng trên 300 đến 450m², nhà gồm 3 phòng ngủ + khu phụ với hai phòng tắm, mái lợp ngói bê tông, được trang bị đồ nội thất trung bình và điều hòa không khí. Chiều cao tầng hầm là 2,8m, tầng trệt là 3,3m, tầng 2 và tầng 3 là 3m. Tổng diện tích sàn vào khoảng 350-450 m².

Nhà ở cho cán bộ cấp quản lý là Nhà dẫy 4 tầng, khung BTCT, có thể dành cho người nước ngoài với tổng diện tích sàn khoảng 130m², có gara ở tầng trệt. Chiều cao tầng trệt khoảng 4m, tầng hầm khoảng 2m tầng 2 đến tầng 4 là các tầng ở, khoảng 3,6m. Mái lợp ngói bê tông. Nhà được trang bị đồ nội thất trung bình và điều hòa không khí.

Ký túc xá cho công nhân gồm 20 phòng ở với diện tích 88-122m², mỗi phòng từ 4 đến 6 người. Tuy theo quy hoạch thì sẽ có 9 đơn nguyên được xây dựng, nhưng thực tế mới chỉ có 1 đơn nguyên được xây xong, do công nhân không thích sống ở ký túc xá. Ký túc xá có chỗ để xe và dịch vụ an ninh 24/24 giờ. Ký túc xá là công trình có dạng kết cấu khung BTCT, với chiều cao tầng trệt là 4m, từ tầng 2 đến tầng 5 là tầng ở cao 3m, mái bằng đổ bê tông chống thấm.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-22 Nhà ở dành cho cán bộ quản lý nước ngoài



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-23 Ký túc xá cải tạo thành căn hộ gia đình

(8) Các nhà trọ tư nhân ở khu vực KCN Đồng Văn II (tỉnh Hà Nam)

Ở quanh khu vực KCN Đồng Văn II có nhiều nhà trọ tư nhân. Đoàn nghiên cứu JICA đã phỏng vấn 2 gia đình thuê nhà ở đây.

1) Khu dân cư nằm ở phía nam KCN

Ở phía nam KCN có khu đất đã được phân lô để xây dựng nhà ở. Đã có một số căn nhà đã xây dựng xong và một số thì đang được xây dựng. Các công trình nhà ở ở đây không chỉ gồm các tòa Chung cư thấp tầng mà còn có các nhà đơn lẻ và nhà có cửa hàng mặt đường. Đoàn nghiên cứu đã phỏng vấn một gia đình có 5 người sống ở khu nhà 1 tầng cho thuê (gồm 5 phòng ở).

Nhà này cũng mới được xây dựng, vẫn còn mới và sạch sẽ, mái lợp tôn sóng. Diện tích sàn khá nhỏ, khoảng (3,5m × 2,5m) nhưng trần nhà khá cao, khoảng 3,8m, tận dụng không gian bằng gác lửng. Trong nhà có bố trí bếp, phòng tắm và vệ sinh. Sàn nhà được lát gạch hoa, trần nhà được chống nóng. Có thể nhà này có điều kiện sinh hoạt là khá tốt so với các nhà trọ khác trong vùng. Cửa sổ không lắp kính mà chỉ có chấn song sắt và cánh cửa. Thời gian phỏng vấn là khoảng giữa trưa, lúc này các cánh cửa sổ đều được đóng kín, vẫn có gió từ bên ngoài vào nên họ không tính đến yêu cầu thông thoáng.

Người thuê nhà trọ này là công nhân xây dựng thời vụ, có lương cao hơn công nhân làm việc lâu dài ở KCN. Tiêu chuẩn của nhà trọ này dường như cũng cao hơn loại nhà trọ mà công nhân nhà máy thường thuê.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-24 Nhà ở xã hội (bên ngoài)



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-25 Nhà ở xã hội (bên trong)

2) Khu dân cư nằm sát phía đông nam KCN

Có khu dân cư nằm bên trái Khu công nghiệp. Đoàn nghiên cứu cũng đã phỏng vấn một chủ nhà trọ ở đây.

Đây là nhà trọ một tầng cho công nhân thuê, gồm 3 phòng ở. Nhà mới được xây xong, chủ nhà cũng ở ngay trên cùng mảnh đất này. Nhà trọ được lợp mái bằng tôn sóng, có diện tích một phòng là khoảng 8m² (3m × 2,5m), chiều cao trần nhà là 2,6m. Mỗi phòng ở đều có buồng tắm và vệ sinh.

Tuy các phòng không có cửa sổ nhưng cửa ra vào khá rộng nên cũng có đủ ánh sáng mặt trời nếu mở cửa.

(9) Nhà trọ tư nhân xung quanh KCN Nội Bài (thành phố Hà Nội)

Địa điểm khảo sát là thôn Xuân Bách, nằm cách KCN Nội Bài 200m về phía tây bắc. Ở khu vực này có nhiều nhà trọ tư nhân cho thuê. Đoàn nghiên cứu đã phỏng vấn một chủ nhà trọ tư nhân ở khu vực này.

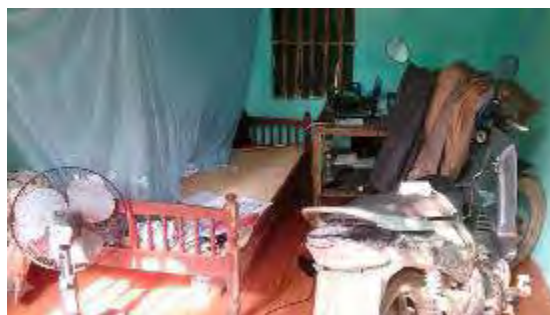
Nhà trọ gồm 3 khối nhà một tầng với tổng số 15 phòng ở, có sân chung ở giữa. Nhà được lợp mái bằng tôn sóng, chiều cao thông thủy là khoảng 2,5m. Phòng ở khá nhỏ, chỉ khoảng 6m² (2,5m × 2,5m) dành cho 1 người. Mỗi phòng đều có cửa ra vào, 2 cửa sổ và 2 lỗ thông gió. Có phòng tắm và vệ sinh sử dụng chung.

Mật độ xây dựng ở đây khá thấp, có nhiều khoảng sân chung, các phòng ở đều thoáng 2 mặt nên có nhiều ánh sáng và thoáng gió, nên ở đây môi trường sống khá tốt.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-26 Khoảng không giữa các dãy nhà



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-27 Nhà ở xã hội (bên trong)

(10) Nhà ở công nhân cao tầng ở gần KCN Bắc Thăng Long (thành phố Hà Nội)

Ở đây có 4 đơn nguyên nhà cao 15 tầng thuộc dự án nhà ở công nhân xã Kim Chung, sát với KCN Bắc Thăng Long. Trong đó có 2 đơn nguyên dành cho công nhân có gia đình riêng và 2 đơn nguyên dành cho công nhân độc thân. Phần xây thô của các đơn nguyên này đã xong từ năm 2013, phần hoàn thiện, bao gồm cả hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà, được làm trong 2 năm. Các đơn nguyên gồm tầng trệt dành cho các công trình sử dụng chung, từ tầng 2 trở lên là tầng ở gồm 8 căn hộ mỗi tầng. Ở tầng hầm 1 có bố trí chỗ để xe máy. Theo thiết kế có 2 loại căn hộ, gồm căn hộ 59 m² và căn hộ 53m² dành cho gia đình, và phòng ở chung 53m² dành cho 8 công nhân độc thân, và phòng ở chung 49m² dành cho 6 công nhân độc thân. Mỗi đơn nguyên có 2 thang máy và 2 thang bộ. Chiều cao tầng của các tầng ở là 3,1m, chiều cao thông thủy của các tầng ở là 2,5m. Do hiện nay nhu cầu về nhà ở của công nhân khá cao, nên nhiều công nhân đã chuyển đến ở đây vì giá cho thuê rẻ. Thông tin về nhà cho thuê được thông báo tới các nhà máy trong KCN, nên công nhân nào có nhu cầu thuê nhà cần nộp đơn xin thuê kèm theo giấy giới thiệu của Nhà máy và bảng lương, nếu số người cần thuê nhà lớn hơn số căn hộ cho thuê thì sẽ tổ chức bốc thăm. Theo kế hoạch phát triển, UBND thành phố Hà Nội sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng khu công viên và nhà trẻ ở dự án này.

Dự án này có kế hoạch chuyển đổi công năng phòng ở của tòa nhà trung tầng kiểu ký túc xá dành cho đối tượng độc thân mà hiện nay còn trống, thành căn hộ gia đình. Giá thuê nhà hiện tại đối với ký túc xá đang là 120.000VND/người/tháng. Giá thuê căn hộ ở các Chung cư thấp tầng chưa được quyết định.

(11) Nhà dãy 2 tầng dành cho công nhân gần KCN Tân Hương (tỉnh Tiền Giang)

Ở khu vực KCN Tân Hương ở tỉnh Tiền Giang, không có các công trình nhà ở kiểu ký túc xá quy mô lớn mà chỉ có các căn Nhà dãy 2 tầng của dân địa phương xây dựng để cho công nhân thuê. Ở đây, đa số các Nhà dãy 2 tầng cho thuê đều là nhà một tầng, có rất ít nhà dãy 2 tầng. Vì đây là nhà một tầng nên chủ yếu có dạng kết cấu tường gạch chịu lực và mái tôn. Có một số chủ đất đã xây dựng Nhà dãy 2 tầng một tầng trên mảnh đất khoảng 2.000m², và để cho công nhân KCN thuê. Sau khi

tìm hiểu đất đai nằm dọc tuyến đường ở thị trấn gần KCN, một số chủ đất khác đã xây dựng các Nhà dẫy 2 tầng một tầng tương tự như vậy ở trên 3 đến 4 mảnh đất khác nhau. Đã có 16 căn nhà được xây, gồm 8 căn phía bắc và 8 căn phía nam, toàn bộ được lợp mái tôn. Nhà có chiều cao trên 3.6m và rộng khoảng 3,0m, sâu khoảng 4,5m, có gác lửng khoảng 4 m², mỗi phòng có diện tích khoảng 17,5m².

(12) Ký túc xá cho công nhân gần KCN Long Hậu (tỉnh Long An)

KCN Long Hậu nằm cách thành phố HCM về phía nam khoảng 30 phút chạy xe là KCN của Công ty MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận, thuộc UBND thành phố HCM. Đây là KCN quy mô vừa, với diện tích khoảng 80ha, ở đây có 4 tòa nhà 5 tầng dành cho cán bộ/công nhân viên. Trong tổ hợp KCN dự kiến sẽ xây dựng trạm y tế, trạm phòng cháy chữa cháy, cửa hàng tiện lợi, siêu thị, nhà trẻ, công trình thể thao, đồn công an và phòng an ninh.

Khu nhà ở dành cho gia đình được bố trí ở phía tây, nhà ở dành cho đối tượng độc thân được bố trí ở phía đông, mỗi phòng rộng khoảng 35-40 m². Công trình gồm 70% số phòng là dành cho đối tượng độc thân, 25% phòng dành cho gia đình và 5% dành cho người nước ngoài, các phòng dành cho người nước ngoài được trang bị máy điều hòa nhiệt độ. Tường ngoài của khu bếp sử dụng cấu kiện lỗ để tạo thông thoáng. Các lô đất xây nhà đều được bố trí cây xanh nên bên trong nhà cũng không quá nóng.

Kích thước/bố trí các căn hộ/phòng ở cho gia đình/đối tượng độc thân tương tự như nhau, căn hộ một phòng ngủ dành cho gia đình có bố trí phòng tắm và vệ sinh bên trong, có 2 buồng vệ sinh và 2 buồng tắm sử dụng chung được bố trí cho đối tượng độc thân. Chiều cao tầng là khoảng 3,6m, cốt tầng trệt cao 1,2m so với mặt đất tự nhiên. Ở tầng bán ngầm có bố trí chỗ để xe máy, phí gửi xe là 50.000 VND/tháng/xe.

(13) Ký túc xá dành cho công nhân tại Khu Ascendas Protrade Sing-ga-po Tech Park (tỉnh Bình Dương)

Cách thành phố HCM 80km đi ô tô, khu Ascendas protrade Sing-ga-po Tech Park nằm ở tỉnh Bình Dương. Ở đây có xây dựng ký túc xá cho công nhân ở trung tâm KCN. Hiện nay mới chỉ có 1 ký túc xá đã được xây dựng trên lô đất rộng 1 ha, hiện chưa có kế hoạch xây dựng thêm. Ở cổng ra vào có trang bị hệ thống nhận dạng sinh học, giám sát hoạt động ra/vào khu suốt 24 giờ/ngày, đây là hệ thống nhận dạng mà Ascendas thường thực hiện ở các dự án nước ngoài. Ở đây có bố trí nhà ăn cho công nhân sinh sống trong khu và các công nhân khác. Công ty Habit Management hiện đang đảm nhiệm dịch vụ quản lý ký túc xá. Mỗi tầng gồm 8 phòng ở phía bắc và 8 phòng ở phía nam. Chiều cao tầng là khoảng 6,2m, hộp kỹ thuật được bố trí ở hành lang, và có thể lấy ánh sáng mặt trời cho lối đi từ cửa sổ trên trần. Mỗi phòng có diện tích khoảng 35m², rộng 4,5m và sâu 7m, chiều cao thông thủy khoảng 2,6m, có ban công rộng khoảng 3m², có thể sử dụng làm nơi để máy giặt và phơi quần áo, mái nhà kiểu mái chóp lợp tấm xi măng. Theo quản lý của khu thì đơn giá xây dựng là khoảng 4,5 triệu VND/m², như vậy cũng tương tự như đơn giá xây dựng của Nhà dẫy 2 tầng bê tông cốt thép, mái bằng bê tông cốt thép do Bộ Xây dựng thông báo.

(14) Nhà ở dành cho công nhân gần KCN Mỹ Phước I, II, III (tỉnh Bình Dương)

KCN Mỹ Phước nằm ở trung tâm tỉnh Bình Dương, được đầu tư xây dựng theo các giai đoạn I, II, III và IV.

Ở gần KCN Mỹ Phước có các Nhà dẫy 2 tầng và trung tầng nằm dọc tuyến quốc lộ 13. Công nhân thường đi bộ dọc tuyến đường này để về nhà sau giờ làm việc, họ sống ở các căn Nhà dẫy 2 tầng 2 tầng gần KCN. Ngoài ra, công nhân có thể đi làm bằng xe buýt đưa đón công nhân. Xung quanh khu vực KCN Mỹ Phước, ở các căn nhà cho công nhân thuê tầng trệt thường được sử dụng làm cửa hàng và hàng ăn, và công nhân ở tầng trên. Chiều rộng của cửa hàng là 5m. Tầng trệt có dành một lối đi rộng 2m để đi lên tầng trên.

(15) Nhà ở dành cho công nhân gần KCN Vĩnh Lộc (thành phố Hồ Chí Minh)

KCN Vĩnh Lộc ở thành phố HCM có đầu tư khu nhà ở công nhân với sự hỗ trợ của Ban quản lý các Khu chế xuất và Khu công nghiệp TP HCM (HEPZA). Đã có một đơn nguyên 10 tầng dành cho đối tượng sống cùng gia đình và 2 đơn nguyên 9 tầng dành cho đối tượng độc thân ở ghép. Đơn nguyên 10 tầng có siêu thị ở tầng trệt, chiều cao tầng là 2,6m, một phần mặt bằng tầng 2 hiện này đã cho siêu thị thuê, phần còn lại còn trống đang tìm người thuê.

Diện tích siêu thị ở tầng 1 là 480 m², diện tích còn trống ở tầng 2 là 200 m². Tòa nhà có 2 lối đi chính bố trí tại mặt phía nam. Mỗi căn hộ dành cho đối tượng sống cùng gia đình có diện tích khoảng 66m², gồm 2 phòng ngủ + 2 phòng tắm, chiều rộng khoảng 8,8m và chiều sâu khoảng 7,5m. Hiện nay, tỷ lệ lấp đầy của đơn nguyên này là khá cao, 90%. Chiều cao tầng tiêu chuẩn là khoảng 2,8m. Đơn nguyên này gồm 88 căn hộ gia đình. Mỗi đơn nguyên có 2 thang máy. Bể chứa nước sinh hoạt và bể nước cứu hỏa được xây ngầm ở dưới sân chơi thể thao nằm ở trung tâm của khu. Ở các đơn nguyên 9 tầng, tầng 1 của được sử dụng để làm nơi làm việc của ban quản lý và bãi để xe. Diện tích mỗi phòng ở ghép là khoảng 37m², nhỏ hơn căn hộ gia đình ở đơn nguyên 10 tầng, dành cho 6 công nhân độc thân. Mỗi đơn nguyên 9 tầng có 128 phòng, nên tổng cộng có 256 phòng của cả 2 đơn nguyên. Mỗi phòng có kích thước rộng 6,0m + sâu 6,3m, gồm 1 phòng ngủ chung và một khu công trình phụ gồm buồng tắm + vệ sinh, chiều cao tầng điển hình là 3,1m.

Khu nhà ở nằm cách bệnh viện 500m và cách trường tiểu học 3.500m.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-28 Sân bóng chuyên



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-29 Chỗ để xe

(16) Khu nhà ở dành cho công nhân gần KCN Long Thành (tỉnh Đồng Nai)

Khu ký túc xá công nhân của doanh nghiệp O. Nhật Bản nằm ở trong KCN Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Doanh nghiệp này đã thuê một tòa nhà và thêm một sân của tòa nhà khác của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng của KCN này. Giá thuê từ doanh nghiệp đầu tư KCN là 1,3 tr.VND/người × 5 người = 6,5 tr. VND/phòng/tháng. Doanh nghiệp O đã thuê khu này từ 2010 và cho công nhân của mình ở miễn phí. Hiện nay có 450 công nhân nữ đang sống ở đây. Mỗi tầng có 16 phòng, mỗi phòng rộng 36m², dành cho 5 người. Theo quy định, không được nấu ăn trong phòng, chỉ được đun nước bằng ấm điện để có thể ăn mì ăn liền. Ở tầng trệt có cửa hàng tiện ích, phòng đa năng và diện tích sinh hoạt cộng đồng. Phòng đa năng trước đây từng được sử dụng làm căng-tin nhưng ít người vào.

(17) Khu ký túc xá công nhân gần KCN Phước Đông (tỉnh Tây Ninh)

KCN Phước Đông, tỉnh Tây Ninh, có ký túc xá dành cho công nhân. Các doanh nghiệp sản xuất trong KCN chịu trách nhiệm trả tiền thuê ký túc xá cho công nhân của mình. Ở đây có nhiều kiểu ký túc xá khác nhau được quản lý bởi các doanh nghiệp sản xuất khác nhau. Có 8 đơn nguyên ký túc xá và có hội trường đa năng/căng-tin. Toàn bộ phòng ở đều được trang bị điều hòa nhiệt độ. Có một

sân bóng chuyền và một sân bóng rổ ở khu. Do nằm trong khuôn viên KCN nên ở đây không có công trình dịch vụ thương mại và nhà hàng, mà phải đi hơn 3 ~ 4km để vào thành phố.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-30 Ký túc xá công nhân



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-31 Căng-tin

Tỷ lệ lấp đầy của các khu ký túc xá cho công nhân khá thấp do tiền thuê tăng cao, nội quy sinh hoạt khắt khe, quan hệ cá nhân không thuận hòa và quy định cấm không được nấu ăn trong phòng ở.

Khảo sát cho thấy nhu cầu về phòng ở cho hộ gia đình đang tăng lên nên Đoàn Nghiên cứu đề xuất tăng tối đa số lượng căn hộ gia đình. Mặt khác, Bộ thiết kế mẫu của VIAR nêu tại phụ lục 3 tương tự như thiết kế của ký túc xá tại KCN Long Thành. Tuy không tuân theo toàn bộ các thiết kế mẫu, nhưng một vài thiết kế mẫu cũng đã được tham khảo khi xây dựng nhà ở xã hội tại các KCN.

Bảng 3-19 Tóm tắt thông tin về nhà ở công nhân

KCN	Phân loại nhà	Số tầng	Diện tích sàn một phòng	Số lượng phòng	Sức chứa mỗi phòng	Chiều cao trần	Công trình chung
1) Thăng Long II	Nhà tư nhân	1-3 tầng	> 8 m ²	5-30 phòng	2<	2,7-3,6m	Nhà tắm và nhà vệ sinh
2) Phúc Điền	Ký túc xá	5 tầng	10m ²	-	-	3,4m	Nhà ăn, nhà tắm, nhà vệ sinh
3) Tiên Sơn	Ký túc xá	6 tầng	-	-	-	3,0m	-
4) Bắc Thăng Long	Ký túc xá thấp tầng	5 tầng	30-100 m ²	50 phòng/1 đơn nguyên	6-8	3,1m	Phòng đa năng, Karaoke, nhà tắm, nhà vệ sinh, máy giặt và nhà trẻ
Bắc Thăng Long	Ký túc xá cao tầng	15 tầng	-	-	-	-	-
5) Kim Hoa	Ký túc xá	6 tầng	34 m ²	300 phòng	6	3,5m	Nhà ăn, nhà đa năng, phòng xem TV, tiệm cắt tóc, nhà tắm, nhà vệ sinh và máy giặt
6) Kim Hoa	Nhà ở cho người thu nhập thấp	13 tầng	36-70 m ²	112 căn hộ	2-4	3,2m	Nhà đa năng, nhà quản lý, chỗ để xe máy
7) Đại An	Nhà ở cho chuyên gia	3 tầng	300-450 m ²	-	> 4	3,3m	2 nhà tắm, nhà vệ sinh và máy giặt
Đại An	Nhà ở cho cán bộ quản lý	4 tầng	130 m ²	7 nhà	> 4	3,6m	Nhà tắm, nhà vệ sinh và máy giặt
Đại An	Ký túc xá	5 tầng	88-122 m ²	20 phòng	4-6	3,0m	-
(10) Bắc Thăng Long	Nhà ở XH cao tầng	15 Tầng	59/53m ²	112 căn hộ	4-8	2,5m	Phòng làm việc của BQL, nhà vệ sinh, nhà tắm, phòng đa năng, cửa hàng
(11) Tân Hương	Nhà dây 2 tầng tư nhân	1-2 Tầng	17m ²	64 phòng	2	3,6m	Bếp, phòng tắm, phòng vệ sinh, cửa hàng
(12) Long Hậu	Tư nhân	5 Tầng	35-40 m ²	128 căn hộ	4	3,6m	Bếp, phòng tắm, phòng vệ sinh phòng, phòng

KCN	Phân loại nhà	Số tầng	Diện tích sàn một phòng	Số lượng phòng	Sức chứa mỗi phòng	Chiều cao trần	Công trình chung
							trông trẻ
(13) Ascendas protrade Sing-ga-po Tech Park	KTX tư nhân	1 tầng	35m ²	16 phòng	4	2.6m	Phòng tắm, phòng vệ sinh, phòng giặt, căng-tin, ATM
(14) Mỹ Phước	Nhà tư nhân	2 tầng	-	-	-	-	-
(15) Vĩnh Lộc	Nhà tư nhân cao tầng	9-10 tầng	66m ²	88 căn hộ	4	3.1m	Phòng tắm, phòng vệ sinh, phòng giặt, siêu thị, phòng làm việc của BQL
(16) Long Thành	KTX tư nhân	5 tầng	36m ²	76 phòng	5	-	Hội trường, phòng xem TV, cửa hàng tiện ích, phòng vệ sinh chung, phòng tắm chung
(17) Phước Đông	KTX tư nhân	5 tầng	-	-	-	-	Căng-tin, khu thể thao

3.7.2. Vấn đề nhà ở cho công nhân KCN

Nhà ở xã hội cho công nhân KCN ở Việt Nam có thể phân thành 2 loại hình theo quy mô công trình, đó là nhà trọ do tư nhân quản lý, thường có khoảng hàng chục người thuê và và khu nhà ở tập trung có thể chứa hàng trăm cho tới hàng nghìn người thuê và do doanh nghiệp sản kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN hoặc chính quyền địa phương quản lý. Theo tìm hiểu, loại hình nhà trọ có một số tồn tại về điều kiện sinh hoạt và loại hình khu nhà ở tập trung tuy có điều kiện sinh hoạt khá tốt nhưng vẫn có vấn đề tồn tại về kiến trúc. Các vấn đề tồn tại ở mỗi loại hình nhà ở được liệt kê ở bảng dưới đây.

Bảng 3-20 Vấn đề tồn tại trong nhà ở xã hội cho công nhân KCN

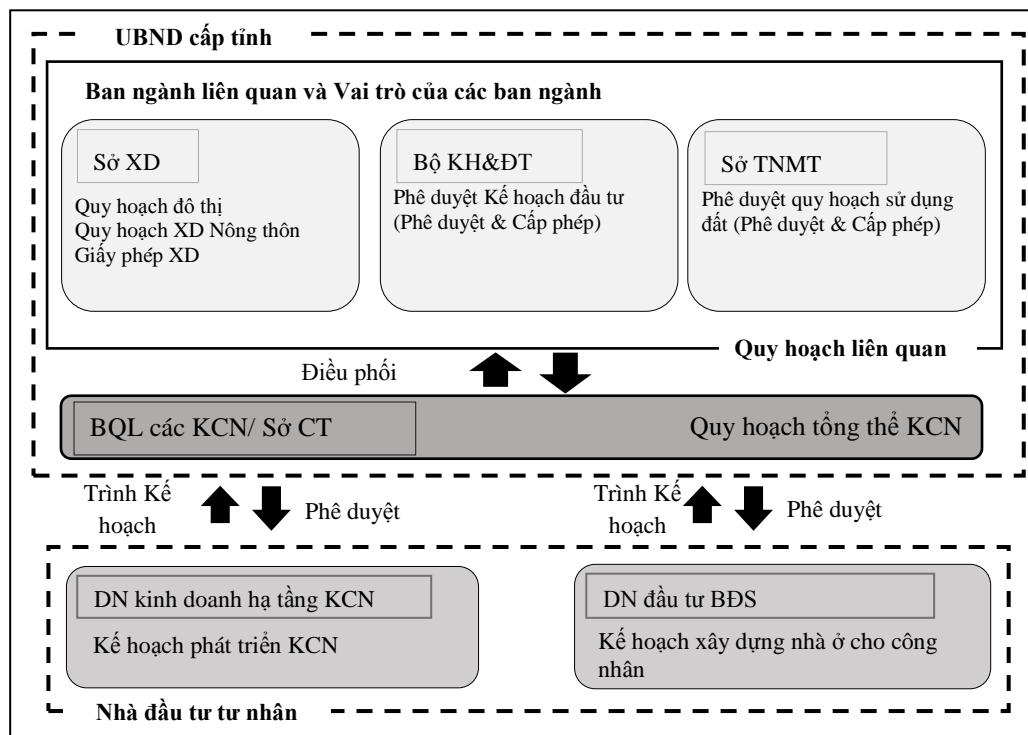
Loại công trình	Vấn đề
Nhà trọ tư nhân / Nhà ở quy mô nhỏ	Âm thấp do nền nhà thấp nên không được thông thoáng
	Khả năng thông gió kém do thiếu cửa sổ/ô thoáng
	Mật độ ở quá lớn trong khi diện tích phòng ở lại hạn chế (trường hợp ở ghép phòng)
	Phòng ở không bố trí công trình phụ như bếp, phòng tắm và nhà vệ sinh bên trong
	Nhà trọ thường được xây dựng trong khu dân cư cũ, nên hạn chế về diện tích lưu không giữa các căn nhà, dẫn đến điều kiện ánh sáng và thông gió rất kém.
	Không bố trí khu vực để đồ, nên người thuê nhà không có chỗ chứa đồ, nhất là đối với trường hợp ở ghép phòng.
	Đa số các nhà trọ không có hệ thống đảm bảo an ninh.
Khu nhà ở tập trung do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN hoặc chính quyền địa phương quản lý /Nhà ở quy mô lớn.	Đa số là phòng ở ghép dành cho từ 6 cho tới 8 người độc thân, người thuê không có nhiều sự lựa chọn.
	Số căn hộ dành cho đối tượng sống cùng gia đình còn hạn chế
	Cuộc sống của công nhân ở những khu nhà nằm gần KCN nhưng cách xa cộng đồng lân cận còn chưa thuận tiện
	Tường ngăn các phòng là tường gạch xây nên sau này khó thay đổi bố trí không gian
	Nội quy và giờ giấc sinh hoạt ngặt nghèo nên không thuận lợi cho cư dân

3.8. Mô hình Đầu tư – Kinh doanh của Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN

3.8.1. Các bên tham gia của Dự án và Vai trò của từng bên

(1) Ban ngành liên quan tới Phát triển KCN và Phát triển nhà ở cho công nhân KCN

Ban ngành liên quan tới Phát triển KCN và Phát triển nhà ở cho công nhân KCN và mối quan hệ giữa các ban ngành được trình bày ở sơ đồ dưới đây.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-32 Ban ngành liên quan tới Phát triển KCN và Phát triển nhà ở cho công nhân KCN

Dưới sự chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở KH&ĐT chịu trách nhiệm quản lý về thủ tục đăng ký đầu tư phát triển KCN và nhà ở xã hội cho công nhân KCN, Sở TN&MT quản lý về quyền sử dụng đất theo Quy hoạch đô thị hoặc Quy hoạch phát triển nông thôn và sở Xây dựng quản lý về cấp phép xây dựng. Tiếp theo, Ban quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp tỉnh/Sở Công thương hoặc các cơ quan quản lý cấp tỉnh chịu trách nhiệm về quy trình đăng ký và cấp phép dự án đầu tư của các doanh nghiệp đầu tư phát triển KCN và doanh nghiệp sản xuất tại KCN và báo cáo UBND tỉnh. Quy hoạch tổng thể về phát triển KCN, trong đó có bao gồm nhà ở cho công nhân KCN thuộc thẩm quyền của Ban quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp tỉnh/Sở Công thương, trong khi Quy hoạch đô thị hoặc Quy hoạch phát triển nông thôn chỉ nêu quy hoạch không gian để phát triển KCN và quy hoạch không gian để phát triển nhà ở xã hội cho công nhân KCN nằm ngoài KCN.

Các tỉnh khác nhau có mức độ phối hợp giữa UBND cấp tỉnh và các cơ quan quản lý thuộc UBND cấp tỉnh khác nhau. Hiện nay các tỉnh đang cố gắng đưa quy hoạch phát triển nhà ở xã hội cho công nhân KCN vào quy hoạch phát triển KCN, nhờ có các chính sách của Chính phủ và có thể thấy sự phối hợp nêu trên đang dần được cải thiện.

(2) Ba loại hình Chủ đầu tư tư nhân của Dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân

Bảng sau đây sẽ chỉ ra 3 loại hình chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH cho công nhân KCN. Loại hình thứ nhất chính là “Chủ đầu tư” nêu tại sơ đồ, đây là Chủ đầu tư dự án nhà ở thông thường (chủ

đầu tư BĐS hoặc nhà đầu tư nhỏ, v.v.). Loại hình thứ 2 là Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN; và loại hình thứ 3 là “Doanh nghiệp sản xuất trong KCN” như nêu trong bảng.

Bảng 3-21 Phân loại Chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân

Doanh nghiệp	Đặc điểm phân biệt
DN BDS	- Mục tiêu đầu tư: Lợi nhuận của dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân
DN kinh doanh hạ tầng KCN	- Mục tiêu đầu tư: cung cấp nhà ở cho công nhân để đảm bảo lợi ích tổng thể của toàn bộ dự án kinh doanh hạ tầng KCN, kể cả khi phần đầu tư cho nhà ở không sinh lời, tuy cũng có quan tâm tới lợi nhuận của phần đầu tư này. - Có khả năng hỗ trợ trong việc xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị cho khu nhà ở dành cho công nhân.
DN sản xuất trong KCN	- Vì đây là nhà ở dành cho công nhân của họ, họ có thể không kỳ vọng vào lợi nhuận thu được từ việc xây dựng khu nhà ở này. - Trong một số trường hợp, họ có thể hỗ trợ chi phí xây dựng và vận hành khu nhà ở dành cho công nhân.

Loại hình chủ đầu tư thứ nhất và thứ hai coi việc đầu tư phát triển dự án NOXH cho công nhân KCN là hoạt động đầu tư kinh doanh để thu lợi nhuận, trong khi doanh nghiệp sản xuất tại KCN, tuy không có trách nhiệm hỗ trợ tài chính để xây dựng nhà ở xã hội nhưng có thể tham gia đóng góp, coi mục đích của việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân không phải là để thu lợi nhuận mà để hỗ trợ người lao động của mình.

Việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho dự án nhà ở công nhân thuộc trách nhiệm của UBND cấp tỉnh/Nhà nước tuy hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể được xây dựng với sự hỗ trợ của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN. Do đó, kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng thường được coi là bố trí từ nguồn thu từ tiền sử dụng đất trong KCN. Ngoài ra, Nghị định số 100 có quy định trong một số trường hợp, doanh nghiệp sản xuất trong KCN phải có trách nhiệm dành nguồn tài chính để xây dựng nhà ở cho công nhân của mình.

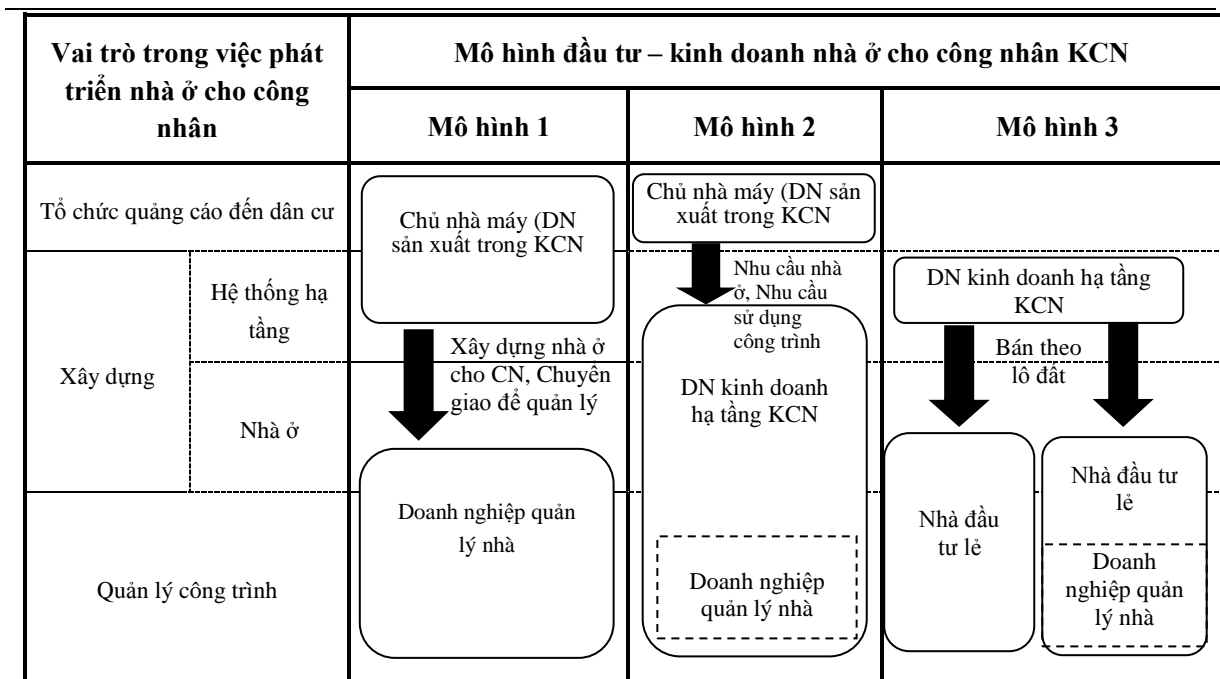
3.8.2. Mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở

Tại Việt Nam, việc xây dựng nhà ở cho công nhân KCN là rất cần thiết trong quá trình đầu tư phát triển KCN. Hiện nay có 3 mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở cho công nhân như sau.

- (1) Nhà ở cho công nhân KCN do Doanh nghiệp sản xuất trong KCN xây dựng cho công nhân của doanh nghiệp.
- (2) Nhà ở cho công nhân KCN do Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN xây dựng
- (3) Nhà ở cho công nhân KCN do Chủ đầu tư khác xây dựng gần KCN

Mỗi mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở cho công nhân KCN nêu trên có điểm mạnh và hạn chế riêng. Tùy theo điều kiện thực tế của từng khu vực mà sẽ áp dụng mô hình đầu tư – kinh doanh phù hợp, và áp dụng các biện pháp can thiệp phù hợp, khó có thể nói rằng mô hình nào hay hơn.

Đặc điểm của các mô hình – đầu tư kinh doanh nhà ở cho công nhân KCN được trình bày ở sơ đồ sau đây.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3-33 Mô hình Đầu tư – Kinh doanh Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN

(1) Nhà ở cho công nhân KCN do Doanh nghiệp sản xuất trong KCN xây dựng cho công nhân của mình

Đa số nhà ở cho công nhân được đầu tư xây dựng theo mô hình này nằm trong khuôn viên của KCN, gần với khu vực sản xuất. Nếu nằm ở bên ngoài KCN thì khu nhà ở sẽ nằm gần với KCN. Đây là mô hình phổ biến nhất, không kể loại hình nhà trọ tự nhân.

Đây là mô hình nhất thiết phải có đối với các KCN nằm xa thôn làng lân cận. Khi đó nhà ở cho công nhân sẽ là nhà ở có chất lượng tốt với đầy đủ tiện nghi và công nhân không phải trả nhiều tiền để thuê nhà, chi phí để xây dựng nhà ở được coi là khoản phúc lợi xã hội đối với người lao động. Mô hình này là khá tốt đối với những người công nhân mới chuyển tới khu vực.

Đây thường là nơi ở đầu tiên của công nhân, nhất là công nhân độc thân đến từ địa phương khác để làm việc. Tuy nhiên, cách thức quản lý khu nhà cũng như quản lý các hoạt động của công nhân khá nghiêm ngặt nên nhiều người cảm thấy muốn lưu lại chỗ làm việc, không muốn về nhà.

Do đó, tỷ lệ lấp đầy của các khu nhà kiểu này bị giảm đi khi có nhiều nhà ở được xây dựng ở khu vực lân cận. Và việc này có thể có thể là do ảnh hưởng của xu hướng thay đổi chỗ làm của công nhân.

Ngày nay, việc xây dựng KCN quy mô lớn ở vùng hẻo lánh khá phổ biến. Mặt khác, có thể thấy hiện tượng KCN⁹ có xây dựng nhà ở cho công nhân nhưng ít công nhân thích ở trong những khu nhà này. Trong trường hợp cụ thể, một vài KCN sẽ xây nhà ở cho công nhân tại khu vực lân cận.

(2) Nhà ở cho công nhân KCN do Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN xây dựng

Theo mô hình đầu tư này, khu nhà ở công nhân thường nằm sát với KCN. Có thể gặp mô hình này ở một số khu công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh. Ban đầu, đây thường là các khu nhà ở được xây dựng với mục tiêu phục vụ cho công nhân của những khu công nghiệp cụ thể. Sau đó thì mở rộng đối

⁹ KCN Thuận Đạo ở tỉnh Long An, có ký túc xá với sức chứa 1.000 người nhưng lại không có người sử dụng.

tượng phục vụ là công nhân của bất cứ khu công nghiệp nào, và do vậy trở thành trung tâm của các khu vực lân cận vì ở đây có các công trình thương mại và dịch vụ như siêu thị, nhà trẻ.

Mô hình đầu tư này không phải là mô hình phổ biến. Có thể là do việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân này là gánh nặng tài chính đối với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, trong khi doanh nghiệp sản xuất trong KCN lại có thể hỗ trợ về nhà ở cho công nhân. Đối với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, việc đầu tư xây dựng nhà ở phải đảm bảo hiệu quả kinh doanh, mà như vậy thì thường lại rất khó đối với nhà ở dành cho công nhân.

Mô hình này có thể khả thi nếu khu vực lân cận đã phát triển tốt và có nguồn cung nhà ở dồi dào, khi đó, khu nhà mới xây dựng không những dành cho đối tượng là công nhân mà dành cho mọi đối tượng khác có nhu cầu về nhà ở

(3) Nhà ở cho công nhân KCN do Chủ đầu tư khác xây dựng gần KCN

Mô hình này thường gặp ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh. Các khu nhà ở được đầu tư theo mô hình này thường nằm ở gần các khu công nghiệp, chủ đầu tư tư nhân xây nhà thấp tầng để cho thuê trên các lô đất nhỏ.

Ở gần khu công nghiệp Mỹ Phước 1 và Mỹ Phước 2 có khu nhà ở dành cho công nhân được xây dựng với các nhà ở thấp tầng, mặt trước được làm thành các cửa hàng, phía trong là các phòng trọ. Mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở này là mô hình khá hiệu quả, tạo nên được một khu dân cư sôi động. Có thể thấy mô hình này và mô hình nhà ở do doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp là khá phổ biến ở khu vực Hà Nội.

Cần lưu ý rằng những khu nhà ở được đầu tư theo mô hình này là nằm bên ngoài khu công nghiệp, nên phải được coi là một khu dân cư. Tuy nhiên, để tạo thành một khu dân cư như vậy cần phải có thời gian, ví dụ như ở khu nhà ở thí điểm dành cho công nhân ở xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội, gần với khu công nghiệp Bắc Thăng Long. Cần phải lưu ý và có các giải pháp ngắn hạn/trung hạn/dài hạn phù hợp để hạn chế các mặt còn chưa được tốt.

Ngoài ra, các giải pháp nhằm đảm bảo chất lượng của nhà cho thuê thấp tầng, là loại hình nhà ở chủ yếu của mô hình này, là đặc biệt cần thiết.

Có một số trường hợp, các khu đất dành để phát triển nhà ở cho công nhân nằm ở vị trí rất gần với khu công nghiệp đã sẵn sàng nhưng vẫn còn để trống, chưa xây dựng. Dường như nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN cũng chưa thực sự gấp gáp do vẫn còn có nguồn cung nhà ở tại các khu vực lân cận. Việc số lượng các doanh nghiệp sản xuất triển khai đầu tư trong KCN gia tăng chậm cũng có thể ảnh hưởng tới vấn đề phát triển nhà ở cho công nhân.

Số này bao gồm cả nhà ở được quy hoạch và xây dựng không có sự chuẩn bị chu đáo, như không tiến hành quảng bá để thu hút người có nhu cầu về nhà ở, mà nguyên nhân là những nhà ở đó được các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN xây dựng chỉ để tuân thủ quy định về bố trí nhà ở cho công nhân được ban hành năm 2009. Tức là không có bên chịu trách nhiệm về “quảng bá để thu hút người có nhu cầu về nhà ở”.

3.8.3. Sự phối hợp giữa các bên trong các dự án xây dựng nhà ở dành cho công nhân

Tuy có nhiều dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN đã được các bên Chính phủ-Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN/doanh nghiệp sản xuất trong KCN cùng phối hợp thực hiện, đi kèm với dự án xây dựng KCN, nhưng sự phối hợp này còn ở các mức độ khác nhau. Sau đây là một số ví dụ về các dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN trong đó Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN/doanh nghiệp sản xuất trong KCN là chủ đầu tư dự án, và thực hiện theo quy hoạch không gian lập bởi Chính quyền địa phương.

- Ví dụ về Quy hoạch đô thị đồng bộ như tại tỉnh Bắc Ninh và KCN Việt Nam - Singapore: phối hợp với các khu công nghiệp xung quanh, nằm gần đường lớn và khu nhà ở công nhân gần đường quốc lộ để đảm bảo phát triển đồng bộ với các tuyến quốc lộ hiện hữu và các tuyến đường mới.
- KCN Thái Nguyên (có sự phối hợp với cộng đồng dân cư địa phương và khu nhà ở công nhân). Bên trong KCN tại Thái Nguyên, một công ty lớn đã xây dựng khu nhà ở tập trung quy mô lớn dành cho công nhân độc thân và có một dự án phát triển đô thị mới đang chuẩn bị mặt bằng do cộng đồng địa phương thực hiện. Ngoài ra, ở đó cũng có một số công trình nhà ở và thương mại đã và đang được xây dựng (một số đã đưa vào khai thác).
- Ví dụ về Phát triển khu trung tâm của tỉnh và các KCN xung quanh tại tỉnh Bình Dương: Một dự án phát triển khu đô thị quy mô lớn đang được tiến hành trong đó có nhà ở cho công nhân bố trí bên trong KCN, trong vành đai xanh của trung tâm tỉnh.

3.9. Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân KCN

3.9.1. Kết quả khảo sát hiện trạng nhà ở của công nhân KCN bằng phiếu câu hỏi

Phiếu câu hỏi khảo sát sẽ được tóm tắt dưới đây. Kết quả khảo sát sẽ được trình bày trong Phụ lục 4 của báo cáo và được tóm tắt sau đây.

(1) Tóm tắt nội dung chính của Khảo sát

Khảo sát lần này được thực hiện bổ sung dựa trên kết quả khảo sát bằng phiếu câu hỏi do JICA thực hiện năm 2010 trong khuôn khổ Nghiên cứu về môi trường sống cho công nhân các khu công nghiệp tại Việt Nam. Mục tiêu của khảo sát nhằm tìm hiểu tình hình mới nhất về điều kiện làm việc và sự thay đổi điều kiện sống của công nhân. Kết quả khảo sẽ được sử dụng để xây dựng quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân.

Các câu hỏi được xây dựng nhằm tìm hiểu về nhận thức của công nhân về hoàn cảnh, lý do lựa chọn nhà ở. Quy hoạch không gian, quy hoạch kiến trúc và quy hoạch dự án sẽ được lập dựa trên các kết quả khảo sát, trong đó có các cách thu hút đầu tư và các vấn đề cần được cải thiện.

1) Câu hỏi và nội dung

Phiếu câu hỏi có thể bao gồm các mục câu hỏi nêu ra trong bảng dưới đây. Những mục này liên quan tới môi trường làm việc và môi trường sống.

Bảng 3-22 Các mục câu hỏi và nội dung

Mục khảo sát	Câu hỏi	Kết quả
Thông tin cá nhân	Giới tính, tuổi, tình trạng hôn nhân, trình độ học vấn, Khoảng cách từ nơi ở về quê (thời gian đi lại)	
Điều kiện làm việc	Thời gian đã làm việc ở KCN, kinh nghiệm thay đổi công việc và lý do chọn nghề công nhân nhà máy.	<ul style="list-style-type: none"> • Nhận thức của công nhân, • Xác định đối tượng cần nhà ở mục tiêu
Môi trường sống	Thời gian đã sống ở nơi hiện tại, loại hình nhà ở ở hiện tại, tiện ích công cộng, điều kiện nào thiếu nhất, <u>hài lòng với điều kiện sinh hoạt nào nhất tại nơi ở, địa điểm và dịch vụ công cộng hay đi đến và, điều kiện sống không đầy đủ nhất trong khu vực</u> , phương tiện đi lại (giao thông), thời gian đi lại, <u>kinh nghiệm chuyển nhà (lý do)</u> .	<ul style="list-style-type: none"> • Cải thiện nhà ở • Đề xuất phát triển môi trường đô thị • Thiết kế quy hoạch không gian hấp dẫn • Đề xuất hệ thống quản lý vận hành nhà ở

Mục khảo sát	Câu hỏi	Kết quả
Điều kiện kinh tế	Thu nhập bình quân/tháng, tiền thuê nhà hàng tháng, sự hỗ trợ của công ty về nhà ở (nếu có, bao nhiêu), thời gian rảnh rỗi, cách sử dụng thời gian rảnh rỗi.	<ul style="list-style-type: none"> • Kế hoạch dự án (tiền thuê nhà hàng tháng) • Công trình công cộng, chức năng đô thị thiết yếu.
Kế hoạch cuộc sống tương lai	Con đường sự nghiệp mong muốn, có sẵn sàng làm nghề công nhân công nghiệp, sẵn sàng sinh sống lâu dài tại khu vực và lý do.	<ul style="list-style-type: none"> • Thiết lập mục tiêu của nhà ở công nhân • Cải thiện và phát triển nhà ở
Thông tin thêm	<p><u>(Công nhân sống chung nhà) lý do ở chung, sự thay đổi lớn,</u></p> <p><u>(Công nhân thay đổi việc làm) lý do thay đổi việc</u></p> <p><u>(Quãng đường phải di chuyển dài) Lý do lựa chọn nơi ở hiện tại</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hình thành môi trường đô thị hấp dẫn • Xây dựng nhà ở hấp dẫn

*Các thông tin bổ sung cho khảo sát được thực hiện năm 2010 được gạch chân và in đậm.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2) Phương pháp khảo sát

a. Chọn đối tượng và thực hiện khảo sát

Trước tiên, sau khi tìm hiểu thông tin về công nhân làm việc trong KCN Thăng Long II như số lượng, giới tính và nơi ở, và đánh giá sơ bộ, Đoàn Nghiên cứu chọn một số doanh nghiệp sản xuất trong KCN này.

Khảo sát được thực hiện đối với 60 đối tượng, một nửa số người tham gia trả lời phỏng vấn là công nhân sống tại xã Nghĩa Hiệp và xã Liêu Xá, là các xã nằm ở địa bàn KCN Thăng Long II, để so sánh với kết quả khảo sát bằng phiếu câu hỏi được thực hiện năm 2010. Một nửa số người còn lại được lựa chọn ngẫu nhiên. Số người tham gia trả lời phỏng vấn tại từng khu vực được tổng hợp sau đây.

Bảng 3-23 Chọn đối tượng phỏng vấn

Khu vực chọn mẫu	Nam	Nữ	Tổng số	Tỷ lệ (%)
Liêu Xá và Nghĩa Hiệp	24	39	63	53,9
Khu vực khác	23	31	54	46,1
Tổng số	47	70	117	100,0

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

b. Phương pháp thực hiện

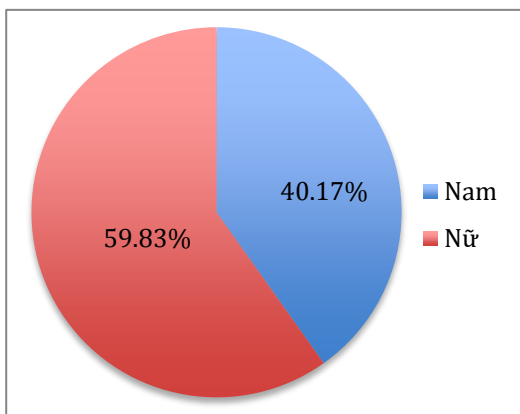
Khảo sát bằng phiếu câu hỏi được thực hiện tại cơ sở của các doanh nghiệp trong KCN. Công nhân được lựa chọn bởi Đoàn Nghiên cứu. Phiếu câu hỏi được chuẩn bị trước và phát trực tiếp cho công nhân, nhóm khảo sát có hướng dẫn cách trả lời và thu phiếu về.

3) Tóm tắt Kết quả khảo sát

a. Thông tin cá nhân

i) Giới tính

Trong số công nhân tham gia phỏng vấn, phụ nữ chiếm đa số (59,8%), nam giới chiếm thiểu số (40,2%). Tỷ lệ này phản ánh xu hướng giới tính của công nhân KCN ở Việt nam (thường nữ nhiều hơn nam).



Bảng 3-24 Phân bố về giới

Giới tính	Tần suất	Tỷ lệ %
Nam	47	40,17
Nữ	70	59,83
Tổng số	117	100,00

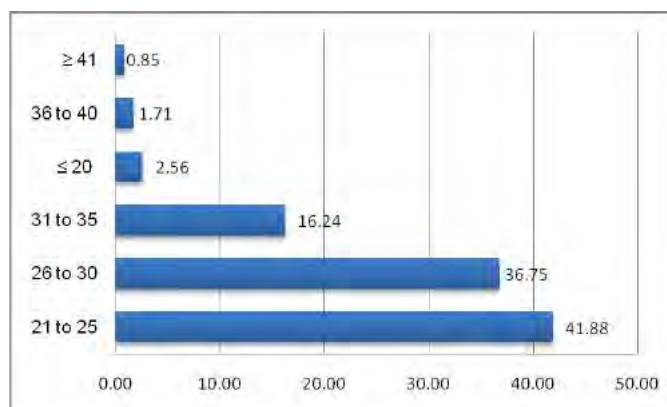
Hình 3-34 Phân bố tỷ lệ % theo giới tính

ii) Độ tuổi

Tuổi phổ biến của người trả lời phỏng vấn là nhóm từ 21 – 25 tuổi (chiếm 41,9%), tiếp theo là nhóm 26 – 30 tuổi (chiếm 36,8%). Chỉ có 2 người thuộc nhóm 31 – 35 tuổi; 01 người trên 41 tuổi.

Bảng 3-25 Phân bố tỷ lệ phần trăm của các độ tuổi

Tuổi	≤ 20	21 - 25	26 - 30	31 - 35	36 - 40	≥ 41	Tổng số
Tần suất	3	49	43	19	2	1	117
Tỷ lệ	2,56	41,88	36,75	16,24	1,71	0,85	100



Hình 3-35 Phân bố tỷ lệ phần trăm theo nhóm tuổi

iii) Tình trạng hôn nhân

Tình trạng hôn nhân của người tham gia khảo sát thể hiện trong Bảng 3-26, trong đó, người đã có gia đình nhiều hơn độc thân (39,32% so với 60,68%).

Trong số những người đã có gia đình, người đã có con có tỷ lệ cao hơn người có gia đình nhưng chưa có con (46,15% so với 14,53%).

Không có người nào độc thân nhưng có con tham gia khảo sát.

Bảng 3-26 Phân bố theo tình trạng hôn nhân

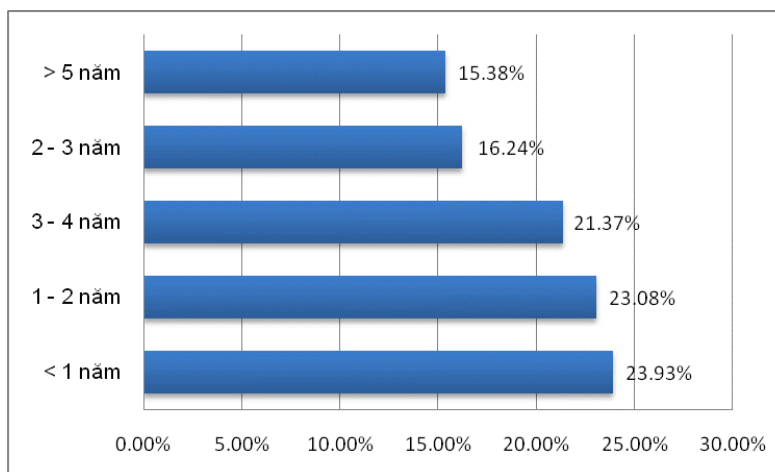
Nội dung	Độc thân		Có gia đình		Tổng số
	Độc thân	Độc thân có con	Có gia đình, chưa có con	Có gia đình có con	
Tần suất	46	0	17	54	117
Tỷ lệ phần trăm	39,3%	0%	14,5%	46,2%	100,0%
	39,3%		60,7%		

b. Tình trạng việc làm

i) Thời gian làm việc tại công ty

Biểu đồ sau đây biểu diễn phân bố số năm làm việc của người tham gia khảo sát ở công ty hiện tại. Số năm làm việc tại công ty hiện tại của những người tham gia phỏng vấn tương đối đa dạng, từ dưới 1 năm đến trên 5 năm.

Nhóm công nhân mới vào làm việc dưới 1 năm có tỷ lệ phần trăm cao nhất (23,93%), nhóm công nhân làm việc trên 5 năm tại công ty có tỷ lệ phần trăm nhỏ nhất (15,38%) Nhóm công nhân làm việc được 3-4 năm chiếm 21,4% và nhóm công nhân làm việc được 2-3 năm chiếm 16,2%.

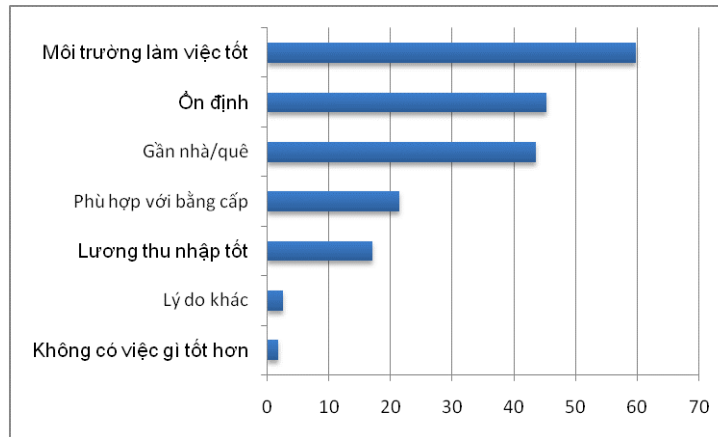


Hình 3-36 Phân bố theo số năm làm việc tại công ty hiện tại

ii) Lý do lựa chọn công việc hiện tại ở khu công nghiệp

Chỉ có 21,37% công nhân lựa chọn công việc hiện tại vì “phù hợp với bằng cấp”.

Lương tốt không phải là lý do phổ biến để công nhân lựa chọn công việc, vì chỉ có 17,1% công nhân lựa chọn lý do này. Như vậy tức là công nhân quan tâm đến điều kiện làm việc bao gồm thời gian làm việc đầu tiên, sau đó là tính ổn định công việc và quãng đường tới nơi làm việc, rồi mới đến mức lương.

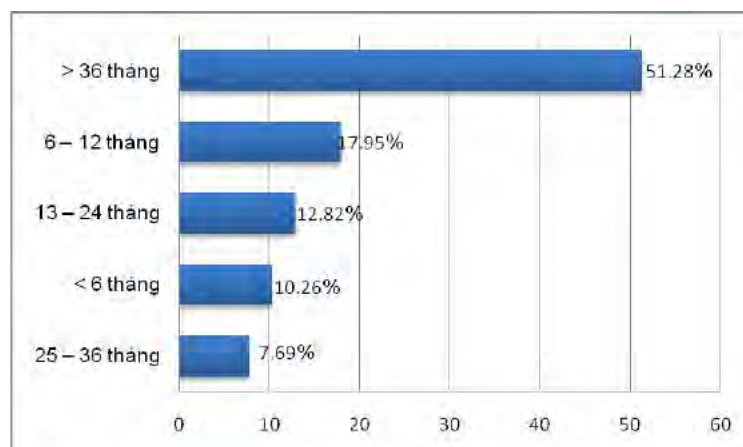


Hình 3-37 Phân bố tỷ lệ phần trăm lý do lựa chọn công việc ở khu công nghiệp

c. Điều kiện nhà ở

i) Thời gian ở tại khu vực đang sinh sống

Theo biểu đồ dưới đây, hơn một nửa công nhân tham gia khảo sát đã sống ở khu vực hiện tại từ 36 tháng trở lên, chiếm 51,3%. Số công nhân tham gia khảo sát đã sống tại khu vực hiện tại từ 6 đến 12 tháng và 13 – 24 tháng lần lượt là 18% và 12,8%; số người mới chuyển đến dưới 6 tháng chỉ chiếm 10,3%. Kết quả này phản ánh xu hướng chung của công nhân khu công nghiệp là muốn có chỗ ở ổn định, không muốn thay đổi nhiều.

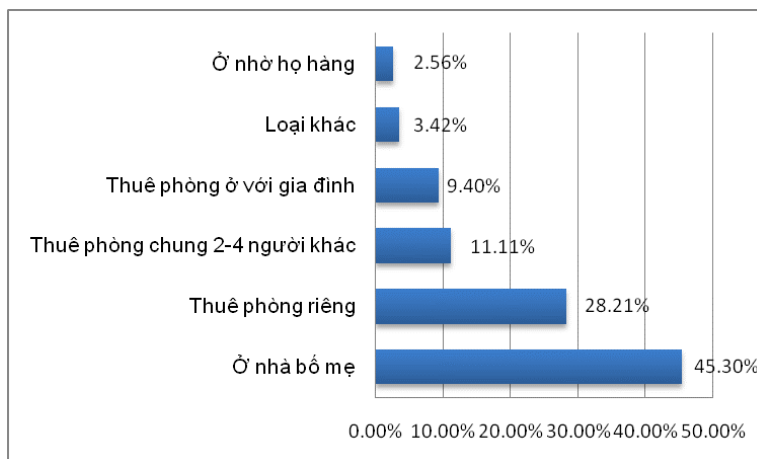


Hình 3-38 Thời gian đã sống tại nơi ở hiện nay

ii) Loại hình nhà ở

Theo kết quả phân tích dữ liệu ở Biểu đồ sau đây, gần một nửa số người tham gia khảo sát sống ở nhà của gia đình (45%). Điều này phù hợp với chiến lược tuyển dụng của các công ty trong khu công nghiệp, đó là tuyển dụng người địa phương.

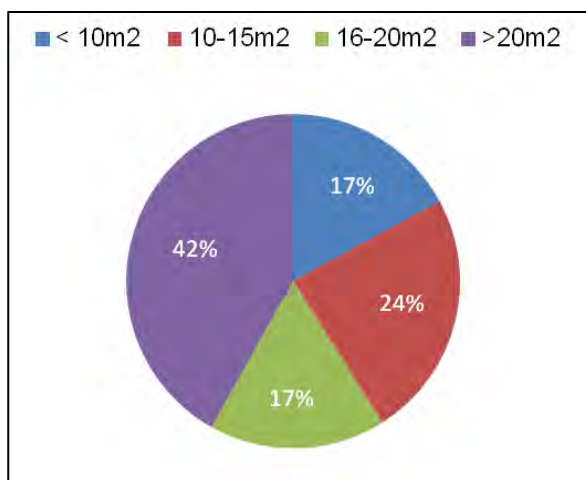
Đối với những công nhân không ở nhà của gia đình (bố mẹ), thuê một phòng riêng là cách phổ biến (28,11%), sau đó là ở ghép phòng với người khác (11,1%); một số người ở nhờ nhà của họ hàng (2,56%) hoặc mua nhà riêng ở đó (3,42%). Chỉ có một số rất nhỏ công nhân thuê phòng ở cùng với gia đình (9,4%).



Hình 3-39 Phân bố loại hình nhà ở

iii) Diện tích phòng ở

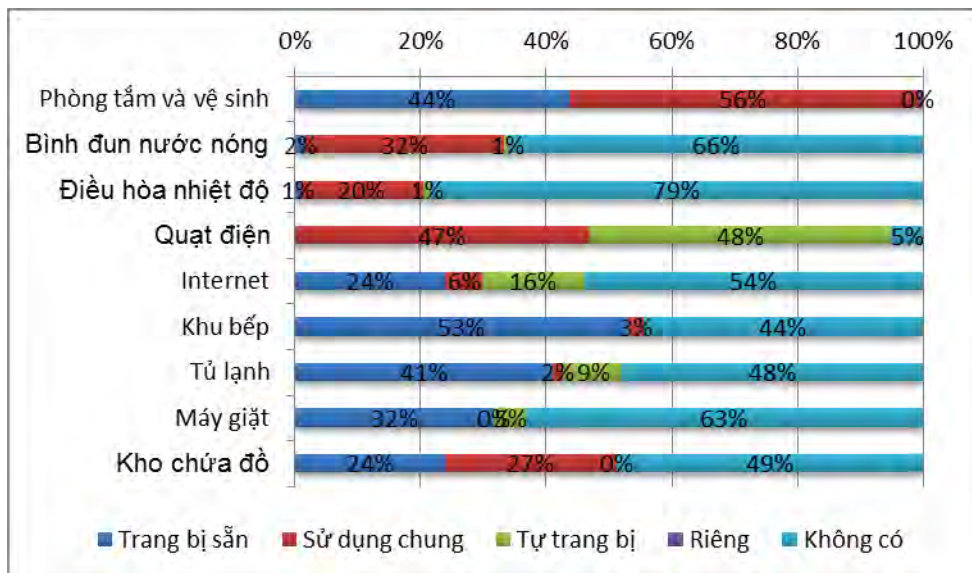
Theo công nhân tham gia khảo sát, loại phòng ở có diện tích từ 20m² trở lên được công nhân lựa chọn nhiều nhất (41,9%), tiếp theo là phòng ở 10 – 15m² (23,9%). Loại phòng ở có diện tích dưới 10m² và loại 16-20m² có tỷ lệ được chọn giống nhau (17,1%).



Hình 3-40 Phân bố phòng ở theo diện tích

iv) Điều kiện tiện nghi sinh hoạt

Điều kiện hiện tại về công trình phụ được tổng hợp dưới đây. Bếp, nhà tắm và nhà vệ sinh, tủ lạnh là các tiện nghi thông thường của cá nhân con người, điều hòa nhiệt độ và bình đun nước nóng là các tiện nghi cao cấp hơn.



Hình 3-41 Điều kiện về tiện nghi sinh hoạt

v) Lý do chọn chỗ ở hiện tại

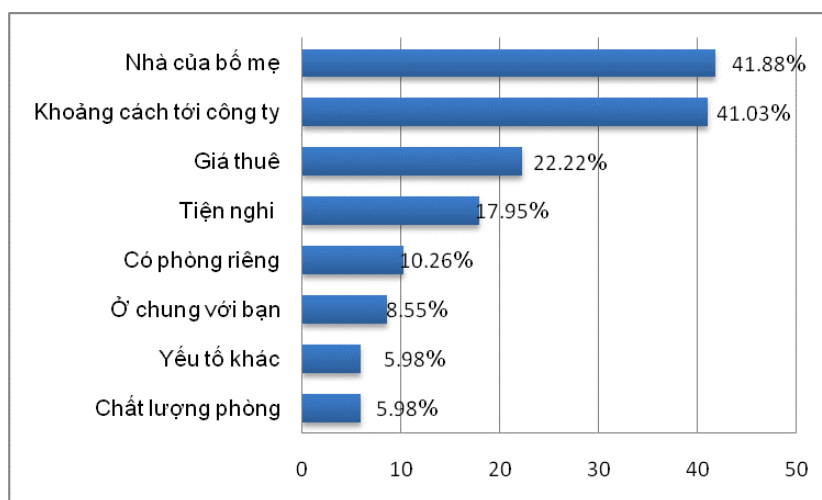
Như nêu tại Biểu đồ sau đây, “sống cùng gia đình” và “khoảng cách đến nơi làm việc” là các lý do phổ biến nhất khiến công nhân chọn chỗ ở hiện tại (41,9% và 41%).

22,2% công nhân quyết định chọn chỗ ở hiện tại do “giá thuê nhà”.

Tiện nghi sinh hoạt cũng là mối quan tâm của 18% số công nhân tham gia khảo sát.

Lý do “sống chung với bạn bè” không phải là lý do phổ biến khiến công nhân chọn nơi ở, chỉ có 8,6% công nhân tham gia khảo sát quyết định chọn chỗ ở hiện tại bởi lý do này.

Dường như công nhân không quan tâm nhiều tới chất lượng nhà trọ, nên chỉ có 6,0% chọn lý do chất lượng nhà trọ.

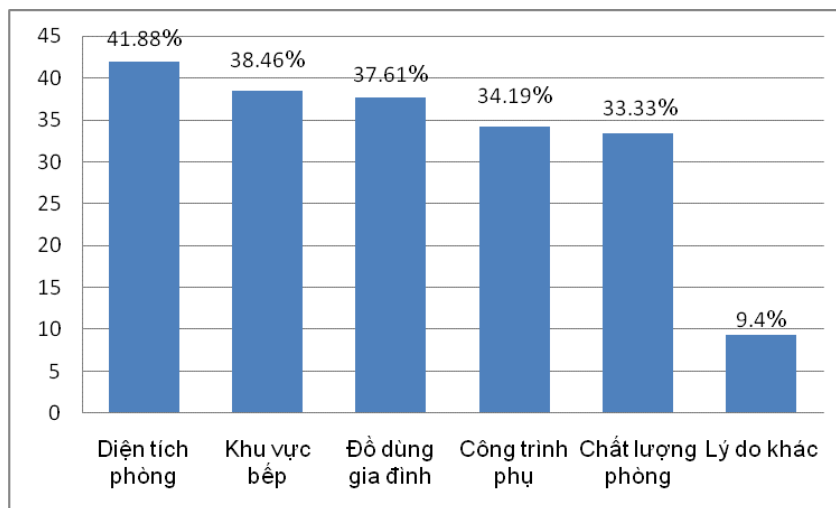


Hình 3-42 Phân bố lý do chọn chỗ ở hiện tại

vi) Các điều kiện tiện nghi cần cải thiện

Theo ý kiến của công nhân tham gia khảo sát, số người mong muốn diện tích phòng cần được cải thiện là 41,9%, tiếp theo là khu vực bếp (38,5%) và đồ dùng gia đình (37,6%), chất lượng phòng vệ sinh/phòng tắm và phòng ở lần lượt là 34,2% và 33,3%.

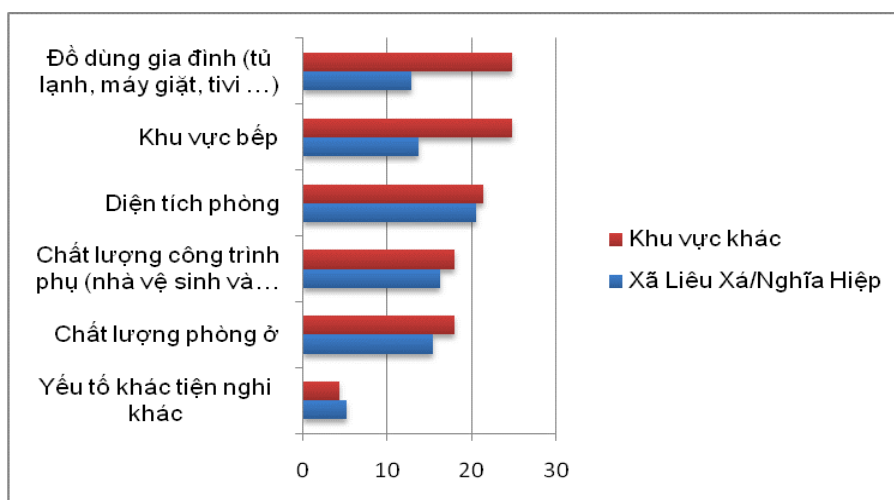
Chỉ có 9,4% công nhân tham gia khảo sát đề cập tới các điều kiện khác, như chất lượng nước sạch.



Hình 3-43 Phân bố các điều kiện tiện nghi cần phải cải thiện

Công nhân ở tại xã Liêu Xá và xã Nghĩa Hiệp quan tâm nhiều hơn tới việc cải thiện “diện tích phòng”, tiếp theo là “chất lượng phòng ở” tương ứng với 20,5% và 15,4%.

Công nhân ở tại các xã khác có vẻ quan tâm tới việc cải thiện “Khu vực bếp”, sau đó tới “đồ dùng gia đình”, chiếm 24,79% mỗi loại.



Hình 3-44 Phân bố các điều kiện tiện nghi cần phải cải thiện

vii) Yếu tố môi trường đô thị cần được cải thiện

Như nêu tại

Hình 3-45, “môi trường trong sạch” là yếu tố 52,99% công nhân tham gia khảo sát mong muốn cải thiện.

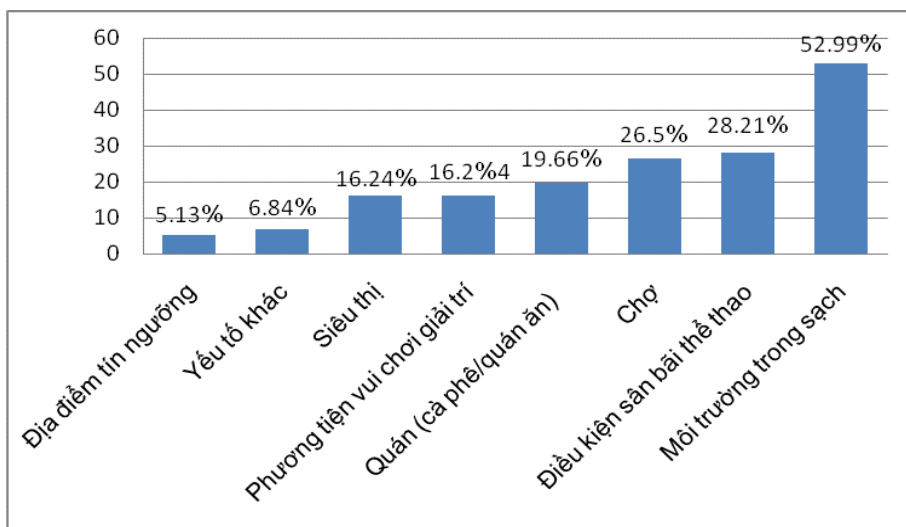
Sân bãi tập thể thao được 28,2% người mong muốn cải thiện.

“Chợ” cũng là yếu tố cần cải thiện, theo ý kiến của 26,5% người.

Quán xá (cà phê, quán ăn) cần cải thiện theo ý kiến của 19,7% người.

Vui chơi giải trí và siêu thị được đề nghị bởi 16,24% người tham gia khảo sát.

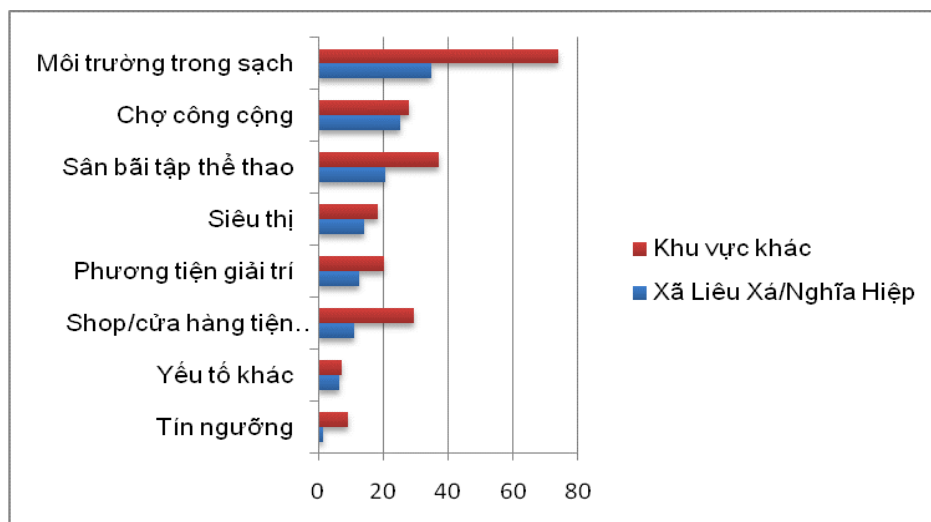
Địa điểm tín ngưỡng không phải là yếu tố được nhiều người quan tâm (5,13%).



Hình 3-45 Phân bố theo các yếu tố môi trường cần cải thiện

Công nhân tham gia khảo sát ở xã Liêu Xá và xã Nghĩa Hiệp quan tâm nhiều nhất đến 4 yếu tố điều kiện môi trường cần được cải thiện, đó là “Môi trường trong sạch”, “Chợ”, “Sân bãi tập thể thao” và “Siêu thị”.

Trong khi đó, công nhân tham gia khảo sát ở các xã khác lại quan tâm tới 4 yếu tố, đó là “Môi trường trong sạch”, “Sân bãi tập thể thao”, “Quán xá thuận tiện” và “Chợ”.

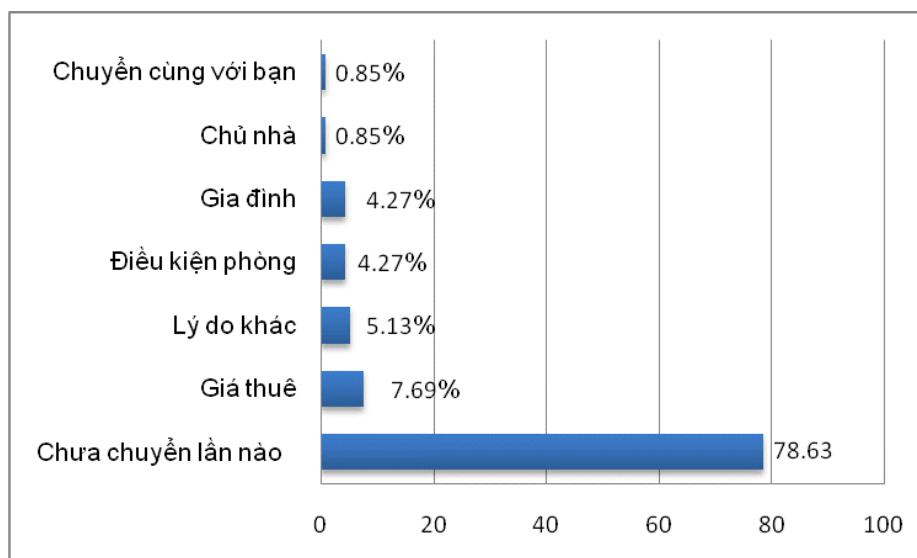


Hình 3-46 Khác biệt về đánh giá yếu tố môi trường cần cải thiện

viii) Lý do chuyển chỗ ở/chỗ trọ

Theo biểu đồ sau đây, có 78,6% công nhân tham gia khảo sát cho biết họ chưa chuyển chỗ ở lần nào.

Tuy nhiên, đối với những người đã có chỗ ở, lý do chuyển vì giá thuê chiếm tỷ lệ cao nhất (7,7%), điều kiện phòng ở (4,3%). Có người chuyển chỗ ở vì lý do gia đình. Có 01 người lựa chọn lý do chuyển chỗ ở vì chuyển theo bạn ở cùng; 01 người chuyển vì lý do liên quan đến chủ nhà.

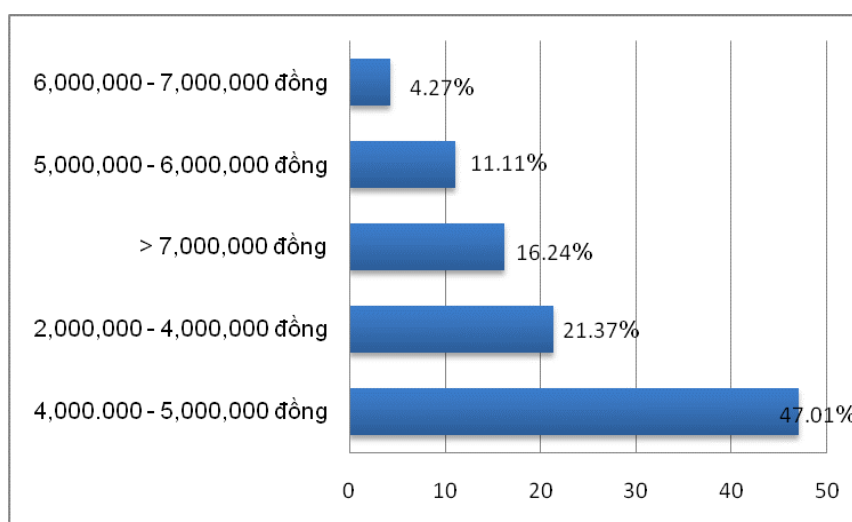


Hình 3-47 Phân bố lý do chuyển chỗ ở

d. Điều kiện kinh tế

i) Thu nhập hàng tháng

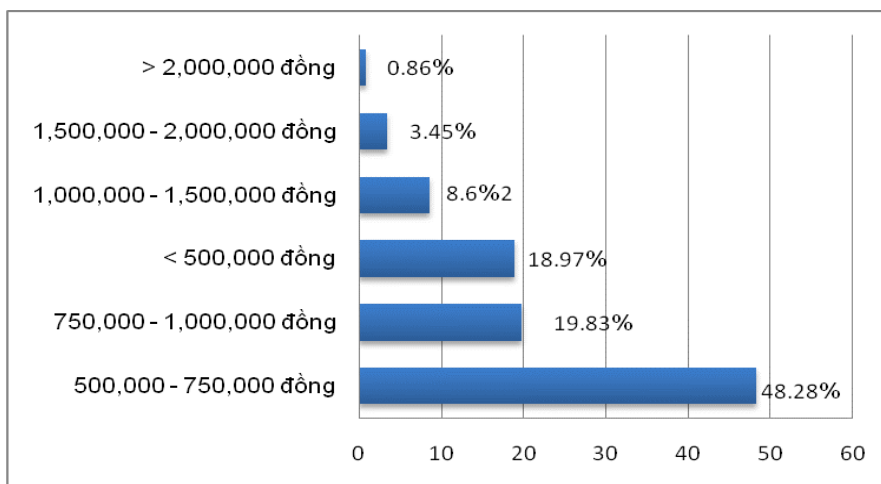
Thu nhập phổ biến trong số các công nhân tham gia khảo sát là từ 4-5 triệu đồng. Nhóm có thu nhập từ 2 đến 4 triệu đồng chiếm khoảng 21,4%. Lương tháng tối thiểu của công nhân ở Hưng Yên là 2,75 triệu đồng. Vì vậy, nhóm này có mức lương hơn một chút so với mức lương tối thiểu.



Hình 3-48 Phân bố tỷ lệ phần trăm mức thu nhập/tháng

ii) Tiền thuê nhà hàng tháng

Gần 50% số công nhân tham gia khảo sát phải trả tiền thuê nhà từ 500 đến 750 nghìn VND/tháng., tức là người công nhân có thu nhập thấp phải chi trả tiền thuê nhà tương đương với 10% tới 15% mức thu nhập hàng tháng. Ngoài ra, 19% công nhân trả lời rằng họ chỉ trả ít hơn 500 ngàn một tháng. Khoảng 68% công nhân trả lời rằng họ được công ty hỗ trợ chi phí nhà ở nên không phải trả tiền thuê nhà hoặc trả một phần rất nhỏ.



Hình 3-49 Phân bố theo tỷ lệ phần trăm mức chi thuê nhà/tháng

3.9.2. Điều kiện tuyển dụng lao động và Điều kiện kinh tế của Công nhân

(1) Thời hạn hợp đồng lao động

Luật Lao động (10/2012/QH13) quy định những điều kiện tối thiểu về lao động. Hợp đồng lao động được phân loại thành 3 loại, theo thời hạn. Đó là 1) Hợp đồng lao động không thời hạn. 2) Hợp đồng lao động có thời hạn, và 3) Hợp đồng lao động cho công việc mang tính thời vụ hoặc công việc cụ thể có thời hạn dưới 12 tháng.

Các nhà máy cho biết thường áp dụng “Hợp đồng lao động có thời hạn” đối với công nhân bình thường, trừ cán bộ quản lý và công nhân có tay nghề cao. Thời hạn của hợp đồng này kéo dài từ 12 tháng đến 36 tháng. Và hai bên chỉ được phép gia hạn hợp đồng thêm một kỳ hạn nữa và sau đó nếu kéo dài thêm thì hợp đồng bắt buộc phải là hợp đồng không kỳ hạn. Vì vậy, thông thường công nhân có thể làm việc cho một nhà máy khoảng 6 năm theo hợp đồng có kỳ hạn. Thời hạn hợp đồng lao động của công nhân có thể được xem xét làm căn cứ để đánh giá khả năng trả nợ cho khoản vay mua nhà của công nhân.

(2) Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân

1) Khảo sát bằng phiếu câu hỏi

Theo kết quả khảo sát, khoảng một phần hai công nhân được nhận mức lương 4-5 triệu. Khoảng 20% công nhân có mức lương 2-4 triệu trong khi có mức lương tối thiểu¹⁰ vùng là 2,75 triệu đồng¹¹. Vì vậy, đa số công nhân ở KCN Thăng Long II có mức lương cao hơn một chút so với mức lương

¹⁰ Mức lương tối thiểu được cập nhật hàng năm, theo Luật Lao động và các nghị định hướng dẫn

¹¹ Tại thời điểm thực hiện khảo sát, mức lương tối thiểu của vùng này là 2,75 triệu VND. Tuy nhiên mức lương tối thiểu được điều chỉnh hàng năm theo Luật Lao động. Theo kết quả khảo sát đời sống cho công nhân KCN, nhóm có thu nhập thấp nhất là từ “2 đến 4 triệu VND”, công nhân có mức lương thực tế trên 2,75 triệu/tháng.

tối thiểu vùng. Trong khi đó, khoảng 48% công nhân phải chi khoảng 500.000 đến 750.000 đồng/tháng cho tiền thuê nhà. Có thể tính rằng khoảng 10-20% tiền lương được sử dụng để trả tiền thuê nhà. Nhóm công nhân trả ít hơn 500.000 đồng/tháng cho tiền thuê nhà khoảng 19%. Nhóm này là những công nhân có thể ở ghép phòng hoặc thuê nhà với diện tích rất nhỏ. Ngoài ra, trên thực tế, có khoảng 70% công nhân được nhận tiền hỗ trợ thuê nhà. Do vậy có thể thấy rằng nếu không được hỗ trợ thì công nhân khó có đủ khả năng chi trả cho nhà ở.

2) Phân tích thu nhập của công nhân

Báo cáo “Lĩnh vực Nhà ở của Việt Nam - Vietnam Housing Sector Profile¹² (UN Habitat 2013)” và Báo cáo “Nhà ở giá rẻ” của Ngân hàng thế giới 2015¹³ đã phân tích khả năng chi trả của công nhân cho nhà ở.

Các phân tích này dựa trên báo cáo “Điều tra mức sống Hộ gia đình Việt Nam (Tổng cục Thống kê)”, mặc dù năm thực hiện và điều kiện khảo sát khác nhau. Nghiên cứu này thực hiện phân tích dựa trên các số liệu mới nhất và phản ánh điều kiện sống của công nhân như đã trình bày ở trên. Bảng sau đưa ra tóm tắt dữ liệu từ Điều tra mức sống Hộ gia đình Việt Nam.

Bảng 3-27 So sánh thu nhập hộ gia đình năm 2010 và 2012

Mục	Năm	Ngũ phân vị 1 ¹⁴	Ngũ phân vị 2	Ngũ phân vị 3	Ngũ phân vị 4	Ngũ phân vị 5	Trung Bình
Tính theo đầu người/tháng (triệu đồng)	2010	0,633	1,153	1,611	2,268	4,985	2,130
	2012	0,952	1,672	2,333	3,198	6,794	2,989
Quy mô hộ gia đình (người/hộ)	2010	4,14	4,10	3,92	3,71	3,34	3,82
	2012	4,05	4,13	3,97	3,74	3,36	3,83
Thu nhập hộ gia đình (triệu đồng)	2010	2,621	4,727	6,315	8,414	16,650	8,137
	2012	3,856	6,905	9,262	11,961	22,828	11,448

Nguồn: Kết quả điều tra mức sống Hộ gia đình Việt Nam, Tổng cục thống kê

Kết quả khảo sát chỉ ra rằng công nhân hầu như thuộc nhóm ngũ phân vị tiền lương 1 và 2 (Q1 và Q2)

Cũng theo kết quả khảo sát, có 40% công nhân là người độc thân. Phần còn lại đã kết hôn và họ đều có công việc. Những điều kiện này sẽ được xét tới khi tính toán thu nhập của hộ gia đình. Bảng sau cho biết mức lương tối thiểu theo quy định của Việt Nam. Có thể coi đây là nguồn thu nhập duy nhất của gia đình công nhân. Mức lương tối thiểu được quy định cho 4 vùng, đây là các vùng được phân loại theo điều kiện kinh tế và khoảng cách đi tới thành phố lớn.

¹² <http://unhabitat.org/vietnam-housing-sector-profile/> Retrieved Nov 24, 2015

¹³ http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2015/11/05/090224b08319820b/1_0/Rendered/PDF/Vietnam000Affo0sing000a0way0forward.pdf, Retrieved Nov 24, 2015

¹⁴ Thu nhập hộ gia đình ước tính = (số liệu thống kê năm 2012) × (Mức tăng lương tối thiểu từ 2012 đến 2015); Điều tra mức sống hộ gia đình Việt Nam phân thành 5 nhóm đối tượng, theo tiêu chí thu nhập và quy mô gia đình đã thống kê được.

Bảng 3-28 Mức lương tối thiểu

Đơn vị: Triệu đồng

Năm	Vùng I	Vùng II	Vùng III	Vùng IV ¹⁵
2012	2,00	1,78	1,55	1,40
2013	2,35	2,10	1,80	1,65
2014	2,70	2,40	2,10	1,90
2015	3,10	2,75	2,40	2,15
2016 (Tham khảo)	3,50	3,10	2,70	2,40

Nguồn: Nghị định 122/2015/NĐ-CP, 14/11/2015¹⁶, Nghị định 103/2014/NĐ-CP, Nghị định 182/2013/NĐ-CP, Nghị định 103/2012/NĐ-CP, Nghị định 70/2011/NĐ-CP.

Hung Yên được xếp vào Vùng II trong bảng trên. Kết quả khảo sát chỉ ra rằng chỉ có 20% số công nhân được phỏng vấn có mức lương thấp hơn 400 triệu đồng. Và 47% người được phỏng vấn có mức lương từ 4 đến 5 triệu đồng một năm. Vì vậy, về cơ bản, công nhân có mức lương cao hơn so với mức lương tối thiểu. Như vậy là họ thuộc các đối tượng có thu nhập thuộc nhóm Q1 và Q2.

Thu nhập hộ gia đình trung bình nhận theo số liệu của Tổng cục thống kê và mức lương tối thiểu với các điều kiện nêu dưới đây sẽ được xem xét.

- Chỉ có số liệu về thu nhập trung bình của hộ gia đình của năm 2012 vì vậy Nghiên cứu sẽ ước tính mức lương trên cơ sở mức tăng của mức lương tối thiểu nêu tại bảng trên.
- Số người của một hộ gia đình theo Điều tra mức sống hộ gia đình là trên 4 người, như vậy là khác so với kết quả khảo sát bằng phiếu câu hỏi.
- Công nhân có thu nhập cao hơn một chút cũng được đưa vào nhóm đối tượng mục tiêu của Nghiên cứu.

¹⁵ Quy định chi tiết trong Nghị định.

Vùng I: Vùng đô thị Hà Nội, Hồ Chí Minh và Hải Phòng

Vùng II: Vùng ngoại ô Hà Nội, Hồ Chí Minh và trung tâm các tỉnh quanh Hà Nội và Hồ Chí Minh

Vùng III: Các thành phố trực thuộc tỉnh còn lại và các thị xã

Vùng IV: Các địa bàn còn lại

¹⁶ <http://staffing.vn/en/r674/DECREE-1222015ND-CP-dated-Nov-14-2015-on-Regulating-RegionBased-Minimum-Wages.html>

3) Phân tích về Giá cho thuê/giá bán nhà phù hợp với Khả năng chi trả của công nhân

Những điều kiện sau được áp dụng để phân tích vấn đề thế chấp để đảm bảo khả năng chi trả.

Bảng 3-29 Điều kiện thế chấp để mua nhà

Mục	Giá trị	Ghi chú (Xác định Tiêu chí và Lý do chọn)
Tỷ lệ trả trước	0%	Áp dụng mức 0% cho nhóm có thu nhập thấp (nhóm Q1, Q2 và nhóm có mức lương tối thiểu) vì những đối tượng này khó có thể có tiền để trả trước, áp dụng mức 20% cho tất cả các nhóm đối tượng còn lại.
Lãi suất	5%	5-10%, 5% là mức thấp hơn lãi suất của ngân hàng hiện nay là 7%
Thời gian hoàn trả nợ vay	20 năm	10-25 năm. Thời gian làm việc dài nhất ở một công ty của công nhân là 6 năm. Tuy nhiên, áp dụng thời gian trả nợ vay là 20 năm để tạo điều kiện an cư cho công nhân
Khả năng chi trả cho nhà ở	Q1: 15%, Q2: 20%	Tối đa 25% (xét 2 trường hợp). Khả năng chi trả của nhóm đối tượng có thu nhập thấp nhất là khoảng 15%, của nhóm có thu nhập tốt hơn là 25% (ước tính theo kết quả khảo sát phỏng vấn công nhân). Theo giả thiết thì khả năng chi trả của công nhân cao hơn các tỷ lệ này một chút. Nghiên cứu đã tính toán cho cả hai mức 15% cho Q1 và 20% cho Q2. Mức thu nhập đưa vào đã bao gồm khoản tiền hỗ trợ của doanh nghiệp sử dụng lao động

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Bảng sau nêu ra kết quả phân tích về giá nhà phù hợp với khả năng chi trả. Quy trình tính toán được trình bày ở Phụ lục 5. Cột Ngũ phân vị 1 và mức lương tối thiểu vùng II tương ứng với nhóm đối tượng có thu nhập thấp nhất.

Giá cho thuê/giá bán nhà/có thể được áp dụng theo cột chi phí tối đa/tháng, khoảng 413.000 – 550.000 đồng (19 – 25USD) là khoản tiền tối đa mà người công nhân độc thân có thể chi trả để thuê nhà. Và giá bán nhà là 61 – 82 triệu đồng (2.853 – 3.804USD). Đối với gia đình thuộc nhóm Q1, giá tiền thuê thấp nhất là 41-55USD, giá bán là 133-178 triệu VND (6.179 – 8.238USD). Kết quả này tương đối với kết quả nghiên cứu của UN Habitat and World Bank.

**Bảng 3-30 Xác định Giá nhà phù hợp với khả năng chi trả
(Khả năng chi trả là 15% thu nhập)**

Hạng mục	Đơn vị	Mức lương tối thiểu	Thu nhập trung bình của Hộ Gia đình					
		Vùng II	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	TB
Lương tháng dự kiến	Tr.VND	2.750	5.956	10.667	14.308	18.476	35.264	17.684
Chi phí tối đa hàng tháng	Tr.VND	0.413	0.893	1.600	2.146	2.771	5.290	2.653
Chi phí hàng năm	Tr.VND	4.950	10.721	19.201	25.754	33.257	63.474	31.832
Tổng chi phí	Tr.VND	99.000	214.415	384.017	515.073	665.141	1,269.488	636.632
Mức thế chấp nhà tối đa	Tr.VND	61.688	135.372	242.451	325.194	419.941	801.498	384.891
Tiền trả trước	Tr.VND	0.000	0.000	0.000	65.039	83.955	160.300	61.865
Giá nhà phù hợp	Tr.VND	61.688	135.372	242.451	390.233	503.929	961.798	258.732
Chi phí tối đa hàng tháng	USD	19	41.3	74.0	99.3	128,2	244.6	122.7

Hạng mục	Đơn vị	Mức lương tối thiểu	Thu nhập trung bình của Hộ Gia đình					
		Vùng II	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	TB
Mức thế chấp nhà tối đa	USD	2,853	6,261	11,213	15,039	19,421	37,067	17,800
Tiền trả trước	USD	0	0	0	3,008	3,884	7,413	2,861
Giá nhà phù hợp	USD	2,853	6,261	11,213	18,047	23,305	44,480	20,661

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Bảng 3-31 Giá nhà phù hợp với khả năng chi trả (Khả năng chi trả là 20% thu nhập)

Hạng mục	Đơn vị	Mức lương tối thiểu	Thu nhập trung bình của Hộ Gia đình					
		Vùng II	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	TB
Lương tháng dự kiến	Tr.VND	2.750	5.956	10.667	14.308	18.476	35.264	17.684
Chi phí tối đa hàng tháng	Tr.VND	0,550	1,191	2,133	2,862	3,695	7,053	3,537
Chi phí hàng năm	Tr.VND	6,600	14,294	25,601	34,338	44,343	84,633	42,442
Tổng chi phí	Tr.VND	132,000	285,887	512,022	686,765	886,855	1,692,651	848,843
Mức thế chấp nhà tối đa	Tr.VND	82,251	180,496	322,268	433,593	559,921	1,068,665	513,188
Tiền trả trước	Tr.VND	0,000	0,000	0,000	65,039	83,955	513,188	61,865
Giá nhà phù hợp	Tr.VND	82,251	180,496	322,268	520,311	671,905	61,865	595,676
Chi phí tối đa hàng tháng	USD	25	55,1	98,7	132,3	70,9	595,676	156,6
Mức thế chấp nhà tối đa	USD	3.804	8.347	14.950	20.052	25.895	49.423	23.733
Tiền trả trước	USD	0	0	0	4.010	5.179	9.885	3.815
Giá nhà phù hợp	USD	3.804	8.347	14.950	24.063	31.074	59.307	27.548

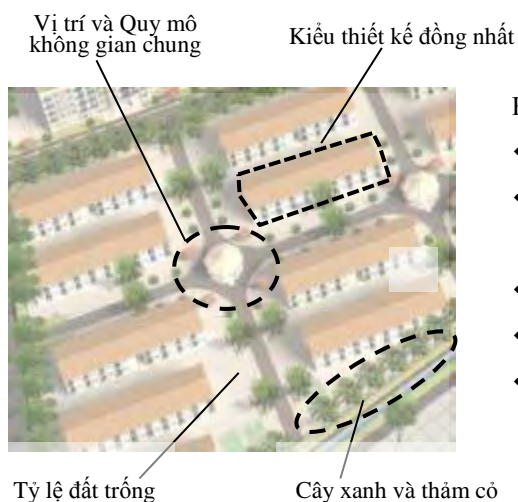
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

3.10. Các ví dụ về cải thiện môi trường sống đã thực hiện ở Việt Nam

3.10.1. Áp dụng loại hình nhà ở thấp tầng

Trước đây, trong lĩnh vực phát triển nhà ở cho công nhân ở Việt Nam, các chủ đầu tư có xu hướng chọn loại hình chung cư thấp tầng. Tuy nhiên, hiện nay một số dự án xây dựng nhà ở cho công nhân đã bố trí loại hình nhà ở thấp tầng. Những dự án này đã chú ý tới chức năng và vai trò của loại hình nhà ở thấp tầng cho thuê ngay từ bước lập quy hoạch. Quy hoạch không gian được lập có cân nhắc tới hoạt động đi lại hàng ngày của công nhân. Ngoài ra, hướng dẫn thiết kế được lập, bao gồm hướng dẫn thiết kế cụm nhà thấp tầng, thiết kế kiến trúc của từng công trình, cách bố trí và vị trí các cụm nhà, và bố trí không gian sinh hoạt chung. Ở những dự án đó, nhà ở dành cho công nhân, nhà ở tự nhân, các cửa hàng tư nhân/các công trình có chức năng hỗn hợp đã được xây dựng và khai thác được lợi thế của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, đó là có chi phí thấp và khả năng thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp. Do đó, việc xây dựng loại hình nhà ở quy mô nhỏ đã giúp giảm chi phí đầu tư ban đầu và có thể tạo ra diện tích sử dụng chung một cách hiệu quả

Tham khảo các dự án nêu trên, Hướng dẫn thiết kế và các yêu cầu về xây dựng được đề xuất áp dụng để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ có khả năng tham gia vào dự án, từ đó có thể đảm bảo được chất lượng môi trường sống.



Hướng dẫn thiết kế bao gồm (ví dụ)

- ❖ Vị trí và quy mô không gian công cộng
- ❖ Thiết kế đồng nhất (Chiều cao, vị trí và màu sơn tường)
- ❖ Cách bố trí cây xanh và thảm cỏ
- ❖ Tỷ lệ diện tích không gian chung
- ❖ Vị trí đường đi tới mỗi khối nhà

Hình 3-50 Quy hoạch không gian với loại hình Nhà thấp tầng cho thuê và Ví dụ về Hướng dẫn thiết kế

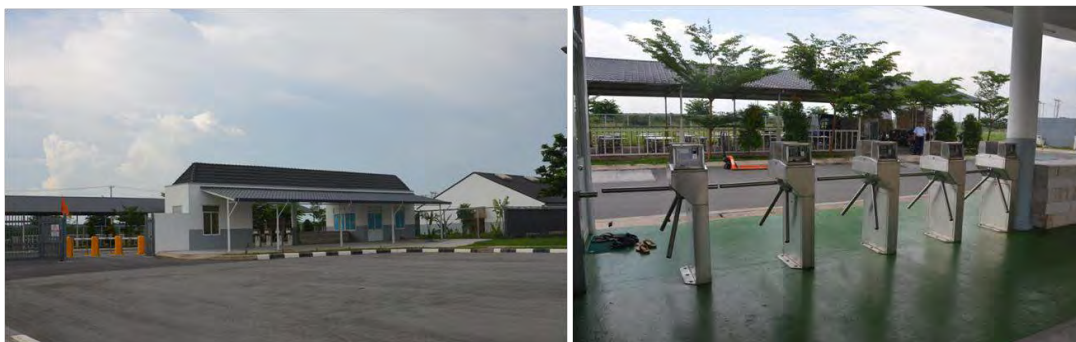


Hình 3-51 Nhà cho thuê của cá nhân đầu tư, có các dịch vụ đi kèm (quầy hàng) và không gian chung

3.10.2. Cải thiện cách thức quản lý nhà ở

Một số khu nhà ở của công nhân tại Việt Nam có lắp hệ thống giám sát an ninh tự động để giám sát hoạt động ra/vào khu nhà của cư dân và khách bên ngoài.

Với hệ thống này không cần phải áp dụng nội quy sinh hoạt khắt khe với kiểu kiểm soát thủ công như áp dụng giờ giới nghiêm và hạn chế các hoạt động sinh hoạt của cư dân khu nhà ở.



Hình 3-52 Ví dụ về hệ thống kiểm soát an ninh tự động ở KCN Ascendas

3.11. Tóm tắt về các tồn tại trong lĩnh vực cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN

Tồn tại trong lĩnh vực cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN được trình bày dưới đây là rút ra từ nội dung của 3 chương – Chương 2 “Hệ thống pháp lý hiện hành liên quan tới các hoạt động

cải thiện môi trường sống cho công nhân các khu công nghiệp”. Chương 3 “Hiện trạng môi trường sống của công nhân các khu công nghiệp” và Chương 6 – 9 “Quy hoạch cho Vị trí nghiên cứu”.

Những tồn tại này có thể xếp thành 3 nhóm vấn đề như sau: 1) Tồn tại trong vấn đề quy hoạch không gian và Thiết kế công trình (Chất lượng của môi trường sống), 2) Tổ chức thực hiện dự án xây dựng nhà ở và khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở xã hội (Vấn đề về sự tham gia của các nhà đầu tư và khuyến khích tham gia đầu tư), 3) Khả năng sinh lời của dự án (Vấn đề về thực hiện dự án xây dựng và dịch vụ quản lý và khai thác công trình sau khi hoàn thành). Đây là những tồn tại phổ biến ở những khu công nghiệp được hình thành trước 2009, tức là trước khi có quy định về bố trí nhà ở cho công nhân

Bảng 3-32 Tồn tại trong lĩnh vực Môi trường sống của công nhân KCN

Vấn đề	Tồn tại	Nội dung cụ thể	Mục tương ứng của Báo cáo
1) Quy hoạch không gian và Thiết kế công trình (Vấn đề về chất lượng môi trường sống)	Lựa chọn vị trí xây dựng không phù hợp	Tỷ lệ lấp đầy thấp vì khu nhà ở nằm xa KCN, xa khu dân cư và xa thành phố. Vấn đề này thường gặp đối với các KCN nhóm 2 và 3-1.	3(3), 3(4)
	Phải cạnh tranh với nhà trọ chất lượng thấp trong dân cư	Cạnh tranh về giá với nhà trọ chất lượng thấp trong khu dân cư lân cận đã làm hạn chế việc đầu tư xây dựng nhà trọ chất lượng tốt. Vấn đề này phổ biến ở tất cả các KCN tại Việt Nam.	3(5)
	Có ít nhà đầu tư BĐS quan tâm	Kể từ sau 2009, khi có các quy định bắt buộc xây dựng nhà ở xã hội, các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và các doanh nghiệp sản xuất trong KCN đã bắt đầu tham gia vào phát triển nhà ở cho công nhân, do vậy, môi trường sống của công nhân đã dần được cải thiện. Trước 2009, cũng có một vài khu nhà ở tập trung cho công nhân KCN đã được xây dựng, tuy nhiên chỉ dành cho những KCN đã hình thành trước 2009. Vấn đề này thường gặp ở các KCN thuộc nhóm 2 và 3-1	3(3)
	Quy mô nhà ở vượt quá khả năng chi trả của công nhân	Tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ thuộc chung cư nhà ở xã hội là từ 25 ~70m ² . Như vậy vượt quá khả năng chi trả của công nhân.	2(4), 3(5)
	Nội quy sinh hoạt quá khắt khe	Nội quy sinh hoạt quá khắt khe của khu nhà ở dẫn đến tỷ lệ lấp đầy của khu nhà bị thấp.	3(6)
2) Tổ chức thực hiện dự án xây dựng nhà ở và khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở xã hội (Vấn đề về sự tham gia của các nhà đầu tư và khuyến khích tham gia đầu tư)	Có ít nhà đầu tư BĐS quan tâm	Như trên đã nêu.	3(3)
	Khả năng hỗ trợ của các địa phương không đồng đều	Khả năng hỗ trợ của các địa phương đối với lĩnh vực nhà ở và phương thức Đối tác công – tư là khác nhau. Vấn đề này dẫn tới sự chênh lệch về nguồn cung nhà ở cho công nhân giữa các tỉnh giàu và tỉnh có khó khăn về tài chính.	3(7)
	Tìm kiếm người có nhu cầu về nhà ở	Nhiều khu nhà ở cho công nhân KCN tại Việt Nam là do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN hoặc doanh nghiệp sản xuất quy mô lớn tự đầu tư xây dựng. Ngay từ khi triển khai kinh doanh, họ đã có dự kiến về đối tượng sử dụng khu nhà ở đó. Có nhiều khu nhà ở tập trung được xây dựng bởi nhà máy quy mô lớn, và nếu không có nhà máy quy mô lớn thì ít khu nhà ở được xây dựng. Vấn đề này thường gặp ở các KCN thuộc nhóm 2 và 3-1.	3(7)
3) Khả năng sinh lời của dự án (Vấn đề về thực hiện dự án)	Khả năng sinh lời của dự án	Chênh lệch giữa khả năng chi trả của công nhân với chi phí xây dựng nhà. Đặc biệt là ở các KCN nằm ở địa phương nơi đầu tư BĐS khó thu được lợi nhuận thì ít dự án xây dựng nhà ở được đầu tư.	3(8), 6.2
	Quy định về lợi nhuận định mức	Áp dụng cùng một định mức cho dự án nhà ở xã hội mà không xem xét tới sự khác nhau của mô hình đầu tư – kinh doanh và khả năng sinh lời của các dự án khác nhau. Cần có quy định khác nhau đối với các địa bàn có điều kiện khác nhau, ví dụ nơi dự án xây dựng nhà ở xã hội có khả năng sinh lời cao ở đô thị và nơi có khả năng sinh lời thấp ở vùng xa.	2(3)
	Hỗ trợ dự án	Việc áp dụng các giải pháp hỗ trợ phát triển nhà ở không thống nhất ở các địa phương khác nhau. Vấn đề này dẫn tới sự chênh lệch về nguồn cung nhà ở cho công nhân giữa các tỉnh giàu và tỉnh có khó khăn về tài chính.	2(2), 3(7)
	Đóng góp của chủ doanh nghiệp sản xuất vào vấn đề nhà ở cho công nhân	Nghị định số 100 đã có quy định về nội dung này và đây là nội dung cần thiết để thực hiện dự án phát triển nhà ở cho công nhân	2(1)

4. CÁC GIẢI PHÁP HỖ TRỢ NHẪM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐÃ THỰC HIỆN TẠI CÁC QUỐC GIA LÂN CẬN

4.1. Tóm tắt các chính sách nhà ở và chính sách tài chính cho nhà ở

Việc giải quyết nhu cầu nhà ở tại các nước Nam Á gặp rất nhiều thách thức, đặc biệt là nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập trung bình và thấp, ví dụ, nguồn tài chính chính thức cho dự án còn eo hẹp, thiếu các nguồn tài chính hỗ trợ khác, lãi suất tiền vay cao, kỳ hạn cho vay ngắn và thu nhập của công nhân quá thấp so với giá bán và cho thuê nhà. Các nước Nam Á sẽ tiếp tục đà tăng trưởng nhanh và bền vững trong những thập kỷ tiếp theo với dân số đô thị từ 600 triệu tăng lên 1,4 tỷ người trong năm 2050¹⁷. Sự gia tăng dân số đô thị này càng làm vấn đề giải quyết nhà ở khó khăn hơn.

4.1.1. Các thách thức và Chính sách hỗ trợ để phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp

Tại các nước Châu Á, sự chênh lệch giữa giá nhà và mức thu nhập của người dân là khá cao, tuy nhiên ở các nước khác nhau có mức độ chênh lệch khác nhau. Ở các nước có nhu cầu về nhà ở cao thì mức chênh lệch này cũng cao hơn, ví dụ như Thái Lan. Vì vậy, các hộ gia đình đô thị nghèo không còn cách nào khác mà phải ở nhà thuê do các hộ tư nhân nhỏ lẻ đầu tư trên các khu đất bất hợp pháp hoặc sống vô gia cư như trường hợp ở Ấn Độ.

Tuy nhiên, đã có nhiều quốc gia tìm được giải pháp đáp ứng nhu cầu về nhà ở thông qua sự can thiệp bằng chính sách. Trong 60 năm qua, đã có nhiều các chương trình và chính sách nhà ở khác nhau được thực hiện, như Ma-lai-sia và Thái Lan đã có chính sách nhà ở xã hội. Trong khi đó, chính phủ Cam-pu-chia đã hỗ trợ người dân cung cấp đất đô thị để phát triển nhà ở do tư nhân đầu tư xây dựng.

Việc thực hiện các chính sách về nhà ở phụ thuộc vào quyết tâm chính trị mạnh mẽ kết hợp với năng lực về thể chế được cải thiện, sự tham gia của các tổ chức phi chính phủ và sự tham gia của cộng đồng sẽ tạo được nguồn cung nhà ở phù hợp với khả năng chi trả. Có thể thấy các chính sách về nhà ở đã được áp dụng tại các quốc gia như Băng-la-đét, Ấn Độ và Ma-lai-sia.

4.1.2. Xu thế lịch sử của chính sách nhà ở tại các nước Nam Á

Xu thế chung của các chính sách nhà ở tại các nước Nam Á có thể tóm tắt như sau:

- Trong những năm 1950, chính phủ một số quốc gia bắt đầu tập trung phát triển NOXH cho thuê hoặc để bán với các tòa nhà chung cư cao tầng có mật độ dân số cao, như Sing-ga-po.
- Trong những năm 1960, xu hướng xây dựng nhà ở trong đó chính phủ có trách nhiệm bố trí đất và hệ thống hạ tầng và nhà đầu tư tư nhân chịu trách nhiệm xây công trình bên trên bắt đầu phổ biến tại các nước trên thế giới. Tuy nhiên, tại Châu Á thì không có những dự án quy mô lớn như vậy.
- Trong những năm 1970, nhiều quốc gia đã thành lập cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực phát triển nhà ở.
- Trong những năm 1980, bắt đầu có chuyển giao vai trò cung cấp nhà ở trực tiếp từ chính phủ sang thị trường nhằm khuyến khích sự tham gia của khối tư nhân, ví dụ như Phillipines.
- Trong những năm 1990, sự thay đổi cơ cấu kinh tế xã hội dẫn đến việc nhà ở dành cho đối tượng thu nhập thấp không được quan tâm trên thị trường nhà ở; lúc này đầu tư vào nhà ở dành

¹⁷ UN-HABITAT 2011

cho đối tượng thu nhập thấp không còn hấp dẫn đối với khối tư nhân tham gia thị trường phát triển nhà, ví dụ: Băng-la-đét.

- Bước ngoặt thiên niên kỉ: nâng cấp các khu ổ chuột.

4.1.3. Các chương trình nhà ở đang được thực hiện

Các chương trình nhà ở hiện nay đang thực hiện ở các nước Châu Á có thể được tóm tắt như sau. Mặc dù nhiều chính phủ đã rút khỏi vai trò cung cấp nhà ở trực tiếp, nhưng ở nhiều quốc gia các doanh nghiệp nhà nước vẫn đang cố gắng đáp ứng nhu cầu về nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của đối tượng có thu nhập thấp và các nhóm yếu thế:

Sing-ga-po: Trợ cấp và thế chấp là các hình thức hỗ trợ đã được thực hiện nhằm tăng khả năng chi trả của đa số gia đình.

Ma-lai-sia: Thực hiện nhiều chương trình phát triển nhà ở khác nhau đã góp phần tăng nguồn cung nhà ở.

Ấn Độ: Tổng công ty phát triển đô thị và nhà ở (HUDCO) chịu trách nhiệm về cải thiện điều kiện nhà ở dành cho các nhóm có thu nhập thấp và vô gia cư.

Băng-la-đét: Chính phủ đề ra các chương trình cho người nông thôn không có đất và người vô gia cư, cung cấp các khoản vay cho các tổ chức phi chính phủ để xây dựng nhà ở cho người nghèo đô thị.

Phi-líp-pin: Chính phủ khuyến khích khối tư nhân phát triển NOXH theo mô hình phân cấp quản lý và cùng tham gia.

Các đặc điểm của chính sách nhà ở trong 60 năm qua của 9 quốc gia tại Châu Á được tóm tắt trong bảng dưới đây.

Bảng 4-1 Tóm tắt đặc điểm của các chính sách nhà ở của 9 quốc gia ĐNÁ và Châu Á

Sing-ga-po	Đặc điểm của các chính sách về nhà ở
	<p>Kiểm soát chặt chẽ về đất đai và nhà ở</p> <p>Sử dụng quỹ đất nhàn rỗi để phát triển nhà ở</p> <p>Đẩy mạnh công tác quản trị công: Thủ tục hành chính minh bạch và nhanh chóng</p> <p>Chế độ cung cấp nhà ở ổn định: Cung cấp thông tin về bất động sản đúng thời điểm</p> <p>Sự tham gia của tổ chức tư nhân trong lĩnh vực cung cấp nhà ở cho người có thu nhập thấp</p>
Đài Loan	Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp
	<p>Thành lập Hội đồng Phát triển và Nhà ở (HDB), năm 1960: Nhằm cung cấp nhà ở cho người có nhu cầu về nhà ở, tuy nhiên chính sách này vẫn có thách thức trong việc đáp ứng yêu cầu về chất lượng và dịch vụ xã hội toàn diện của nhà ở nhà nước.</p> <p>Mô hình Sở hữu nhà ở, năm 1964: Nhằm giúp nhóm đối tượng có thu nhập thấp có nhà riêng.</p> <p>Đạo luật Thu hồi đất (LAA), năm 1966: Nhằm hỗ trợ hoạt động thu hồi đất do Nhà nước thực hiện.</p> <p>Các giải pháp chống đầu cơ bất động sản, năm 1996: Nhằm ngăn chặn hoạt động đầu cơ và hạn chế sự tăng giá đột biến của nhà ở.</p>
Sing-ga-po	Đặc điểm của các chính sách về nhà ở
	<p>Sự tham gia của các Nhà đầu tư BĐS và Tổ chức xã hội, từ năm 1989</p> <p>Mối quan hệ giữa các nhà đầu tư BĐS với các hoạt động xã hội</p> <p>Dân chủ hóa và Bãi bỏ quy định trở thành 2 chính sách thúc đẩy từ những năm 1980: 2 chính sách này đã giúp Chính phủ dần dần thay đổi cách tiếp cận trong việc can thiệp vào vấn đề nhà ở, chuyển từ việc nhà nước đứng ra xây dựng nhà ở sang thực hiện chương trình thế chấp nhà ở</p> <p>Các chính sách xã hội đa dạng trong những năm 2000: Các chính sách như nhà ở xã hội, nhà ở chất lượng tốt, nhà ở hiện đại, nhà ở phúc lợi xã hội, nhà ở cho thanh niên, nhà ở quốc gia đã góp phần</p>

	<p>làm tăng nguồn cung các công trình xã hội nhưng cũng còn tồn tại trong cơ chế chịu trách nhiệm</p> <p>Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp</p> <p>Thực hiện dự án nhà ở do nhà nước cung cấp quy mô lớn trong 6 năm, từ năm 1976: Chính phủ bắt đầu đứng ra tự xây dựng nhà ở nhà nước</p> <p>Thực hiện chính sách nhà ở xã hội mới cho thuê trong những năm 2010: Đối mặt với vấn đề phân biệt đối xử với người nghèo</p> <p>Liên minh hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội (tổ chức phi lợi nhuận), năm 2010: Mục đích hoạt động chính là tạo áp lực để chính phủ tham gia vào việc cung cấp đủ nhà ở do nhà nước cung cấp cho nhóm yếu thế</p>
Thái Lan	<p>Đặc điểm của các chính sách về nhà ở</p> <p>Vai trò của cơ quan nhà ở phúc lợi xã hội và văn phòng nhà ở nhà nước (Bộ Nội vụ) trong những năm 1950- 1970: Xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực đô thị</p> <p>Một số các dự án thực hiện từ những năm 1960 (nhà ở xã hội, nhà ở không có thang máy, nhà ở chìa khóa trao tay, nhà ở riêng lẻ), Do nguồn vốn hạn chế nên mô hình nhà ở không có thang máy không được triển khai</p>
	<p>Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp</p> <p>Các chính sách nhằm thu hút đầu tư vào phát triển nhà ở trong những năm 1960-1990: Nghị định số 49, Luật Đất đai, Nghị định 289 về việc phân lô đất. Do một số khủng hoảng (ví dụ, khủng hoảng dầu lửa lần thứ nhất năm 1973, khủng hoảng dầu lửa lần thứ hai năm 1980, Chiến tranh vùng Vịnh năm 1990), một số dự án đã không được triển khai</p> <p>Kế hoạch Dịch vụ và Vị trí xây dựng, trong những năm 1960-1970</p> <p>Thành lập Cơ quan nhà ở quốc gia (NHA), năm 1973:</p> <p>Chính sách nhà ở quốc gia lần thứ nhất, năm 1983: Đưa ra khuôn khổ về vai trò của các cơ quan quản lý nhà nước và các nhà đầu tư BDS tư nhân</p> <p>Viện Nghiên cứu về phát triển các tổ chức cộng đồng (CODI), năm 1990: CODI hoặc (tiền thân là Văn phòng phát triển đô thị UCDO, trước năm 2000) tham gia thực hiện chương trình quốc gia về xóa nghèo đô thị, thúc đẩy sự tham gia của cộng đồng và hỗ trợ hệ thống hạ tầng</p>
	<p>Đặc điểm của các chính sách về nhà ở</p> <p>Một số chương trình về nhà ở từ những năm 1940</p> <p>Các kế hoạch phúc lợi cho người lao động từ những năm 2000: Cần có sự điều phối tốt hơn</p> <p>Chương trình cải tổ lĩnh vực nhà ở: Gặp vấn đề về thời điểm thực hiện</p> <p>Các chương trình Dịch vụ dành cho người nghèo (BSUP) do Bộ phát triển đô thị thực hiện: Cung cấp dịch vụ và nhà ở cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp</p> <p>Hướng dẫn về Đầu tư nước ngoài</p>
	<p>Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp</p> <p>Chính sách nhà ở quốc gia lần thứ nhất, năm 1988: Sau đó là một loạt các hoạt động hỗ trợ của nhà nước đối với vấn đề ổn định nơi sinh sống</p> <p>Chính sách quốc gia về Nhà ở và Môi trường sống (NHHP), năm 1998: Tập trung vào Sự chuyển giao vai trò của nhà nước thành vai trò hỗ trợ, và nâng cao vai trò của lĩnh vực tư nhân</p> <p>Chính sách quốc gia về Nhà ở và Môi trường sống đô thị (NUHHP), năm 2007: Hỗ trợ để tăng cường mối quan hệ hợp tác giữa các lĩnh vực nhà nước, tư nhân và thể chế</p> <p>Chương trình quốc gia Khôi phục đô thị Jawaharlal (JNNURM) trong những năm 2005-2012: Mục tiêu xây dựng 1,5 triệu căn nhà cho người nghèo đô thị</p>
	<p>Đặc điểm của các chính sách về nhà ở</p> <p>Chính phủ đóng vai trò chủ chốt trong vấn đề nhà ở nhà nước giá rẻ, năm 1957.</p> <p>Chính phủ khuyến khích sự tham gia của lĩnh vực tư nhân thông qua việc các nhà đầu tư tư nhân tham gia xây dựng nhà ở giá rẻ trong những năm 1980.</p> <p>Nhà ở giá rẻ đã được xem là một loại hình nhà ở mới, bổ sung cho nhà ở giá trung bình và giá cao, sau năm 1980.</p>
Ma-lai-sia	

	<p>Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp</p> <p>Phát triển tổng hợp và nhà ở dành cho các đối tượng có thu nhập khác nhau (dự án do tư nhân đầu tư xây dựng phải có tối thiểu 30% là nhà ở giá rẻ).</p> <p>Thành lập Viện nghiên cứu về Định cư, trong những năm 2000.</p>
Bang-La-Đet	<p>Đặc điểm của các chính sách về nhà ở</p> <p>Chính phủ cùng các Tổ chức phi chính phủ thực hiện các chính sách về nhà ở, từ năm 1986</p> <p>Nhà ở do tư nhân đầu tư đóng vai trò chính, từ những năm 1990: Cần hoàn thiện tiêu chuẩn về nhà ở</p> <p>Khuyến khích sự hợp tác giữa nhà nước và tư nhân</p> <p>Nhiều chương trình dành cho đối tượng có thu nhập thấp, từ những năm 1990</p>
	<p>Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp</p> <p>Kế hoạch 5 năm lần thứ 3, 1986-1990: Chính phủ thực hiện chiến lược tạo quỹ để phát triển các lô đất quy mô nhỏ đi kèm dịch vụ dành cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp, thông qua sự hợp tác tài chính để xây nhà ở (HBFC)</p> <p>Kế hoạch 5 năm lần thứ 4, 1990-1995: Có các Hướng dẫn riêng về sự hợp tác giữa nhà nước và tư nhân trong lĩnh vực nhà ở</p> <p>Kế hoạch 5 năm lần thứ 5, 1997-2002: Mô hình Mặt bằng-và-Dịch vụ đòi hỏi phải có nguồn vốn vay và quỹ đất</p>
	<p>Đặc điểm của các chính sách về nhà ở</p> <p>Chính phủ chịu trách nhiệm quy hoạch các khu nhà ở vệ tinh trong các kế hoạch đầu tư xây dựng khu công nghiệp, những năm 2000:</p> <p>Cần hoàn thiện quy định pháp luật và các chính sách liên quan</p>
Cam-pu-chia	<p>Đặc điểm của các chính sách về nhà ở</p> <p>Các chính sách di dời và nâng cấp nơi ở mới</p> <p>Ý tưởng cùng sử dụng đất</p>
In-đô-nê-sia	<p>Các Chính sách nổi bật, Cơ cấu tổ chức và Giải pháp</p> <p>Mô hình Kasiba _Lisiba: Phát triển đô thị và phát triển nhà ở quy mô lớn để tạo nguồn cung nhà ở dồi dào, do nhà nước và tư nhân thực hiện</p> <p>Quy tắc 1-3-6 và 1-2-3 năm 1992: nhằm phát triển nhà ở có quy mô đa dạng. Theo đó dự án xây dựng nhà ở do tư nhân đầu tư phải đảm bảo tỷ lệ 6 nhà nhỏ - 3 nhà trung bình - 1 nhà lớn</p> <p>Trung tâm Phát triển nông thôn (RGC): Nhằm cải thiện nhà ở dành cho người nghèo ở vùng nông thôn</p> <p>Hiệp hội nhà ở hợp tác xã (ASPEK), những năm 1980: Phong trào phát triển nhà ở tự phát thông qua hiệp hội nhà ở, nhằm cung cấp nhà ở cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp</p>

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

4.1.4. Cơ quan quản lý nhà ở công ích

Ở các quốc gia Đông Nam Á, các dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp cũng có khả năng sinh lời thấp, và hạn chế về sự tham gia của các nhà đầu tư tư nhân vào lĩnh vực này và sự hỗ trợ tài chính cũng là vấn đề chung của các quốc gia này. Do đó, nhiều chính phủ đã thành lập cơ quan quản lý nhà ở công ích và cung cấp nhà ở cho người có thu nhập thấp. Sau đây là các ví dụ về cơ quan quản lý nhà ở công ích và vai trò của cơ quan này tại một số quốc gia.

Bảng 4-2 Cơ quan quản lý nhà ở công ích tại một số quốc gia Nam Á

Quốc gia	Tên gọi của Tổ chức	Vai trò chính	Thành lập
In-đô-nê-sia	Perum Perumnas (Tổng công ty Phát triển đô thị và Nhà ở)	<ul style="list-style-type: none"> • Đảm bảo cung cấp nhà ở để đáp ứng được một nửa nhu cầu về nhà ở giá rẻ • Cung cấp nhà cho thuê trong dự án tái phát triển đô thị 	Do Chính phủ thành lập năm 1974
Thái Lan	NHA: Cơ quan quản lý nhà ở quốc gia	<ul style="list-style-type: none"> • Cung cấp nhà ở cho người có thu nhập thấp • Cải thiện nhà ở ổ chuột 	Do Chính phủ thành lập năm 1973
Phi-líp-pin	NHA: Cơ quan quản lý nhà ở quốc gia	<ul style="list-style-type: none"> • Dự án tái phát triển đô thị (bán đất theo lô để xây dựng) • Thực hiện dự án xây dựng nhà ở giá rẻ 	Do Văn phòng Chủ tịch nước thành lập
Ma-lai-sia	Tổng công ty phát triển kinh tế bang	<ul style="list-style-type: none"> • Phát triển nhà ở như một phần của phát triển địa phương • Phát triển nhà ở giá rẻ dành cho người chiếm đất trái phép 	Do chính quyền địa phương lập, từ 1968

Nguồn: Báo cáo của Viện Nghiên cứu Tài chính phát triển 2001, Các vấn đề về nhà ở tại các nước Đông Nam Á

4.1.5. Cơ chế tài chính

Các nước Nam Á và các nước láng giềng áp dụng nhiều cơ chế tài chính khác nhau để phát triển nhà ở:

Sing-ga-po: Quỹ Tiết kiệm nhà ở Trung ương (CPF) cung cấp các ưu đãi cùng với việc chỉ đạo đầu tư phát triển nhà ở.

Thái Lan: Ngân hàng Nhà ở Quốc gia (GHB) cung cấp các khoản cho vay với điều kiện phù hợp.

In-đô-nê-sia: Ngân hàng Tiết kiệm Nhà nước (BTN) cung cấp các khoản cho vay, có kết hợp trợ cấp và không trợ cấp.

Băng-la-đét: Ngân hàng Tài chính vi mô Grameen và các thỏa thuận đối tác với các tổ chức phi chính phủ và Ngân hàng Hồi giáo Băng-la-đét (IBBL) và áp dụng các chương trình tài chính vi mô.

Phi-líp-pins: Chương trình **Thế chấp cộng đồng** (sau đây gọi là "CMP")

Ấn Độ, Phi-líp-pins, In-đô-nê-sia, Băng-La-Đet và Miên Điện: Các quốc gia này có chương trình tài chính vi mô thông qua các chiến lược tài chính như tiết kiệm bắt buộc; sử dụng nguồn vốn từ các nhà tài trợ, vốn từ các quỹ cá nhân, quỹ công cộng và vốn ngân hàng; tín dụng đặt cọc của đối tác (partnerships deposits credit); và thu hút các nhà đầu tư quốc tế và tài chính quốc tế.

Bảng 4-3 tóm tắt các đặc điểm hệ thống tài chính cho nhà ở của 9 quốc gia ĐNÁ và các quốc gia lân cận trong 60 năm qua.

Bảng 4-3 Kinh nghiệm của 9 quốc gia ĐNÁ về hệ thống tài chính để phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp

Sing-ga-po	Đặc điểm của Hệ thống tài chính
	Sử dụng quỹ đất nhàn rỗi của nhà nước để xây dựng nhà ở, miễn tiền sử dụng đất và thuế đất
	Chính phủ có đầy đủ quy định về thị trường nhà ở và có đủ công cụ để phòng chống đầu cơ
	Có đầy đủ hệ thống tài chính nhà ở (thế chấp và vốn tín dụng), từ năm 1968
Đài Loan	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Quỹ tiết kiệm chính phủ TW (CPF), từ năm 1955: Định hướng để tổ chức thực hiện dài hạn
	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Quy định về tín dụng nhà ở nhà nước, năm 1957 Chính sách thuế tiêu thụ đặc biệt và giám sát tín dụng, năm 2010 Quy định về hỗ trợ tài chính nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, năm 2011 Chính sách phúc lợi cho các gia đình trẻ, năm 2010
Thái Lan	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Ngân hàng Tiết kiệm – Nhà ở Chính phủ đóng vai trò chính, 1950-1970 Vốn tín dụng dài hạn với lãi suất thấp, trong những năm 1970 Bắt đầu áp dụng hệ thống hoàn trả 2006 Bắt đầu áp dụng hình thức thuê mua và các khoản vay lãi suất thấp từ những năm 2000 Hỗ trợ tài chính trực tiếp – Kiểm soát giá cho thuê, những năm 2000
	Đặc điểm của Hệ thống tài chính
	Vốn tín dụng ngân hàng cho các doanh nghiệp tài chính nhà ở, từ những năm 2000 Trợ cấp cho gia đình nghèo, những năm 2000 Cần lập quỹ quay vòng vốn dành cho nhà ở Kinh nghiệm tốt về tài chính vi mô, những năm 2000
Ấn Độ	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Thỏa thuận tài chính dành cho dự án nhà ở (một phần của dự án đường ô tô), nhà riêng, hỗ trợ vốn dài hạn, căn hộ nhỏ, những năm 2000 Cần hỗ trợ tiền lãi của vốn vay nhà ở, ưu đãi đối với nhà cho thuê Quỹ tài chính chung dành cho chính quyền địa phương nhằm phát triển nhà ở Cần thành lập Quỹ quay vòng vốn dành cho nhà ở Đạo luật số 10 (Ashray Nidhi) Quỹ nhà ở
	Đặc điểm của Hệ thống tài chính
	Vốn vay từ chính quyền liên bang dành cho chính quyền bang, những năm 2000 Dự án Tạo thu nhập và Hỗ trợ phúc lợi trực tiếp, những năm 2000
Ma-lai-sia	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Quỹ Tiết kiệm của Người lao động, năm 1990 Bán nhà với giá thấp-cố định, năm 2000
	Đặc điểm của Hệ thống tài chính
	Vốn vay từ chính quyền liên bang dành cho chính quyền bang, những năm 2000 Dự án Tạo thu nhập và Hỗ trợ phúc lợi trực tiếp, những năm 2000
Băng-La-Det	Đặc điểm của Hệ thống tài chính
	Ngân hàng Grameen có một vài sản phẩm vốn tín dụng và cơ chế thực hiện, từ những năm 1980 Một số dự án thực hiện theo phương thức đầu tư Đối tác công-tư Cần thời hạn trả nợ dài hạn Ngân hàng thương mại quốc gia giải ngân vốn tín dụng Việc tiếp cận vốn vay khá khó khăn (vì phải có tài sản đất)

Miền Điện	Một số ngân hàng tư nhân có thỏa thuận tài chính với chính phủ về việc cung cấp vốn vay cho người mua nhà trong những năm 2000 Cần phát triển hơn nữa
Cam-pu-chia	Đặc điểm của Hệ thống tài chính
	Vốn tín dụng nhà ở từ nguồn Chính phủ và các Tổ chức phi chính phủ Chưa có hệ thống ngân hàng phù hợp nên người nghèo không thể tiếp cận được với chương trình
	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Quỹ Phát triển dành cho Người nghèo đô thị (UPDF), năm 2003
In-đô-nê-sia	Ví dụ điển hình về Mô hình, Tổ chức và Giải pháp
	Ngân hàng người có thu nhập thấp (BTN), những năm 1970. Vốn tín dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp (KPR) năm 1976

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

4.2. Phát triển Khu công nghiệp và Phát triển nhà ở cho Công nhân

4.2.1. Hiện trạng lao động, nhà ở và ký túc xá tại các nước ĐNÁ

Cùng với sự tăng trưởng kinh tế, các nhà máy được hình thành và mở rộng. Các khu công nghiệp có nhiều lợi thế như việc tạo ra các khu vực phát triển bên ngoài thành phố và giảm vấn đề ùn tắc đô thị và tạo nhiều cơ hội việc làm cho người dân. Mặt khác, các khu công nghiệp lại tạo ra sự tập trung số lượng lớn công nhân trong một khu vực. Và kết quả là nhu cầu về nhà ở tăng cao trong khi diện tích có hạn.

Mặc dù, nhà ở cho công nhân đã trở thành một trong những vấn đề được quan tâm nhiều nhất của nhiều nước trên thế giới, cho đến nay vẫn chưa có quy định cụ thể về bên chịu trách nhiệm cung cấp nhà ở cho công nhân.

Tại một số nước như Thái Lan và Ma-lai-sia, có một vài doanh nghiệp đã tự bố trí nhà ở cho công nhân của mình, nhưng tại các nước khác, công nhân vẫn phải tự tìm nơi ở.

Tại nhiều nước Châu Á, quy định của luật pháp yêu cầu doanh nghiệp khai thác khu công nghiệp phải bố trí nhà ở cho công nhân của mình, nhưng một vài nước khác lại không có các quy định như vậy. Quá trình phát triển ký túc xá gặp nhiều khó khăn do những nguyên nhân chính sau đây.

- Đối với các doanh nghiệp khai thác hạ tầng khu công nghiệp
 - Gặp khó khăn trong khả năng chi trả tiền mua đất để phát triển nhà ở công nhân
 - Hạn chế thời hạn của sự hỗ trợ từ Chính phủ, ví dụ như chương trình tín dụng
 - Không nghĩ đến việc bố trí nhà ở cho công nhân trừ công nhân làm ca đêm.
- Đối với các nhà phát triển
 - Thiếu vốn và thu hồi vốn chậm
 - Kinh doanh nhà ở rủi ro cao lợi nhuận thấp
 - Cần nhiều ưu đãi như miễn giảm thuế và vay ưu đãi
- Đối với công nhân
 - Chi phí thuê nhà cao hơn khả năng chi trả
 - Cần giảm giá thuê nhà
 - Phòng ở chất lượng thấp

Tuy nhiên, nhiều khu công nghiệp và chính phủ một số quốc gia đã thành công trong việc cung cấp nhà ở công nhân thông qua hệ thống cho thuê hiệu quả, quỹ tiết kiệm nhà ở, mô hình tiết kiệm và nhiều loại hình ký túc xá và nhà ở.

4.2.2. Các loại hình nhà ở dành cho công nhân KCN

Đoàn nghiên cứu JICA đã tìm hiểu phân tích tình hình nhà ở công nhân KCN của các quốc gia Nam Á và các nước láng giềng.

Nhà ở cho công nhân có thể phân thành 6 loại hình căn cứ vào chủ sở hữu của nhà ở, doanh nghiệp và hình thức thuê 1) Nhà ở do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN bố trí, 2) nhà ở nhà nước cho thuê, 3) Nhà ở do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN cho thuê, 4) Nhà ở tư nhân cho thuê, 5) Nhà ở của các tổ chức phi chính phủ cho thuê, 6) Nhà ở cho thuê tự phát.

Bảng 4-4 sau đây nêu các loại hình nhà ở công nhân KCN phân loại theo hình thức thanh toán và các nhà cung cấp:

Bảng 4-4 Các loại hình nhà ở công nhân KCN dựa trên các loại hình thanh toán và các nhà cung cấp

STT	Tên gọi	Vị trí	Chủ sở hữu	Hình thức thuê	Loại hình nhà ở	Nhà đầu tư	Giải pháp phát triển
1	Nhà ở do doanh nghiệp bố trí	Trong khu công nghiệp	Nhà máy	Miễn phí	Tòa nhà nhiều tầng	Các nhà máy	
		Ngoài khu công nghiệp	Nhà máy thuê	Miễn phí	Tòa nhà nhiều tầng		
		Trong khu công nghiệp		Cho thuê	Căn hộ không có thang máy	Các nhà máy	Đất của KCN hoặc chính phủ
		Ngoài khu công nghiệp	Nhà máy thuê	Cho thuê	Căn hộ không có thang máy		Các nhà phát triển tư nhân xây dựng nhà ở
Ví dụ: Khu vực tự do mậu dịch Bayan Lepas ở Ma-lai-sia, Navanakon ở Thái Lan							
2	Nhà ở nhà nước cho thuê	Ngoài khu công nghiệp	Chính phủ	Cho thuê	Gia đình-Độc thân, Nhà dầy 2 tầng, căn hộ cao tầng, căn hộ (căn hộ tiêu chuẩn, căn hộ chất lượng cao)	-	-
Ví dụ: Hàn Quốc, Sing-ga-po							
3	Nhà ở nhà nước do doanh nghiệp cho thuê	Ngoài khu công nghiệp	Chính phủ	Cho thuê	Căn hộ không thang máy,	Nhà ở nhà nước do doanh nghiệp cho thuê	Ngoài khu công nghiệp
nhà từ 1 đến 2 tầng, phòng ở							
4	Nhà ở tư nhân cho thuê	Ngoài khu công nghiệp	Tư nhân	Cho thuê, "chonse" ¹⁸	Nhà đơn lẻ	người thuê trả tiền cọc, 1/3-1/2 tiền nhà cho chủ nhà để lấy lãi trên khoản đặt cọc	

¹⁸ "Chonse" là một loại sở hữu thuê và những người thuê nhà trả một khoản tiền cọc lớn cho chủ nhà ngay từ đầu, thường tương đương 1/3 hoặc 1/2 giá nhà, khoản tiền này được hoàn lại vào cuối kỳ. Chủ nhà lấy lãi hàng tháng, người thuê nhà sẽ ở chung với những người khác trong một căn nhà.

STT	Tên gọi	Vị trí	Chủ sở hữu	Hình thức thuê	Loại hình nhà ở	Nhà đầu tư	Giải pháp phát triển
							này coi như tiền thuê và hoàn trả cuối thời hạn cho thuê, người thuê nhà có thể ở chung với người thuê nhà khác - hộ gia đình
Ví dụ: Hàn Quốc							
5	Nhà ở cho thuê của các tổ chức NGO	Ngoài khu công nghiệp	Các tổ chức phi chính phủ	Cho thuê	Nhà dãy có tiện nghi		
Ví dụ: Ma-lai-sia							
6	Nhà ở cho thuê tự phát	Ngoài khu công nghiệp	Tư nhân	Cho thuê	Nhà đơn lẻ hoặc nhà dãy	1-ở cùng chủ nhà hoặc 2- không ở cùng chủ nhà	
Ví dụ: FTZ Bayan Lepas ở Ma-lai-sia, SIER ở Indonesia							

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

4.3. Bài học về các giải pháp hỗ trợ nhằm phát triển nhà ở đã thực hiện ở các quốc gia khác mà Việt Nam có thể tham khảo

Sau khi nghiên cứu chính sách nhà ở và hệ thống tài chính của các quốc gia ASEAN, đặc biệt là Sing-ga-po, Thái Lan, Ma-lai-sia và Ấn Độ, có thể tham khảo một số bài học đối với Việt Nam, nhất là cơ chế tài chính, cơ cấu hành chính và hệ thống quản lý không gian.

Các bài học này có thể phân thành 3 nhóm, theo điều kiện phù hợp và khả năng áp dụng trong tương lai, đó là

- 1) Chính sách Cơ bản (Các giải pháp cơ bản áp dụng bước đầu)
- 2) Chính sách Tiên bộ (Các giải pháp áp dụng sau khi đã thiết lập được hệ thống cơ bản)
- 3) Chính sách Tiên tiến (Các giải pháp cần quan tâm xem xét trong tương lai)

Bảng sau trình bày về các nhóm giải pháp đã phân loại như trên.

Bảng 4-5 Chính sách và cơ chế của các nước ASEAN và các nước láng giềng có thể áp dụng đối với Việt Nam

Phân loại	Chính sách và cơ chế tài chính	Nguyên tắc quản lý không gian	Hệ thống hành chính
Chính sách Cơ bản	Đạo luật số 10 Ashray Nidhi (Quỹ Nhà ở) của Ấn Độ	Quy tắc 1-3-6 và 1-2-3 áp dụng với khu tái định cư hỗn hợp (In-đô-nê-sia) Mô hình Kasiba -Lisiba (In-đô-nê-sia)	Vai trò của Viện nghiên cứu Phát triển cộng đồng đô thị, Thái Lan (CODI)
Chính sách Tiên bộ	Ngân hàng tiết kiệm Chính phủ (Thái Lan) Ngân hàng tiết kiệm Nhà nước (In-đô-nê-sia)	Hệ thống nhà ở giá rẻ (LCH) tại Ma-lai-sia Nhà ở tự lực (Sing-ga-po) Tiêu chí về Ký túc xá (Thái Lan)	Hiệp hội Nhà ở hợp tác xã, cung cấp nhà ở cho nhóm có thu nhập thấp (In-đô-nê-sia) Cơ quan Nhà ở quốc gia (Thái Lan)
Chính sách Tiên tiến	Quỹ Tiết kiệm trung ương (Sing-ga-po) Quỹ tiết kiệm nhà ở (Sing-ga-po)	Hợp tác với quốc gia khác (In-đô-nê-sia & Sing-ga-po)	Hội đồng phát triển nhà ở (Sing-ga-po)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Sau đây là phần trình bày về các chính sách cơ bản. Các chính sách tiên bộ và chính sách tiên tiến được trình bày ở Phụ lục 7.

4.3.1. Các giải pháp tài chính thuộc Chính sách cơ bản

Ở Việt Nam, cơ chế đóng góp của các doanh nghiệp tư nhân để hỗ trợ vốn đầu tư cho dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được quy định tại Nghị định số 100. Sau đây là ví dụ về giải pháp có thể tham khảo khi ngân sách nhà nước và quỹ hưu trí không đủ để xây dựng nhà ở.

(1) Đạo luật số 10 (Ashray Nidhi (Quỹ nhà ở)) tại Ấn Độ (1988 - sửa đổi năm 2000)

Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đóng góp vào Quỹ nhà ở sử dụng để phát triển các dịch vụ đô thị thiết yếu và hỗ trợ tài chính cho những đối tượng thuộc nhóm yếu thế về kinh tế (EWS).

- a) 15% tổng diện tích đất thuộc dự án xây dựng được dành cho các đối tượng thuộc nhóm EWS, với các lô đất có với kích thước từ 32 đến 40m², hoặc
- b) xây dựng nhà với diện tích từ 20 đến 24m² chiếm 25% tổng diện tích đất thuộc phát triển dành cho đối tượng EWS.
- c) Những doanh nghiệp nào không muốn chia sẻ chi phí thì phải thực hiện một trong hai nguyên tắc sau nhằm đảm bảo quỹ nhà ở để cung cấp dịch vụ cơ bản cho những người thuộc nhóm EWS.

4.3.2. Giải pháp Quản lý không gian thuộc Chính sách cơ bản

Ở Việt Nam, các dự án phát triển đô thị mới và dự án phát triển khu công nghiệp quy mô lớn bắt buộc phải dành một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội. Giải pháp sau đây có thể tham khảo để áp dụng trong giai đoạn sau, đây là các quy định về phát triển không gian và biện pháp kiểm soát không gian với sự phối hợp giữa nhà nước và tư nhân.

(1) Quy tắc 1:3:6 và quy tắc sửa đổi 1:2:3 áp dụng với khu nhà ở phức hợp (In-đô-nê-sia)

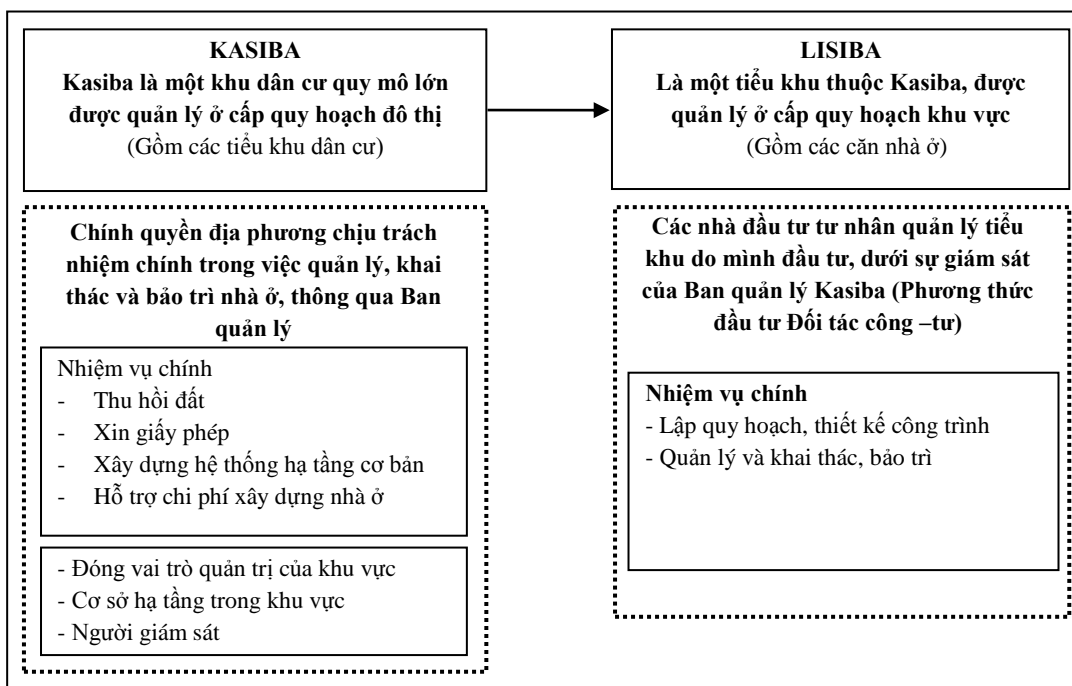
Với quy định về yêu cầu nhà đầu tư tư nhân phải đảm bảo tỷ lệ cứ 1 nhà lớn phải có 3 nhà trung bình và 6 nhà nhỏ trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, (tỷ lệ 1:3:6), In-đô-nê-sia đã có chính sách gián tiếp đảm bảo nguồn cung nhà ở giá rẻ. Nghị định này cũng quy định rằng nhà đầu tư tư nhân khi đầu tư dự án xây dựng nhà ở trên khu đất từ 200ha trở lên phải đảm bảo tỷ lệ 1:3:6 này. Chính phủ Việt Nam cũng có thể áp dụng công cụ gián tiếp này để đảm bảo nguồn cung nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, ngoài ra công cụ này cũng có thể hỗ trợ cải thiện hệ thống nhà ở phức hợp dành cho 3 nhóm đối tượng (nhóm thu nhập cao, trung bình và thấp).

Nhà ở đơn giản và nhà ở cực đơn giản được xây dựng với nguồn tín dụng nhà ở có lãi suất hỗ trợ cho từng loại diện tích 21m² và 36m², và lãi suất lần lượt là 8,5%, 11%, 14%.

(2) Mô hình phát triển khu dân cư KASIBA/LISIBA (In-đô-nê-sia)

Tại In-đô-nê-sia, việc xây dựng nhà ở do chính quyền địa phương quản lý và thực hiện theo mô hình khu dân cư KASIBA và LISIBA, với sự tham gia đầu tư của tư nhân. Mô hình KASIBA và LISIBA đã được thực hiện như một hệ thống quản lý về phát triển nhà ở, trong đó bao gồm sự quản lý của chính quyền địa phương và của nhà đầu tư tư nhân. Do đó, có thể tham khảo việc áp dụng mô hình này đối với Việt Nam.

KASIBA là một khu dân cư được tổ chức đồng bộ, chính quyền địa phương có trách nhiệm xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng thiết yếu cho khu vực. Trong khi đó, LISIBA là các tiểu khu nằm trong một KASIBA, việc thu hút nhà đầu tư tư nhân tham gia xây dựng nhà ở trong các tiểu khu Lisiba do Ban quản lý KASIBA thực hiện. Mô hình phát triển này đã thúc đẩy sự tham gia của các nhà đầu tư tư nhân vào lĩnh vực xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 4-1 Mô hình phát triển khu dân cư KASIBA/LISIBA

4.3.3. Giải pháp liên quan tới hệ thống quản trị ở cấp cơ sở

Trong Nghị định số 100 đã nêu các tổ chức liên quan tới phát triển nhà ở xã hội, tuy nhiên cần xác định cụ thể vai trò của các tổ chức này hoặc kế hoạch tăng cường vai trò của các tổ chức đó trong tương lai. Sau đây là ví dụ về một số tổ chức đã được thành lập tại Thái Lan để hỗ trợ người có thu nhập thấp có thể tham khảo.

(1) Vai trò của Viện Nghiên cứu về Phát triển các tổ chức cộng đồng tại Thái Lan

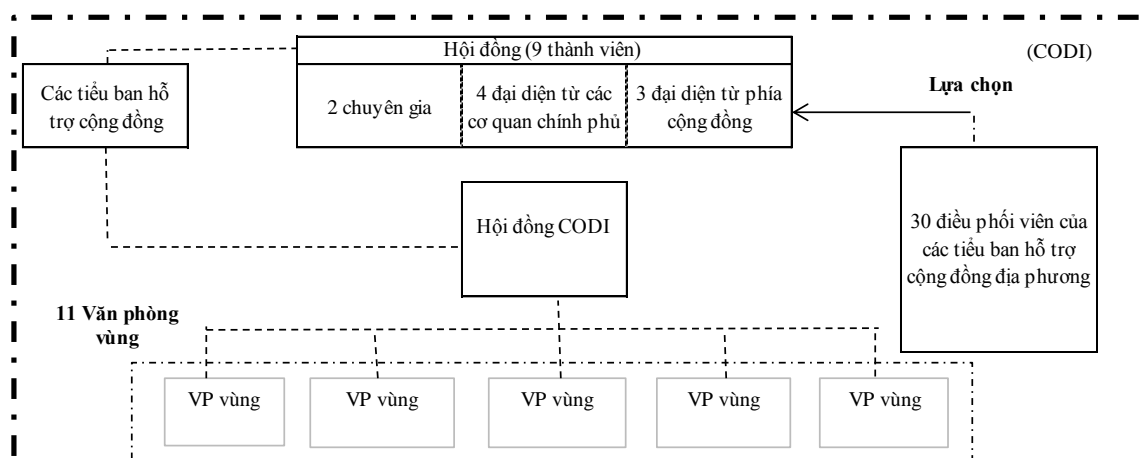
Viện Nghiên cứu về Phát triển các tổ chức cộng đồng (gọi tắt là “CODI”) được thành lập từ những năm 2000, tiền thân là Cơ quan phát triển cộng đồng đô thị thành lập từ những năm 1990) nhằm thực hiện chương trình quốc gia về giảm nghèo đô thị và sử dụng hệ thống tin dụng để thực hiện với mục tiêu nâng cao năng lực của cộng đồng về các vấn đề liên quan tới sự phát triển của chính cộng đồng mình.

Chính phủ và các tổ chức tài chính ở Thái Lan đã cùng có sự nỗ lực đặc biệt. Các tổ chức liên quan đến việc phát triển nhà ở như CODI và UCDO có thể tóm tắt như sau:

- Cơ quan Phát triển cộng đồng đô thị (UCDO): được thành lập nhằm thực hiện chương trình xóa nghèo đô thị tại Thái Lan. UCDO có trách nhiệm sử dụng nguồn vốn tín dụng để nâng cao năng lực của cộng đồng để cùng giải quyết các vấn đề liên quan đến sự phát triển của chính cộng đồng đó.
- Những năm 1990, UCDO (tiền thân của CODI trước những năm 2000) xây dựng mô hình tham gia của cộng đồng thông qua cơ chế tham gia của đại diện cộng đồng ở các cấp cao nhất và trong quá trình ra quyết định.
- CODI hỗ trợ cộng đồng trong việc phát triển và củng cố cơ cấu tổ chức của cộng đồng để họ có đủ năng lực để cải thiện khả năng tiếp cận với nguồn tài chính và các cơ hội phát triển khác.
- Những năm 2000, sau khi sát nhập với Quỹ phát triển nông thôn, CODI đưa ra cơ chế tín dụng và tiết kiệm thực hiện trong từng cộng đồng, cơ chế đó cho phép cộng đồng giám sát quá trình

phát triển trong đó có các bước lập quy hoạch để thu hồi đất phục vụ phát triển và tài chính vi mô.

- Hợp tác xã nhà ở, Liên hiệp tín dụng và các tổ chức phi chính phủ: là các tổ chức được thành lập để giải quyết các vấn đề nhà ở của nhóm người có thu nhập thấp.
- Sự tham gia của các tổ chức phi chính phủ vào quá trình phát triển đô thị là một nhân tố tích cực khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong việc phát triển nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp.
- Hội đồng CODI bao gồm 9 thành viên, trong đó có 4 đại diện từ trung ương (Bộ Phát triển xã hội và Bảo vệ con người, Bộ Công nghiệp, Bộ Tài chính và Ban Kinh tế quốc gia và Phát triển xã hội), 2 chuyên gia và 3 đại diện từ phía cộng đồng. CODI có 11 văn phòng cộng đồng vùng, và có 30 điều phối viên.



Nguồn: “Nghiên cứu về lĩnh vực nhà ở và Khảo sát chứng nhận để phối hợp với công dân Thái Lan” bởi JICA

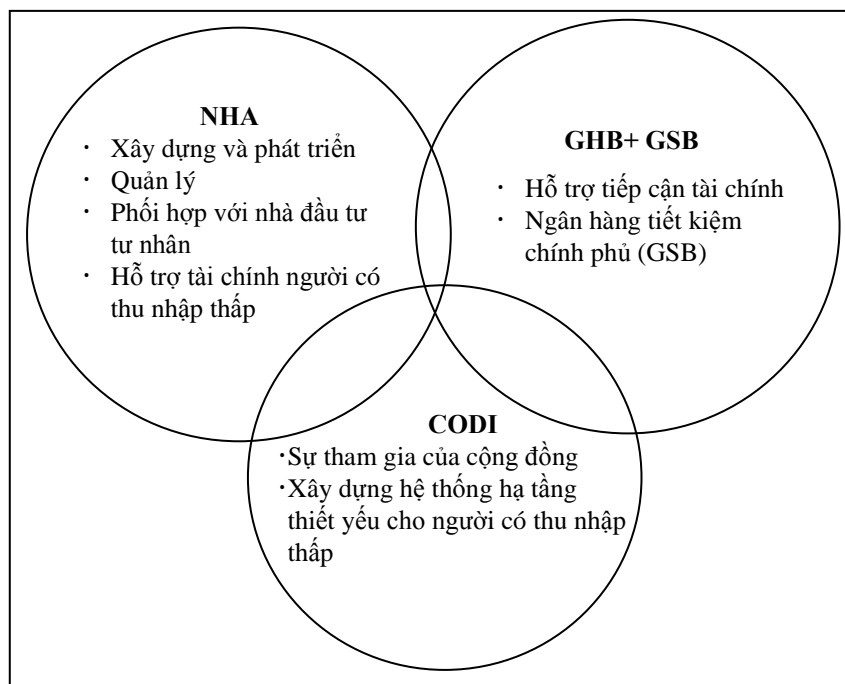
Hình 4-2 Cơ cấu UCDO

(2) Vai trò của Chính phủ trong quá trình phát triển loại hình nhà cho thuê (Thái Lan)

Sơ đồ sau đây minh họa vai trò của các tổ chức như Cơ quan nhà ở quốc gia (NHA), Ngân hàng nhà ở quốc gia (GHB), Ngân hàng tiết kiệm chính phủ (GSB) và CODI đối với việc phát triển nhà cho thuê dành cho người có thu nhập thấp tại Thái Lan. Cơ cấu phát triển đồng bộ với các tổ chức hành chính và tài chính chính là cách tiếp cận phù hợp để phát triển nhà cho thuê dành cho người có thu nhập thấp.

- Cơ quan Nhà ở Quốc gia (NHA): cung cấp nhà ở vừa túi tiền dành cho người có thu nhập thấp và trung bình, cung cấp hỗ trợ tài chính và quản lý cộng đồng, xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê qua việc cung cấp tín dụng.
- Ngân hàng Nhà ở Quốc gia (GHB): là một tổ chức tài chính của chính phủ được thành lập để khuyến khích sở hữu nhà ở và tạo điều kiện để số người được tiếp cận được nguồn tài chính dành cho nhà ở tăng lên.

- Quỹ Tiết kiệm Trung ương (GSB): cố gắng áp dụng hệ thống mới phục vụ riêng cho đối tượng có thu nhập thấp.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 4-3 Mô hình phát triển nhà cho thuê tại Thái Lan

5. KIẾN NGHỊ NHẪM CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO CÔNG NHÂN KCN TẠI VIỆT NAM

Các kiến nghị nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN nêu tại chương này được tổng hợp theo hệ thống pháp lý liên quan, như nêu ở bảng dưới đây.

Bảng 5-1 Sự liên hệ giữa Kiến nghị đối với toàn quốc và Hệ thống pháp lý liên quan hiện hành

Kiến nghị	Kiến nghị và Hệ thống pháp lý liên quan hiện hành		
	(1) Tăng cường thực thi và giám sát Hệ thống pháp lý hiện hành	(2) Các giải pháp mới (được kiến nghị)	(3) Kiến nghị nhằm cải thiện Hệ thống pháp lý hiện hành
5.1 Kiến nghị về Quy hoạch không gian và Thiết kế công trình	1(1)1 Tăng cường thực thi Quy định về kiến trúc (Áp dụng Tiêu chuẩn xây dựng)	1(2)1 Xây dựng Khu nhà ở quy mô nhỏ, Sử dụng chung hệ thống hạ tầng công cộng, Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Kiến nghị từ góc độ quy hoạch) 1(2)2 Hỗ trợ Quy hoạch không gian đối với các nhà đầu tư vừa và nhỏ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội (Kiến nghị từ góc độ quy hoạch) 1(2)3 Thiết kế công trình mang tính linh hoạt để có thể cải tạo trong tương lai (Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng)	1(3)1 Kiến nghị nhằm Cải thiện Thiết kế công trình nhà ở (Tiêu chuẩn xây dựng) 1(3)2 Cải thiện Quy định về Nhà ở xã hội (Điều 54 Luật Nhà ở)
(2) Kiến nghị về Thể chế và Hệ thống pháp lý liên quan	2(1)1 Phối hợp để thực hiện phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư (Điều 28-31, Nghị định số 100; Điều 57 Luật Nhà ở) 2(1)2 Nâng cao Vai trò của Cơ quan quản lý nhà ở công ích (Điều 57, Luật Nhà ở) 2(1)3 Cơ chế tham gia của nhiều nhà đầu tư để phù hợp với quá trình phát triển của nhà máy (Nghị định số 37/2010/NĐ-CP)	2(2)1 Cải thiện Quy định về Nhà ở được xây dựng bởi các nhà đầu tư vừa và nhỏ 2(2)2 Hỗ trợ Quản lý và Vận hành dự án nhà ở 2(2)3 Hỗ trợ thành lập trung tâm thông tin/xử lý các vấn đề về nhà cho thuê	
(3) Kiến nghị về Mô hình đầu tư – kinh doanh và tài chính	3(1)1 Chính phủ chịu trách nhiệm chi trả chi phí chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (Điều 58, Luật Nhà ở) 3(1)2 Quy định về trách nhiệm hỗ trợ vốn đầu tư của doanh nghiệp sản xuất (Điều 31, Nghị định số 100)	3(2)1 Thực hiện Hệ thống Phiếu hoàn tiền 3(2)2 Nhà nước/Cơ quan quản lý nhà ở công ích thuê toàn bộ khu nhà 3(2)3 Chính phủ hỗ trợ toàn diện và đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân	3(3)1 Gỡ bỏ quy định về lợi nhuận định mức trên tổng vốn đầu tư (Điều 21 Nghị định số 100) 3(3)2 Áp dụng Vốn vay lãi suất thấp (Điều 58 Luật Nhà ở, Chương trình hỗ trợ tín dụng nhà ở 30 nghìn tỷ VND theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN) 3(3)3 Cải thiện Quy định cho phép xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (Điều 9 Nghị định số 100)

5.1. Kiến nghị về Quy hoạch không gian và Thiết kế công trình

(1) Xúc tiến và tăng cường giám sát việc thực hiện các quy định pháp lý hiện hành

1) Tăng cường thực hiện Quy định về Kiến trúc công trình

Hiện nay ở Việt Nam, nguồn cung nhà ở cho công nhân KCN chủ yếu là các phòng trọ/nhà trọ thấp tầng của tư nhân có chất lượng thấp dưới mức tiêu chuẩn.

Theo luật và quy định liên quan hiện hành, các nhà trọ này không được coi là một nguồn cung chính thức về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, loại hình nhà trọ thấp tầng này lại có giá thành xây dựng thấp cần được xem xét là một trong những loại hình nhà ở xã hội¹⁹.

Để khuyến khích phát triển loại hình nhà ở thấp tầng có chất lượng tốt cần có đầy đủ hành lang pháp lý. Tuy nhiên, việc kinh doanh phòng trọ tại khu vực xung quanh khu công nghiệp phải đối mặt với vấn đề cạnh tranh giá cho thuê. Sự cạnh tranh này dẫn tới việc đầu tư xây dựng nhà cho thuê có chất lượng thấp để giảm chi phí đầu tư. Tình hình này đã cản trở các nhà đầu tư có ý định đầu tư xây dựng nhà cho thuê với chất lượng tốt tham gia vào thị trường. Để thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư này, cần kiểm soát chất lượng xây dựng đối với nhà ở cho công nhân bên trong và ngoài khu vực quy hoạch.

Để cải thiện tình hình thực hiện các quy định về xây dựng ở Việt Nam như quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn xây dựng cần tiến hành các nội dung sau.

- Ban hành các Hướng dẫn áp dụng Tiêu chuẩn xây dựng: nêu rõ nội dung của các yêu cầu kỹ thuật.
- Hoàn thiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng: bổ sung các nội dung chưa được đề cập trong các văn bản hiện hành (đề nghị xem phần “Kiến nghị cải thiện thiết kế nhà ở”).
- Thành lập cơ quan kiểm soát chất lượng xây dựng: tăng cường công tác thẩm định để cấp phép xây dựng nhà ở.
- Giám sát nghiêm ngặt việc thực thi các quy định về xây dựng.

(2) Giải pháp kiến nghị mới

1) Khu nhà quy mô nhỏ, sử dụng chung hệ thống hạ tầng công cộng

Ở một số cụm khu công nghiệp được xây dựng gần đây tại Việt Nam, quy hoạch không gian được thiết kế với xem xét về kết nối không gian giữa KCN, thôn làng lân cận và khu nhà ở mới dành cho công nhân. Theo đó, KCN, thôn làng lân cận và khu nhà ở công nhân sẽ sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội (cơ sở giáo dục, công viên, cơ sở kinh doanh thương mại) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, v.v.) một cách hiệu quả, như vậy sẽ tạo được một không gian sống đầy đủ tiện nghi, từ đó nâng cao và đảm bảo điều kiện sống cho người lao động.

Để có thể tạo ra được môi trường sống tốt hơn xung quanh các KCN, nên chú ý vào các tiêu chí lựa chọn vị trí xây dựng (đề nghị xem mục 3.5.2) hoặc lập Quy hoạch tổng thể các KCN hoặc có Hướng dẫn phê duyệt đề xuất dự án.

Các nội dung sau đây có thể thực hiện để thúc đẩy phát triển nhà ở cho công nhân.

- Hỗ trợ các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN

¹⁹ Đoàn Nghiên cứu đã tính toán chi phí để xây dựng khu nhà ở cho 1,000 công nhân với các điều kiện ở vị trí nghiên cứu để so sánh (chi phí này bao gồm thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật và nhà ở), thu được kết quả như sau: Chi phí để xây dựng nhà ở cho 1000 người đối với Nhà dẫy 2 tầng là 114.817tr. VND, Chung cư thấp tầng là: 147.102tr. VND. (đề nghị xem mục 8.6 trong Chương 8)

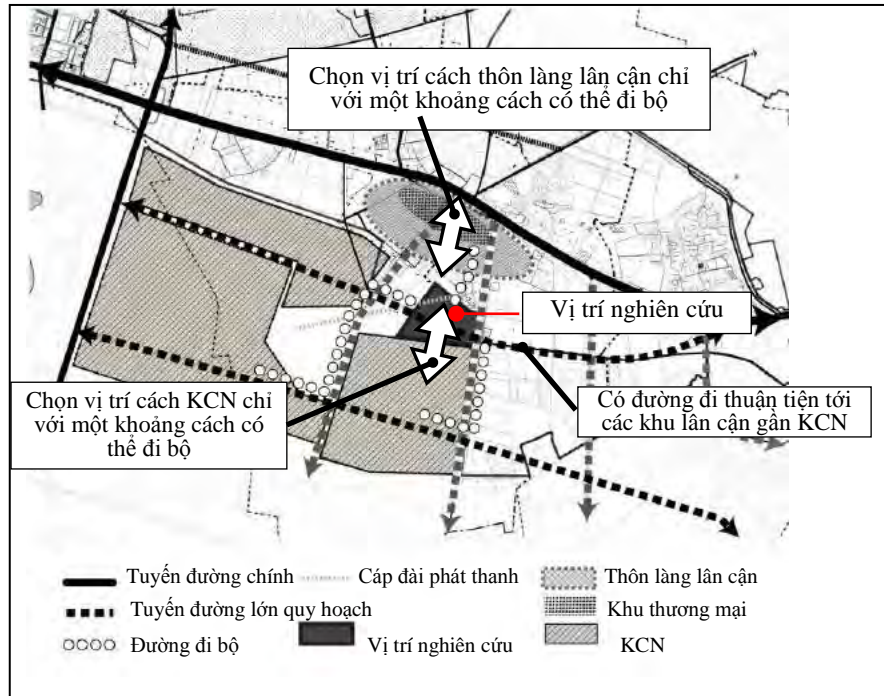
Góp ý về quy hoạch không gian và quy trình thực hiện dự án

- Thể hiện trong Quy hoạch tổng thể phát triển Khu công nghiệp

Các cơ quan quản lý nhà nước có thể xác định mức ưu tiên sử dụng đất ngay trong Quy hoạch tổng thể phát triển Khu công nghiệp.

- Xem xét tới các khu công nghiệp lân cận

Xác định vị trí phù hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân trong các quy hoạch xây dựng (ví dụ, Quy hoạch phân khu, v.v.) và cân nhắc/đánh giá một số vị trí để lựa chọn. Những vị trí có đường đi thuận tiện cần được dành để phát triển các công trình phúc lợi, ví dụ, xây dựng nhà ở xã hội.



Hình 5-1 Lựa chọn vị trí từ góc độ Quy hoạch không gian

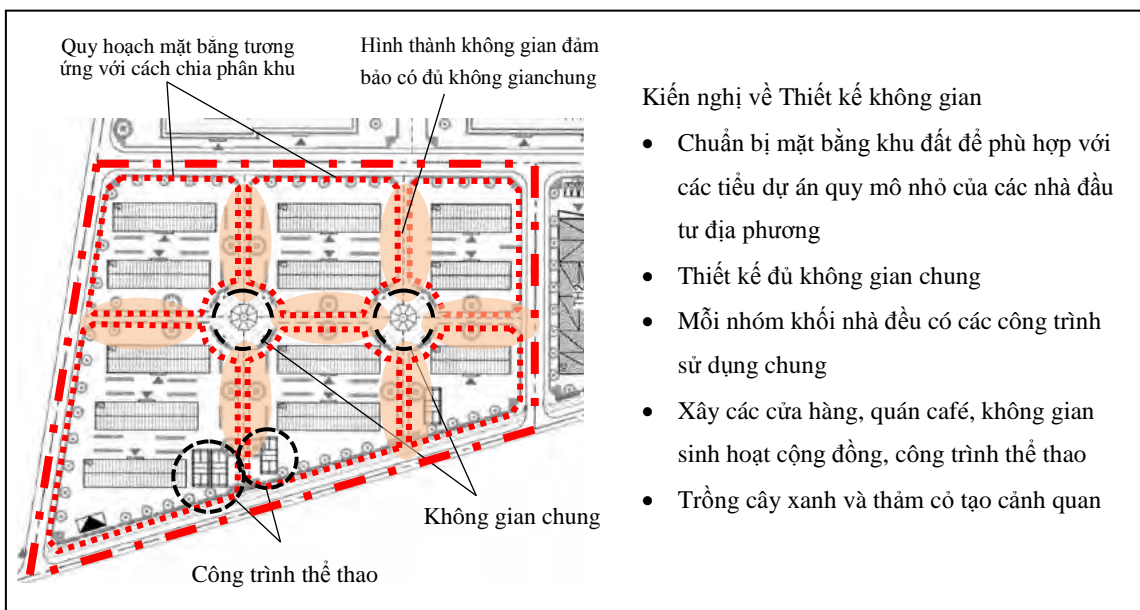
2) Hỗ trợ các nhà đầu tư vừa và nhỏ trong vấn đề thiết kế quy hoạch không gian của dự án xây dựng nhà ở công nhân

Nhà ở do các nhà đầu tư vừa và nhỏ xây dựng có những ưu điểm so với nhà ở do các nhà đầu tư lớn xây dựng, như giá thành hợp lý và có sự tham gia của các nhà đầu tư địa phương. Ngoài ra việc cùng tham gia của các nhà đầu tư vừa và nhỏ vào dự án cũng góp phần làm tăng tính ổn định trong hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư lớn. Để cải thiện chính sách liên quan tới nguồn cung nhà ở do các nhà đầu tư vừa và nhỏ xây dựng, cần xem xét để đưa các nội dung sau đây vào hướng dẫn thiết kế sẽ ban hành để nhà đầu tư chính của dự án tổng thể và các nhà đầu tư vào các dự án thành phần thực hiện khi lập quy hoạch mặt bằng bố trí công trình. (xem mục 9.1.3).

Cần xây dựng nguyên tắc thiết kế không gian và phổ biến tới các nhà đầu tư để áp dụng vào dự án xây dựng nhà ở cho công nhân như một quy định hướng dẫn thiết kế.

- Cần thiết kế các lô đất có kích thước đa dạng để phù hợp với nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư địa phương.
- Liên quan tới việc phân chia lô đất trình bày ở trên, cần có hướng dẫn thiết kế đối với không gian sử dụng chung ở khu vực trung tâm mỗi lô đất. Không gian chung này được thiết kế dành cho công trình công cộng như các gian hàng hoặc xe bán hàng lưu động.
- Sân chơi thể thao có thể bố trí ở vị trí phù hợp để cư dân ở nhà dẫy 2 tầng và chung cư thấp tầng cùng sử dụng.

Sau đây là ví dụ về thiết kế không gian của dự án xây dựng nhà ở theo đó diện tích đất được chia phân lô để nhiều nhà đầu tư cùng tham gia vào dự án.



Hình 5-2 Không gian chung ở giữa các khối nhà

3) Thiết kế công trình mang tính linh hoạt để có thể cải tạo trong tương lai

Thị trường nhà cho thuê dành cho công nhân mang tính chất bất ổn khá lớn vì phụ thuộc vào tình hình sản xuất kinh doanh của các nhà máy/khu công nghiệp. Để quyết định đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, cần lưu ý tới sự bất ổn của thị trường và có kế hoạch dự phòng trong thiết kế các căn hộ/phòng ở để có thể cải tạo trong tương lai. Ví dụ, thiết kế công trình phải có tính linh hoạt để có thể cải tạo từ nhà cho thuê thành nhà để bán.



Hình 5-3 Ví dụ về Giải pháp cải tạo công trình trong tương lai

(3) Kiến nghị đối với Hệ thống pháp lý hiện hành

1) Kiến nghị Cải thiện Quy định về Thiết kế công trình nhà ở

Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành của Việt Nam không nêu chi tiết về yêu cầu phải đảm bảo môi trường tốt trong phòng ở.

Đề nghị bổ sung các yêu cầu về xây dựng và hướng dẫn thiết kế đối với nhà ở xã hội dưới đây để đảm bảo sức khỏe cho con người và có thể sử dụng công trình lâu dài.

- Các phòng ở phải có ánh sáng tự nhiên (ví dụ: phải bố trí cửa sổ với diện tích cửa sổ đạt trên 10% so với diện tích sàn nhà).
- Các phòng ở phải được thông gió tự nhiên
- Diện tích ở tối thiểu: tăng lên 8~10m²/người, như quy định của tỉnh Hưng Yên về căn hộ chung cư cao tầng.
- Bố trí phòng vệ sinh và phòng tắm khép kín trong từng căn hộ (liên quan tới yêu cầu sử dụng công trình lâu dài).

2) Cải thiện Quy định về nhà ở xã hội

Hệ thống pháp lý hiện hành của Việt Nam quy định diện tích ở tối thiểu của một căn nhà ở xã hội là 25~70m². Như vậy là rộng hơn so với quy định về diện tích nhà ở cho công nhân tại một số quốc gia khác (In-đô-nê-sia 21~36 m²²⁰, Ấn Độ 20~24 m²²¹). Ngoài ra, tỷ lệ nhà ở xã hội ở Việt Nam không cao bằng so với các quốc gia khác (ở Việt Nam, quy định dự án xây dựng nhà ở thông thường phải dành 20% quỹ đất hoặc quỹ nhà để làm nhà ở xã hội, trong khi ở Ấn Độ quy định tỷ lệ nhà ở quy mô nhỏ là 60%). Để cải thiện quy định về nhà ở xã hội, trong tương lai nên điều chỉnh quy định về diện tích tối thiểu này để phù hợp với khả năng chi trả của công nhân.

Cần phải bổ sung, điều chỉnh các nội dung nêu trên vào Nghị định số 100 về nhà ở xã hội.

5.2. Kiến nghị đối với Hệ thống thể chế và pháp lý

(1) Xúc tiến và tăng cường giám sát việc thực hiện các quy định pháp lý hiện hành

1) Phối hợp để thực hiện phương thức đầu tư Đối tác công – tư

Sự hỗ trợ của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN và chính quyền địa phương đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân trong việc xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị và hệ thống hạ tầng xã hội là không thể thiếu được.

Cần làm rõ vai trò của chính phủ và vai trò của nhà đầu tư tư nhân trong dự án xây dựng nhà ở xã hội và khuyến khích thực hiện nội dung của Nghị định số 100 và Điều 57 Luật Nhà ở.

Chính phủ cần ban hành hướng dẫn về cơ chế phối hợp giữa chính quyền địa phương và khu công nghiệp trong việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân đối với các dự án KCN mới. Hướng dẫn này cần bao gồm các quy định về các nội dung sau đây:

- Quy trình lựa chọn vị trí để phát triển KCN, có tham vấn và phối hợp với cơ quan quản lý quy hoạch phát triển không gian và phát triển kinh tế xã hội về nội dung phát triển nhà ở xã hội và hệ thống hạ tầng liên quan, và các khu vực lân cận,

²⁰ Tiêu chuẩn về nhà ở quy mô nhỏ, áp dụng lãi suất thấp, dựa trên quy tắc 1-3-6 (xem mục (4.4.3))

²¹ Tiêu chuẩn về nhà ở quy mô nhỏ, theo Đạo luật số 10 (xem mục 4 4.3)

- Chính quyền địa phương và các nhà đầu tư cùng nhận thức được sự cần thiết của việc xây dựng nhà ở cho công nhân không chỉ nhằm mục đích giữ chân người lao động mà còn vì mục đích phát triển cộng đồng xung quanh khu công nghiệp,
- Hòa hòa về thiết kế và không gian giữa khu nhà ở dành cho công nhân và cộng đồng dân cư xung quanh.
- Quy định về việc cung cấp hạ tầng kỹ thuật tới hàng rào KCN ít nhất phải bao gồm cả khu nhà ở xã hội do chính doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN đó đầu tư xây dựng, và
- Quy trình phối hợp để các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng tham gia vào dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, trong đó có việc phân chia dự án tổng thể thành dự án thành phần, với sự cam kết của chính quyền về việc thực hiện dự án tổng thể nhằm mục đích tạo thuận lợi cho sự tham gia của các nhà đầu tư vừa và nhỏ.

Chính quyền địa phương cần nỗ lực thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư và phối hợp với nhà đầu tư chính của dự án tổng thể. Các nội dung liên quan đến vấn đề này đã được trình bày trong Chương 9 và 10 của Báo cáo này.

2) Nâng cao vai trò của Cơ quan quản lý nhà ở công ích

Hiện nay, ở nhiều KCN tại Việt Nam đang phải đối mặt với vấn đề nhà ở cho công nhân ở Việt Nam thì các doanh nghiệp sản xuất trong KCN này lại không gặp khó khăn trong việc tuyển dụng công nhân kể cả khi họ không tham gia giải quyết vấn đề nhà ở. Trong tình hình này, cần thành lập cơ quan quản lý nhà ở công ích chịu trách nhiệm thực hiện và hỗ trợ để cải thiện môi trường sống cho công nhân với sự hỗ trợ của nhà nước.

Các nội dung sau đây là chức năng đề xuất cho cơ quan quản lý nhà ở nói trên.

- Lập quy hoạch: thiết kế quy hoạch không gian, bao gồm cả hệ thống hạ tầng, cân đối với hệ thống hạ tầng khu vực và hỗ trợ để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân.
- Điều phối việc thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân: lập kế hoạch quản lý dự án xây dựng, hỗ trợ tài chính cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân: sử dụng nguồn vốn nhà nước để thực hiện dự án, giao cho doanh nghiệp tư nhân triển khai thực hiện dự án.
- Hỗ trợ tài chính dành cho nhà ở: Phối hợp để hỗ trợ tài chính dài hạn (các khoản vay lãi suất thấp và vay ưu đãi, bảo lãnh vốn vay dành cho doanh nghiệp và cư dân).

Viện Nghiên cứu Phát triển các tổ chức cộng đồng (CODI, Thái Lan), và Tổng công ty Hạ tầng và Công nghiệp Bang Delhi (DSI IDC, Ấn Độ) là các ví dụ về tổ chức/cơ quan quản lý nhà ở công ích (Chương 4).

3) Cơ chế tham gia của nhiều nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân để phù hợp với quá trình phát triển/mở rộng sản xuất của các nhà máy

Có cơ chế tham gia của nhiều nhà đầu tư vừa và nhỏ vào dự án xây dựng nhà ở xã hội, theo đó, với sự điều phối chung của chủ đầu tư chính, dự án tổng thể sẽ được chia thành các dự án thành phần có quy mô và nội dung phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tương ứng với quá trình phát triển/mở rộng sản xuất của các nhà máy và sự gia tăng của nhu cầu về nhà ở của công nhân, để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia.

Đối với giải pháp này cần xem xét các nội dung sau.

- Khả năng xem xét và điều chỉnh hiệu quả các hạng mục quy hoạch của nhà ở xã hội trong tương lai (quy hoạch đô thị, áp dụng cơ chế xem xét lại nội dung cấp phép đầu tư)

- Áp dụng các cơ chế khuyến khích các nhà đầu tư sẽ tham gia các dự án thành phần của dự án xây dựng nhà ở, ví dụ tham gia đầu tư xây dựng hoặc tham gia cung cấp dịch vụ quản lý và khai thác công trình đã hoàn thành (cải thiện cơ chế hỗ trợ và ưu đãi trong hệ thống pháp lý hiện hành đối với các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và xem xét để áp dụng những cơ chế này đối với các chủ đầu tư tham gia vào một phần của dự án khi dự án đã được triển khai).

(2) Giải pháp kiến nghị mới

1) Khuyến khích sự tham gia của các nhà đầu tư vừa và nhỏ vào lĩnh vực phát triển nhà ở cho công nhân.

Để phát triển nhà ở cho công nhân tại các vùng nông thôn, khó có thể tìm được nhà đầu tư có đủ năng lực và dự định đầu tư và xây dựng toàn bộ dự án, do đó, cần thu hút một số các nhà đầu tư cùng tham gia.

Để thu hút được đầu tư và tăng số lượng các nhà đầu tư, nên ưu tiên tạo ra môi trường đầu tư tốt và khuyến khích các cá nhân/nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia.

Do đó, cần thành lập một tổ chức chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh tổng thể và đóng vai trò đầu mối điều phối các dự án của các nhà đầu tư riêng lẻ. Để có được hiệu quả toàn diện, cần có cơ quan quản lý nhà ở công ích nêu trên để đảm nhận chức năng này.

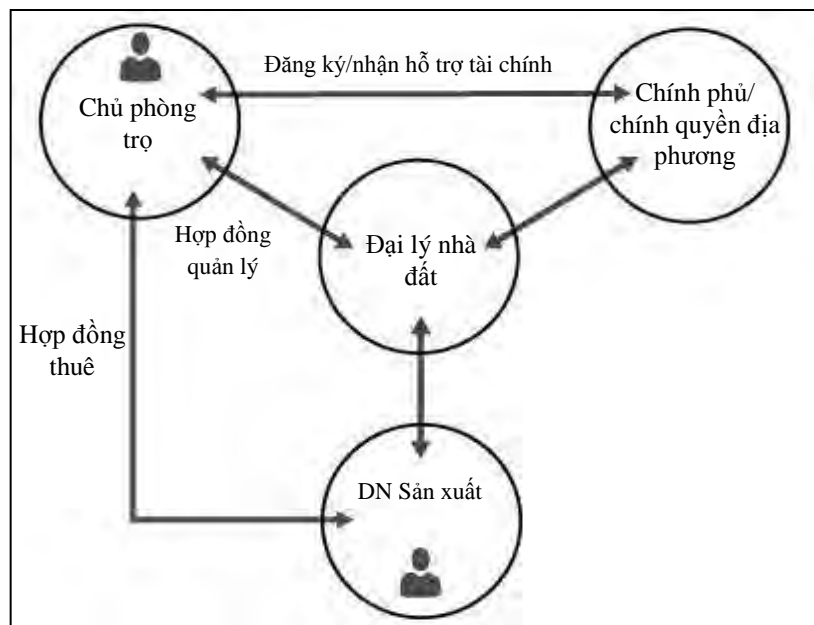
2) Hỗ trợ Quản lý, Khai thác và Vận hành Dự án đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân

Kiến nghị thực hiện chương trình hỗ trợ quản lý dự án đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân và hỗ trợ tài chính để các nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia đầu tư xây dựng nhà cho thuê. Ở Nhật Bản cũng áp dụng hệ thống “nhà cho thuê chất lượng cao, được hỗ trợ tài chính”. Sau đây là một số nội dung cơ bản của hệ thống này.

Nội dung Chương trình:

Chính phủ hoặc UBND cấp tỉnh/huyện sẽ hỗ trợ chủ nhà nếu nhà cho thuê đó đáp ứng được tiêu chuẩn xây dựng công trình. Sau đây là nội dung và đặc điểm của chương trình.

- Chủ nhà được UBND cấp tỉnh/huyện hỗ trợ thông qua cơ quan đại diện của nhà nước (ví dụ, cơ quan quản lý nhà) trong việc vận hành và quản lý khu nhà, quản lý hợp đồng, lựa chọn người thuê và quảng cáo.
- Mức giá cho thuê được xác định dựa trên thu nhập của người thuê nhà. Chính phủ và các cơ quan địa phương cung cấp khoản hỗ trợ tài chính để bù đắp khoản chênh lệch giữa mức giá cho thuê nhà được áp dụng mà mức giá cho thuê nhà mà chủ đầu tư tính toán.
- Việc thực hiện sự hỗ trợ của cơ quan quản lý nhà trong việc giới thiệu người thuê nhà cho các nhà trọ đảm bảo chất lượng và nằm trong chương trình hỗ trợ nếu nhà trọ đảm bảo chất lượng sẽ được thảo luận. Sự hỗ trợ này có thể coi là cầu nối giữa chủ nhà, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN.



Nguồn: Trang mạng của tp. Kawasak, Nhật Bản (<http://www.kawasaki-jk.or.jp/chintai/list2.php>)

(Đoàn Nghiên cứu tổng hợp)

Hình 5-4 Chương trình Nhà cho thuê có chất lượng tốt

3) Thành lập Trung tâm Hỗ trợ thông tin/xử lý các vấn đề về nhà cho thuê

Kiến nghị thành lập trung tâm thông tin/giải quyết các vấn đề về nhà cho thuê và thực hiện việc giới thiệu các nhà cho thuê có chất lượng tốt nhằm giúp công nhân có nhu cầu về nhà ở tiếp cận được với các nhà ở này. Trung tâm này có thể do cơ quan quản lý nhà ở công ích hoặc các cơ quan quản lý về bất động sản thành lập. Với việc thành lập trung tâm này giúp nâng cao và đảm bảo chất lượng môi trường sống cho công nhân. Việc hỗ trợ để công nhân có điều kiện tiếp cận tốt hơn tới nguồn cung nhà cho thuê có thể hỗ trợ việc hình thành cộng đồng dân cư tại vị trí nghiên cứu, cũng như để đảm bảo doanh thu cho chủ đầu tư khu nhà ở. Ngoài ra, trung tâm thông tin này có thể có chức năng tìm kiếm các doanh nghiệp vừa và nhỏ có mong muốn tham gia vào dự án và thực hiện các chính sách hỗ trợ ví dụ như phiếu hoàn tiền²² – giải pháp hỗ trợ tiền thuê nhà dành cho công nhân.

Các nhà đầu tư tư nhân sẽ là người thực hiện các hoạt động của trung tâm. Ngay từ ban đầu, cơ quan quản lý nhà ở công ích sẽ hỗ trợ về mặt tổ chức của trung tâm này như một hoạt động hỗ trợ để khuyến khích nhà đầu tư vừa và nhỏ, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN tham gia vào dự án xây dựng nhà ở xã hội.

5.3. Kiến nghị về Mô hình đầu tư – kinh doanh và Lập kế hoạch tài chính

Đối với các KCN đã hình thành từ trước khi có quy định về trách nhiệm bố trí nhà ở cho công nhân, hiện nay để hỗ trợ khối ngoài quốc doanh tham gia vào lĩnh vực phát triển nhà ở cho công nhân thì không thể thiếu được các giải pháp ưu đãi, hỗ trợ mạnh mẽ của nhà nước.

Các giải pháp ưu đãi, hỗ trợ được sắp xếp thành các nhóm giải pháp tùy theo đối tượng mục tiêu của các giải pháp đó, đó là giải pháp hỗ trợ người có nhu cầu về nhà ở và hai là ưu đãi, hỗ trợ nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân. Giải pháp hỗ trợ nhà đầu tư có thể là hỗ trợ vốn đầu tư, trong đó có vốn tín dụng ưu đãi dành cho phát triển đi kèm quy định về lợi nhuận định mức. Mức ưu đãi của gói

²² Đề nghị xem mục 5.3 (2) 1).

tín dụng hỗ trợ nhà ở hiện nay có thể chưa đủ mạnh để hỗ trợ nhà đầu tư trong việc xây dựng nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng có thu nhập thuộc nhóm Q1 và Q2, chiếm từ 40% số công nhân.

Các giải pháp hỗ trợ dành cho người có nhu cầu nhà ở gồm hỗ trợ trực tiếp để nâng cao khả năng chi trả của họ thông qua các khoản vay ưu đãi. Việc thực hiện các khoản vay này có các thách thức đó là quản lý rủi ro và quản lý tín dụng, công tác quản lý này đòi hỏi phải có tín nhiệm và chi phí.

(1) Xúc tiến và tăng cường giám sát việc thực hiện các quy định pháp lý hiện hành

1) Chính phủ chịu trách nhiệm về kinh phí chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng cho dự án

• Trách nhiệm chuẩn bị đất và xây dựng hạ tầng xã hội của Nhà nước

Việc xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị và thu hồi đất là gánh nặng đối với các nhà đầu tư vừa và nhỏ. Theo Luật Nhà ở và các văn bản pháp quy liên quan khác, hạ tầng xã hội (cơ sở y tế và giáo dục, các dịch vụ khác) và hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện và cấp nước, v.v.) thuộc về trách nhiệm của nhà nước hoặc doanh nghiệp kinh doanh. Ngoài ra, cũng theo Luật Nhà ở, nhà nước cũng chịu trách nhiệm bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Ở những địa phương gặp khó khăn trong vấn đề nhà ở cho công nhân thì cần có các cơ chế riêng để ưu tiên phát triển hệ thống hạ tầng cho khu nhà ở dành cho công nhân nhằm thu hút đầu tư.

Việc chính quyền địa phương chi trả chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị và chuẩn bị mặt bằng xây dựng phụ thuộc nhiều vào khả năng tài chính của từng địa phương²³. Tuy cũng có một số địa phương có đủ khả năng tài chính để thực hiện việc này, trong khi một số địa phương khác lại khó khăn về tài chính nên thiếu sự hỗ trợ đối với nhà đầu tư tư nhân, dẫn đến việc không có đủ nhà ở cho công nhân. Như vậy tình hình tài chính của địa phương sẽ ảnh hưởng tới môi trường sống của công nhân. Để đảm bảo sự phát triển cân đối giữa các địa phương khác nhau trên cả nước, nên có sự hỗ trợ từ Chính phủ (chính quyền trung ương) để phát triển hệ thống hạ tầng xã hội cho dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân.

2) Áp dụng quy định về trách nhiệm đóng góp vốn đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở cho công nhân của doanh nghiệp sản xuất

Nghị định số 100 quy định doanh nghiệp sản xuất trong KCN có trách nhiệm giải quyết nhà ở, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Là một phần của giải pháp này, doanh nghiệp sản xuất trong KCN có thể thuê toàn bộ số nhà ở đã xây dựng nhằm mục đích giúp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở đảm bảo doanh thu và giảm rủi ro kinh doanh. Đối với nhà đầu tư tư nhân, đây là giải pháp giảm rủi ro hiệu quả hơn giải pháp “phiếu hoàn tiền”, vì với giải pháp này, nhà đầu tư tư nhân có thể giảm rủi ro và đảm bảo cân đối tài chính của dự án, tương tự như đầu tư qua REIT (Quỹ tín thác đầu tư bất động sản). Đặc biệt đối với khu vực có dự án KCN mới hoặc dự án mở rộng KCN, cần tuyển dụng nhiều công nhân, nên cần nhắc để áp dụng giải pháp này.

(2) Giải pháp kiến nghị mới

1) Phiếu hoàn tiền

“Phiếu hoàn tiền” có thể sử dụng để thanh toán một phần tiền thuê nhà, nếu nhà đó đạt yêu cầu về chất lượng xây dựng. Chủ nhà, khi nhận được phiếu hoàn tiền này, có thể mang tới cơ quan quản lý nhà ở công ích tương ứng để nhận tiền. Đây là biện pháp hỗ trợ trực tiếp để cải thiện môi trường sống cho công nhân thay vì phát tiền mặt cho người được hỗ trợ. Đối với trường hợp phải thuê nhà, với việc sử dụng Phiếu hoàn tiền như một hình thức hỗ trợ tiền thuê nhà, doanh nghiệp sản xuất có

²³ Đề nghị xem mục 3.8 ở Chương 3.

thể khuyến khích công nhân của mình thuê nhà chất lượng tốt. Giải pháp “phiếu hoàn tiền” có thể được thực hiện với sự phối hợp giữa chính quyền địa phương, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN và nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân. Ngoài ra, chính quyền địa phương có thể hỗ trợ cải thiện môi trường sống của công nhân KCN bằng phiếu hoàn tiền.

Có thể áp dụng hình thức hỗ trợ (trợ cấp) này đối với loại hình chung cư thấp tầng cho 4 người, nhóm đối tượng này có khả năng chi trả thấp hơn 25% so với giá cho thuê không lãi (25 đô la Mỹ/tháng/phòng ở, tức là 6 đô la Mỹ/tháng/người).

2) Chính phủ/cơ quan quản lý nhà ở công ích thuê toàn bộ khu nhà

Đối với tất cả các doanh nghiệp đầu tư để xây dựng nhà ở công nhân, ngoại trừ doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN, đều có thách thức trong vấn đề đảm bảo có đủ số lượng người thuê nhà. Do đó, ở các khu vực có nhu cầu về nhà ở xung quanh các KCN, nếu các nhà đầu tư tư nhân không mặn mà tham gia thị trường xây dựng nhà ở cho công nhân thì chính quyền cần tham gia quản lý nhu cầu thuê nhà.

Khi đó, nên áp dụng giải pháp nhà nước đứng ra thuê toàn bộ số nhà đã xây dựng của dự án rồi cho thuê lại với giá phù hợp với khả năng chi trả của công nhân nhằm giúp nhà đầu tư đảm bảo được doanh thu từ việc cho thuê nhà. Việc quản lý và bảo trì số nhà ở mà nhà nước đã thuê toàn bộ này sẽ giao cho doanh nghiệp tư nhân đảm nhiệm.

Để thực hiện giải pháp này, cần thành lập cơ quan quản lý nhà ở công ích.

3) Chính phủ hỗ trợ toàn diện và đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân

Hệ thống hỗ trợ của Chính phủ là cần thiết để thu hút thành phần tư nhân hoặc phi chính phủ tham gia vào thị trường nhà ở xã hội cho công nhân có khả năng sinh lời thấp. Hệ thống hỗ trợ bao gồm hỗ trợ lãi suất tiền vay, hỗ trợ tiền thuê nhà, hỗ trợ tài chính, hỗ trợ thuê toàn bộ và hỗ trợ vốn đầu tư xây dựng.

a. Sự hỗ trợ toàn diện của Chính phủ thông qua Cơ quan quản lý nhà ở công ích

Hình thức hỗ trợ điển hình của Chính phủ dành cho nhà đầu tư đó là hỗ trợ vốn đầu tư để thực hiện dự án. Tuy nhiên, nhà đầu tư tư nhân khó có thể vừa đảm bảo dự án có lợi nhuận nhờ được hỗ trợ tài chính, vừa tránh được rủi ro mà vẫn không vượt quá lợi nhuận định mức trên tổng mức đầu tư đã quy định. Ngoài ra, việc hỗ trợ vốn đầu tư với số tiền lớn và đảm bảo dự án có khả năng sinh lời là không hợp lý và khó thực hiện.

Có một giải pháp có thể khả thi, đó là, Chính phủ bố trí kinh phí thực hiện dự án, doanh nghiệp tư nhân đảm nhận trách nhiệm thực hiện dự án xây dựng, quản lý và khai thác công trình sau khi hoàn thành và được hưởng thù lao cho các hoạt động trên. Khi đó, cơ quan quản lý nhà ở công ích đóng vai trò bố trí kinh phí thực hiện và doanh nghiệp tư nhân đóng vai trò thực hiện dự án xây dựng và quản lý và khai thác công trình (theo cơ chế chi phí cộng phí). Do vậy, cần thành lập cơ quan quản lý nhà ở công ích để đảm nhận vai trò nhà tài trợ cho dự án.

b. Chính phủ/Chính quyền địa phương đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN

Hiện nay ở Việt Nam cũng không có nhiều khu vực chưa có đủ nguồn cung nhà ở, nằm gần các khu công nghiệp đang có khó khăn về nhà ở công nhân, do vậy, nếu Chính phủ/Chính quyền địa phương nhận trách nhiệm đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN cũng sẽ không phải là gánh nặng. Bởi vậy có thể coi việc Chính phủ/Chính quyền địa phương đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN cũng có thể là một giải pháp nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân.

Khi đó, khoản hỗ trợ tài chính chính là để bù chênh lệch giữa chi phí đầu tư xây dựng và khai thác và quản lý công trình sau khi hoàn thành và nguồn thu chủ yếu là từ tiền bán/cho thuê nhà. Trợ cấp

tiền thuê nhà do doanh nghiệp sử dụng lao động hỗ trợ cho công nhân của mình mang tính chất phúc lợi xã hội.

Việc phát hành trái phiếu công trình để tạo vốn đầu tư là một giải pháp để giải quyết gánh nặng tại chính ban đầu cho dự án đầu tư. Khi đó, khoản hỗ trợ chính là để bù chênh lệch giữa tiền trả nợ trái phiếu và tổng số tiền thu được từ dự án.

Với giải pháp này, Chính phủ/chính quyền địa phương có thể giao cho một doanh nghiệp bên ngoài xây dựng, quản lý và khai thác công trình sau khi hoàn thành.

(3) Kiến nghị nhằm cải thiện hệ thống pháp lý hiện hành

1) Gỡ bỏ quy định về lợi nhuận định mức của doanh nghiệp

Lợi nhuận của dự án xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ theo quy định hiện hành về lợi nhuận định mức trên tổng vốn đầu tư của dự án. Hiện nay Quỹ tín thác đầu tư BĐS (REIT) đang áp dụng lãi suất khoảng 10%/năm đối với Việt Nam. Thông thường, một dự án đầu tư riêng lẻ có mức lợi nhuận cao hơn mức lợi nhuận cố định do REIT áp dụng, quy định hiện hành về lợi nhuận định mức của các dự án xây dựng nhà ở xã hội đang thấp hơn nhiều so với mức lợi nhuận này.

Nghị định số 100 có quy định lợi nhuận định mức trên tổng mức đầu tư của dự án ĐTXD nhà ở xã hội (10% đối với nhà để bán) hoặc (15% đối với nhà cho thuê), và quy định này được áp dụng chung kể cả với dự án nhà ở xã hội nằm trong dự án xây dựng đô thị (là dự án có khả năng sinh lời) và dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân thuộc nằm trong dự án xây dựng KCN. Do đó làm hạn chế sự tham gia của các nhà đầu tư BĐS vào dự án xây dựng nhà ở xã hội không sinh lời như trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội tại vị trí nghiên cứu.

Để đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư tư nhân khi đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội, về lâu dài cần gỡ bỏ quy định về lợi nhuận định mức nêu tại Nghị định số 100 đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân KCN.

2) Hỗ trợ bằng các khoản vay ngân hàng với lãi suất ưu đãi

a. Vốn vay lãi suất thấp (dành cho Doanh nghiệp đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở xã hội)

Đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội, cần xem xét áp dụng mức lãi suất ưu đãi thấp hơn 5% hiện nay dành cho chủ đầu tư nếu dự án của họ tuân thủ các yêu cầu xây dựng hiện hành về nhà ở xã hội và tuân theo các quy trình lựa chọn đối tượng thụ hưởng. Tuy nhiên, nếu xét những thách thức khi thực hiện dự án, như quản lý rủi ro, quản lý tín dụng, cần cân nhắc kỹ lưỡng vì trong một số trường hợp, giải pháp nhà nước đứng ra thuê toàn bộ số nhà ở đã xây dựng và thành lập cơ quan quản lý nhà công ích có thể là giải pháp phù hợp hơn.

b. Vốn vay lãi suất thấp (dành cho công nhân và các đối tượng có nhu cầu về nhà ở)

Ngoài cơ chế ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, cần xem xét tới lãi suất ưu đãi như một cơ chế hỗ trợ riêng cho công nhân có nhu cầu mua nhà (hiện nay lãi suất ưu đãi đang áp dụng là 5%/năm).

Bảng 5-2 cho thấy, nếu thời hạn vay vốn là 20 năm và lãi suất vay là 0%, khả năng chi trả của công nhân thuộc nhóm có thu nhập Q2 sẽ tăng từ 61% (như hiện nay) lên tới 97% giá cho thuê không lãi, tuy nhiên việc áp dụng sẽ có khó khăn trong quản lý rủi ro và quản lý tín dụng.

**Bảng 5-2 Biến động của khả năng chi trả khi giảm lãi suất tiền vay
(Ví dụ được tính toán cho tình huống Căn hộ gia đình)**

Lãi suất năm	Chi phí xây dựng (1.000VND)	Khả năng chi trả (1.000VND)	Tỷ lệ
5% (hiện nay)	528.598	323.268	61%
2%	528.598	421.723	80%
1%	528.598	463.895	88%
0%	528.598	512.022	97%

Lưu ý: Phụ lục 11 (1) & (2) thể hiện quá trình tính toán và kết quả chi phí xây dựng và khả năng chi trả nêu trên.

3) Cho phép xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở cho công nhân

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được sử dụng 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư vào công trình kinh doanh thương mại để đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Tuy nhiên, việc đầu tư vào công trình kinh doanh thương mại chỉ có khả năng sinh lời nếu dự án nằm ở khu vực đã được đô thị hóa hoàn toàn, chứ khó có khả năng sinh lời nếu nằm ở khu vực nông thôn.

Để đảm bảo lợi nhuận cho dự án xây dựng nhà ở xã hội, kiến nghị xem xét các nội dung sau

- i) nói lỏng quy định về tỷ lệ diện tích xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong dự án xây dựng nhà ở xã hội và
- ii) mở rộng nội dung của tiêu dự án (ví dụ, có bao gồm các công trình công cộng, như trường dạy nghề).

5.4. Lộ trình thực hiện các giải pháp được kiến nghị

Các giải pháp được kiến nghị, nêu tại Chương này, được chia thành các nhóm giải pháp thực hiện theo lộ trình, trong ngắn hạn (trong vòng 2 năm), trung hạn (3 đến 4 năm) và dài hạn (trên 5 năm), tùy theo mức độ cần thiết và thời gian chuẩn bị. Kết quả được trình bày ở bảng sau.

- Các giải pháp ngắn hạn: là các giải pháp nhất thiết phải thực hiện để cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN, bất kể điều kiện kinh tế và xã hội. Các giải pháp này cần thực hiện ngay trong vòng 2 năm tới.
- Các giải pháp trung hạn: cần được nghiên cứu thêm và thực hiện thông qua việc cải thiện hệ thống pháp lý hiện hành và thực hiện các chính sách, cơ chế mới. Đây là các giải pháp đòi hỏi có thời gian chuẩn bị nhất định để có thể thay đổi cơ chế chính sách hiện nay Các giải pháp này cần thực hiện trong vòng 3-4 năm tới.
- Các giải pháp dài hạn: Là các giải pháp nhằm cải thiện môi trường sống để phù hợp với sự gia tăng về nhu cầu về nhà ở khi nhu cầu sử dụng lao động tăng lên trong tương lai nhờ sự phát triển kinh tế và xã hội, Các giải pháp này tuy không cấp thiết nhưng cần được thực hiện để cải thiện về thể chế, mô trường sống của công nhân cũng như các chính sách tài chính liên quan trong tương lai.

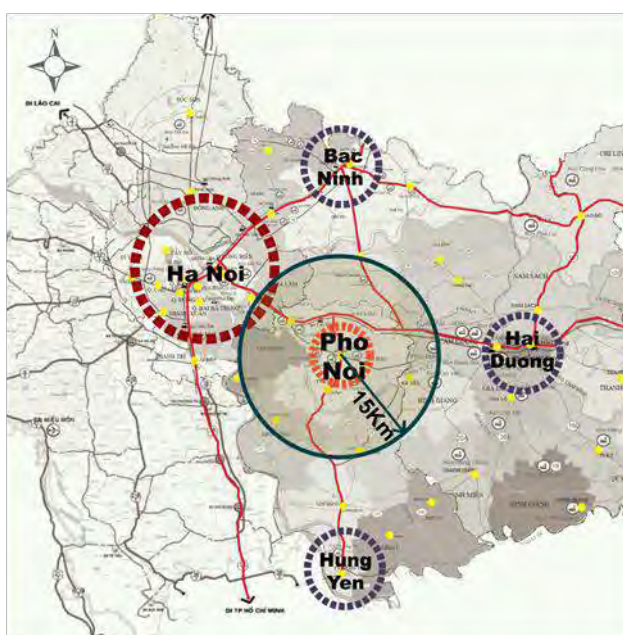
Bảng 5-3 Lộ trình thực hiện các giải pháp được kiến nghị áp dụng trên toàn quốc nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân Khu công nghiệp

Kiến nghị	Lộ trình thực hiện các giải pháp kiến nghị		
	Ngắn hạn (trong vòng 2 năm)	Trung hạn (3 đến 4 năm)	Dài hạn (trên 5 năm)
(1) Kiến nghị về Quy hoạch không gian và Thiết kế công trình	<p>1(2)1 Xây dựng Khu nhà ở quy mô nhỏ, Sử dụng chung hệ thống hạ tầng công cộng, Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Kiến nghị từ góc độ quy hoạch)</p> <p>1(2)2 Hỗ trợ Quy hoạch không gian đối với các nhà đầu tư vừa và nhỏ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội (Kiến nghị từ góc độ quy hoạch) Cải thiện Thiết kế công trình</p> <p>1(3)1 Kiến nghị nhằm Cải thiện Thiết kế công trình nhà ở (Tiêu chuẩn xây dựng)</p> <p>1(1)1 Tăng cường thực thi Quy định về kiến trúc (Áp dụng Tiêu chuẩn xây dựng)</p>	<p>1(3)2 Cải thiện Quy định về Nhà ở xã hội (Điều 54 Luật Nhà ở)</p>	<p>1(2)3 Thiết kế công trình mang tính linh hoạt để có thể cải tạo trong tương lai (cung cấp thông tin về quy hoạch)</p>
(2) Kiến nghị để cải thiện thể chế		<p>2(1)1 Phối hợp để thực hiện phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư (Điều 28-31, Nghị định số 100; Điều 57 Luật Nhà ở)</p> <p>2(1)2 Nâng cao Vai trò của Cơ quan quản lý nhà ở công ích (Điều 57, Luật Nhà ở)</p> <p>2(2)1 Cải thiện Quy định về Nhà ở được xây dựng bởi các nhà đầu tư vừa và nhỏ</p> <p>2(2)2 Hỗ trợ Quản lý và Vận hành dự án nhà ở</p> <p>2(2)3 Hỗ trợ thành lập trung tâm thông tin/xử lý các vấn đề về nhà cho thuê</p>	<p>2(1)3 Cơ chế tham gia của nhiều nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân để phù hợp với quá trình phát triển/mở rộng sản xuất của các nhà máy</p>
(3) Kiến nghị về mô hình đầu tư – kinh doanh và kế hoạch tài chính	<p>3(1)1 Quy định về trách nhiệm hỗ trợ vốn đầu tư của doanh nghiệp sản xuất (Điều 31, Nghị định số 100)</p> <p>3(3)2 Áp dụng Vốn vay lãi suất thấp (Điều 58 Luật Nhà ở, Chương trình hỗ trợ tín dụng nhà ở 30 nghìn tỷ VND theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN)</p> <p>3(2)1 Thực hiện Hệ thống Phiếu hoàn tiền</p>	<p>3(1)1 Chính phủ chịu trách nhiệm chi trả chi phí chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (Điều 58, Luật Nhà ở)</p> <p>3(3)1 Gỡ bỏ quy định về lợi nhuận định mức trên tổng vốn đầu tư</p> <p>3(3)3 Cải thiện Quy định cho phép xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (Điều 9 Nghị định số 100)</p>	<p>3(2)2 Nhà nước/Cơ quan quản lý nhà ở công ích thuê toàn bộ khu nhà</p> <p>3(2)3 Chính phủ hỗ trợ toàn diện và đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân</p>

6. VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU

6.1. Quy trình lựa chọn vị trí nghiên cứu

Vị trí nghiên cứu dự án phát triển nhà ở cho công nhân KCN nằm tại khu vực Phố Nối thuộc tỉnh Hưng Yên. Khu vực Phố Nối nằm giữa phía đông Hà Nội và phía tây của tỉnh Hải Dương (cách khoảng 15km). Quốc lộ 5 nối Hà Nội và Hải Phòng chạy qua khu vực này, do đó, Phố Nối được cho là có tiềm năng phát triển công nghiệp khá cao. Tại đây có KCN Phố Nối và KCN Thăng Long II, là các KCN thuộc Nhóm 2 “KCN ở vùng nông thôn lân cận các thành phố lớn/đại đô thị” như đã được phân tích ở Chương 3. Có thể tóm tắt đặc trưng của các KCN thuộc Nhóm 2 như sau: “Nhờ có đầu tư trực tiếp vào lĩnh vực công nghiệp, các KCN đã được hình thành tại các vùng nông thôn xung quanh các thành phố lớn/đại đô thị. Đến nay, hầu hết các KCN này đang gặp khó khăn về nhà ở cho công nhân. Do vậy, công nhân chủ yếu sống tại các phòng trọ tư nhân nằm gần hoặc các thôn làng lân cận KCN.”



Hình 6-1 Vị trí khu vực Phố Nối

Tuy vị trí dự kiến phát triển nhà ở đã được lựa chọn tại thời điểm ký Biên bản thảo luận với JICA, nhưng sau đó vị trí này được giao cho nhà đầu tư khác do điều chỉnh quy hoạch. Bởi vậy, không tiếp tục sử dụng vị trí nghiên cứu này mà phải xác định vị trí nghiên cứu mới. Tại buổi họp Ban điều phối chung vào tháng 4, Đoàn nghiên cứu JICA đã yêu cầu xác định vị trí nghiên cứu theo các tiêu chí sau.

- Công nhân KCN là dân số trẻ đến từ các địa phương khác nhau. Giờ làm việc của công nhân khác với giờ làm việc của người dân tại địa phương. Theo tìm hiểu, được biết công nhân mong muốn được sinh sống lâu dài tại khu vực này do họ có nhiều cơ hội để giao tiếp với người dân xung quanh nên phải được coi họ là một phần của cộng đồng. Bởi vậy, nhà ở cho công nhân cần được bố trí gần với trung tâm thành phố.
- Vị trí nghiên cứu cần nằm tại địa điểm mà công nhân có thể dễ dàng di chuyển với thời gian ngắn nhất.
- Nhà ở xã hội cho công nhân được khởi tư nhân tham gia vào đầu tư phát triển, bởi vậy, vị trí dự kiến phát triển nhà ở công nhân cần có tiềm năng phát triển khu dân cư. (Vị trí thuận lợi về giao thông và các điều kiện khác phù hợp).

Các vị trí đã được cân nhắc và đánh giá nhằm lựa chọn vị trí phù hợp nhất được chỉ ra trên hình ảnh dưới đây (là các vị trí từ A đến D).



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 6-2 Vị trí nghiên cứu

Đoàn nghiên cứu JICA đã phân tích các vị trí, dựa trên kết quả tìm hiểu thực địa và qua các tài liệu. Kết quả phân tích được tổng hợp trong bảng sau:

Bảng 6-1 Phân tích về Vị trí nghiên cứu

STT	Địa điểm	Đường đi tới Khu CN	Đường đi tới thôn gần nhất	Các công trình tiện ích/dịch vụ công	Cơ sở hạ tầng	Chi phí xây dựng	Giá đất	Thu nhập/cơ hội kinh doanh khác	Nhận xét/Đánh giá tổng thể
(A)	Khu vực phía Bắc xã Nhân Hòa	- 6,7km từ TLIP II (- 4,8 km, sau khi xây dựng xong con đường mới) - Đường đất	- 1,5 km tới Thôn Chùa (đường đất) - 0,3 km tới Phúc Xa (không có đường đi)	- Không có dịch vụ	- Không có mạng lưới cơ sở hạ tầng - Cần xây dựng ít nhất 0,7km tính từ khu dân cư gần nhất	- Cần san lấp mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình tiện ích công cộng	- Rất thấp	- Không có cơ hội kinh doanh, ngoại trừ sự phát triển dọc bên đường	- Cần vốn đầu tư lớn để phát triển ban đầu - Khó cân đối chi phí-lợi ích
		C	C	D	D	D	A	D	D
(B)	Khu vực phía Nam xã Nhân Hòa	- Cách TLIP II 8,0km - cách khu mới phát triển khoảng 2,0 km - Đã có đường nhựa	(- Dự kiến khoảng 0,5km) (phụ thuộc vào một vị trí được chỉ định)	- Cung cấp bởi các làng xung quanh	- Cần xây dựng đường đến khu dân cư gần nhất (nhưng khoảng cách không xa)	- Cần san lấp mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình tiện ích công cộng	- Vừa phải	- Đã có một vài nhà đầu tư phát triển quy hoạch và triển khai.	- Nhu cầu về phát triển và cung cấp nhà ở. - Phù hợp với nhu cầu quy hoạch.
		B	(C)	(B)	(C)	(C)	(B)	A	(B)
(C)	Xã Phùng Chí Kiên (Phía nam xã Di Sơn)	- Liên kết với khu TLIP II	- Liên kết với xã Phùng Chí Kiên và xã Di Sơn	- Cung cấp bởi các làng xung quanh	- Cần xây dựng như là phần mở rộng của khu dân cư lân cận	- Cần san lấp mặt bằng.	- Vừa phải	- Dịch vụ bổ sung cho các làng lân cận	- Môi trường sống tốt, có sự liên kết với các khu dân cư lân cận
		A	B	A	A	(B)	B	B	A
(D)	Xã Liêu Xá	- Liên kết với khu TLIP II	- Liên kết với xã Liêu Xá	- Cung cấp bởi các khu dân cư liên kết	- Cần xây dựng như là phần mở rộng của khu dân cư lân cận	- Cần san lấp mặt bằng.	- Vừa phải	- Không có cơ hội kinh doanh vì diện tích của khu vực quá nhỏ.	- Diện tích quá nhỏ - Phù hợp với việc xây dựng ký túc xá
		A	B	A	A	(B)	C	C	B-

Đoàn nghiên cứu JICA và các cơ quan đối tác đã cùng đi tìm hiểu thực địa ngày 18/5 và đã quyết định chọn vị trí C.

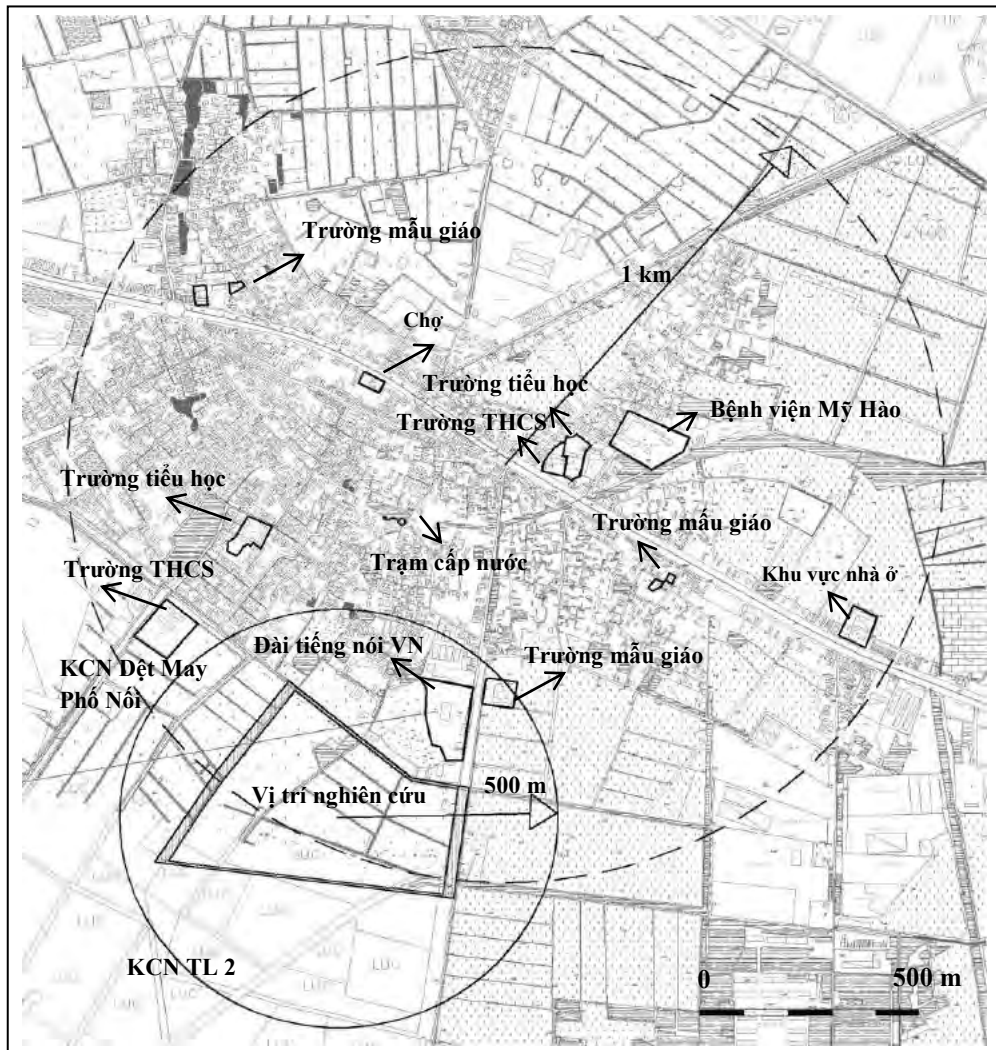
6.2. Phân tích Vị trí nghiên cứu và các khu vực lân cận

6.2.1. Hiện trạng (các công trình hiện có) khu vực vị trí nghiên cứu

Vị trí nghiên cứu mới đã được chọn và quyết định, vị trí này nằm gần KCN Thăng Long II và KCN Dệt kim Phố Nối, và trong bán kính 1km tính từ trung tâm khu dân cư. Từ khu dân cư này có đường đi thuận tiện tới các cơ sở bán hàng và kinh doanh dịch vụ nằm dọc tuyến đường chính.

Từ vị trí nghiên cứu đi ra Quốc lộ số 5 có các cơ sở giáo dục như trường mầm non, trường tiểu học và trung học cơ sở, ngoài ra còn có các cơ sở y tế và giáo dục khác nằm dọc tuyến đường. Như vậy, tại khu vực đã có các cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu. Ngoài ra, tại đây còn có một công

trình đặc biệt, đó là trạm tiếp sóng phát thanh của Đài Tiếng nói Việt Nam. Tóm tắt quy hoạch đô thị cho vị trí nghiên cứu được thảo luận tại mục 6.4.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 6-3 Hiện trạng các công trình hiện có tại Vị trí nghiên cứu

6.2.2. Hiện trạng đường giao thông tại Vị trí nghiên cứu

Vị trí nghiên cứu nằm liền kề với phía Nam của KCN TL II, nên sẽ không có khó khăn về đường đi tới KCN.

Trong khi đó, tuyến đường nối từ Bắc của Vị trí nghiên cứu đến QL5 là đường huyện. Trên tuyến đường này có một số đoạn thắt nút nên lưu thông hai chiều đồng thời của xe thông thường thường gặp khó khăn.

Do đó, tuyến đường cần được này trở thành tuyến đường chính đi ra QL5. Trong Quy hoạch tổng thể, có quy hoạch mở rộng và xây dựng mới một số đoạn đường ở phía Đông của Vị trí nghiên cứu.

Theo Quy hoạch phân khu khu vực dọc hai bên tuyến QL5 sẽ được phát triển, nhưng đường cắt ngang QL 5, nối giữa khu dân cư phía Bắc và phía Nam vẫn chưa thuận tiện. Để thực hiện được Quy hoạch tổng thể, cần phải quản lý tốt các nút giao thông dọc theo QL5 và bố trí đường ngang khác cấp để ô tô, xe máy và người đi bộ. v.v. lưu thông cắt ngang qua đường cao tốc được thuận tiện và an toàn hơn.

Kết nối các khu dân cư nằm phía Bắc và phía Nam QL5 có thể tăng hiệu quả khai thác các cơ sở giáo dục (ví dụ. trường tiểu học. trung học cơ sở) và dịch vụ công cộng (bệnh viện), tạo điều kiện thuận lợi cho dân cư sẽ sinh sống tại Vị trí nghiên cứu trong tương lai.

6.2.3. Tình hình môi trường sống xung quanh Vị trí nghiên cứu

Nhà ở hiện nay trong khu vực dân cư xung quanh Vị trí nghiên cứu chủ yếu là nhà riêng lẻ 2-3 tầng, tạo thành khu đô thị có mật độ trung bình. Môi trường sống ở đây yên tĩnh và êm đềm, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn phát sinh từ nhà máy và đường giao thông. Có một số ao, kênh mương trong khu vực, nơi người dân có thể đi dạo quanh hoặc tụ tập.

Tuy nhiên, một số kênh mương đang gặp vấn đề ô nhiễm nước.



Đường vào Vị trí nghiên cứu từ QL5, là một điểm thắt cổ chai, ô tô khó lưu thông 2 chiều đồng thời



Chợ Thửa sôi động



Có một vài con mương trong khu vực đối gặt vấn đề ô nhiễm nước



Một số ao hồ tạo nên môi trường thoáng mát cho người dân thư giãn



Các con đường trong khu dân cư gần vị trí nghiên cứu khá rộng, rãi nhưng các khu đô thị gần QL5 thì đông đúc và đường đi hẹp hơn.



Vị trí nghiên cứu và khu vực xung quanh là cánh đồng lúa. Tường đỏ là hàng rào của KCN TLII nằm sát rìa vị trí nghiên cứu.



Mật độ các khu vực dân cư quanh vị trí nghiên cứu khá thấp, tạo nên môi trường sống yên tĩnh. Nhà 2-3 tầng nằm dọc hai bên đường.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 6-4 Môi trường sống khu dân cư phía Bắc Vị trí nghiên cứu

6.3. Tổng quan về Điều kiện môi trường tự nhiên

Vị trí và hiện trạng của vị trí nghiên cứu

- (1) Vị trí nghiên cứu
- (2) Hiện trạng vị trí nghiên cứu

Điều kiện tự nhiên

- (1) Địa hình, địa mạo
- (2) Khí hậu
- (3) Thủy văn
- (4) Địa chất công trình, địa chất thủy văn và địa chấn
 - 1) Địa chất công trình
 - 2) Địa chất thủy văn
 - 3) Động đất

Đánh giá hiện trạng môi trường tại vị trí nghiên cứu

- (1) Môi trường nước
 - 1) Nước mặt
 - 2) Nước ngầm
- (2) Môi trường không khí
- (3) Môi trường đất
- (4) Hệ sinh thái
- (5) Hiện trạng vấn đề thu gom và quản lý chất thải
 - 1) Chất thải rắn
 - 2) Nước thải

6.4. Các quy hoạch cấp cao hơn, đã phê duyệt của tỉnh Hưng Yên

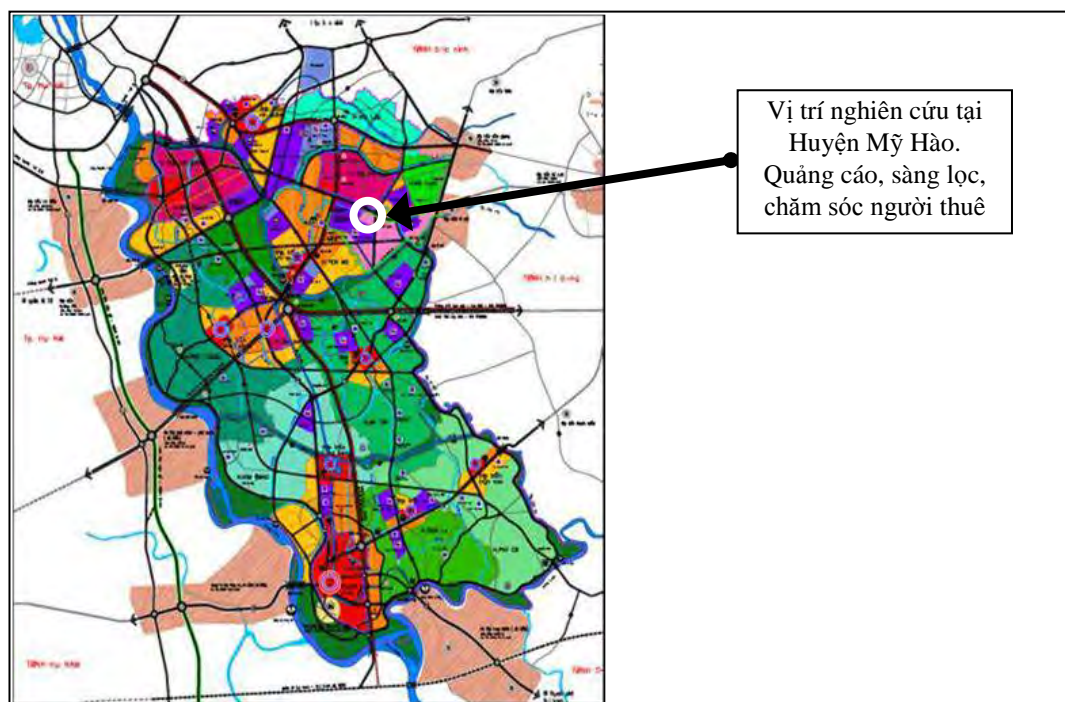
6.4.1. Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên

“Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050” đã được phê duyệt năm 2011 – quy hoạch đô thị tỉnh Hưng Yên. Quy hoạch này nêu định hướng phát triển chung của tỉnh và danh mục các dự án, chương trình có tính chất vùng đang nghiên cứu triển khai.

Sau đây là nội dung cơ bản của quy hoạch và các vấn đề có liên quan tới việc phát triển nhà ở cho công nhân KCN tại vị trí nghiên cứu.

- Quy hoạch có phân tích và dự báo về dân số, phát triển kinh tế và khả năng và quá trình đô thị hóa cho 10 huyện và địa phương trên toàn tỉnh Hưng Yên.
- Quy hoạch cũng đưa ra 3 kịch bản dự báo về phát triển kinh tế xã hội và khả năng, quá trình đô thị hóa nêu trên, theo đó dự báo có khoảng 60% đến 70% công nhân là người địa phương và khoảng 30% đến 40% là công nhân từ địa phương khác đến.
- Quy hoạch cũng đưa ra quy hoạch xây dựng cấp tỉnh của từng lĩnh vực cơ sở hạ tầng (giao thông, cấp điện, cấp nước, v.v.).

- Vị trí nghiên cứu để lập quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân KCN được chỉ định ở khu vực khu công nghiệp huyện Mỹ Hòa, với một số chương trình phát triển liên quan. Chính sách phát triển này tuân theo các quy hoạch đã duyệt của huyện Mỹ Hòa sẽ được trình bày ở phần sau.



Nguồn: Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050

Hình 6-5 Quy hoạch không gian thuộc Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên

6.4.2. Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hòa và Quy hoạch phân vùng nội thị của đô thị Mỹ Hòa

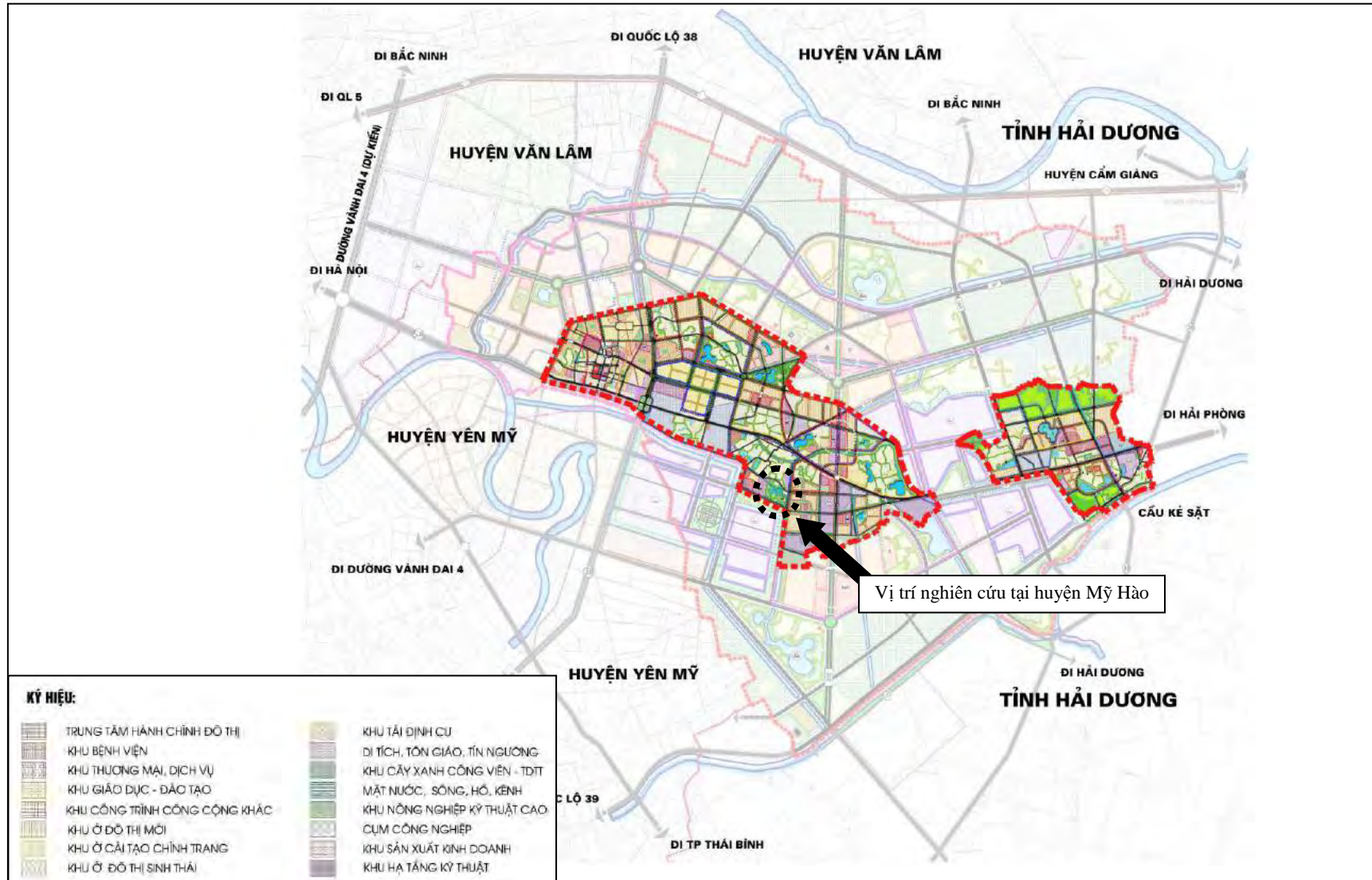
Huyện Mỹ Hòa có các quy hoạch với các tỷ lệ khác nhau đã được phê duyệt như sau.

(1) Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030

Quy hoạch đã được phê duyệt năm 2012. Quy hoạch đưa ra định hướng phát triển và quy hoạch sử dụng đất của toàn huyện Mỹ Hòa.

Sau đây là các nội dung chính của Quy hoạch này đã được tham khảo để lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu.

- Dự báo dân số toàn huyện Mỹ Hòa sẽ tăng từ 98.704 năm 2011 lên 285.320 năm 2020 và 343.000 năm 2030.
- Lý do của sự gia tăng dân số chủ yếu là do quá trình phát triển công nghiệp của tỉnh. Quy hoạch dự báo 60% công nhân là người địa phương và 40% là công nhân từ địa phương khác đến.
- Theo quy hoạch, sẽ có 690ha đất được quy hoạch là đất ở cho 75.000 người. Quy hoạch không gian nêu ở bản đồ dưới đây thể hiện hai giai đoạn phát triển. Vị trí nghiên cứu nằm trong khu vực quy hoạch tới 2020.
- Theo quy hoạch này, vị trí nghiên cứu nằm ở khu vực đất công viên, cây xanh.
- Theo quy hoạch, sẽ có một tuyến đường lớn đi xuyên dọc vị trí nghiên cứu. Vị trí của tuyến đường này cần được xác nhận lại khi lập quy hoạch không gian cho vị trí nghiên cứu.



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên tới năm 2020, tầm nhìn năm 2030

Hình 6-6 Định hướng phát triển không gian – Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào

(2) Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

Tiếp theo quy hoạch chung xây dựng tỉnh Mỹ Hào, huyện Mỹ Hào đã tiến hành nghiên cứu để lập quy hoạch nội thị, và quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào đã được lập và phê duyệt trong năm 2015.

Sau đây là các nội dung chính trong quy hoạch phân khu này đã được xem xét để lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu.

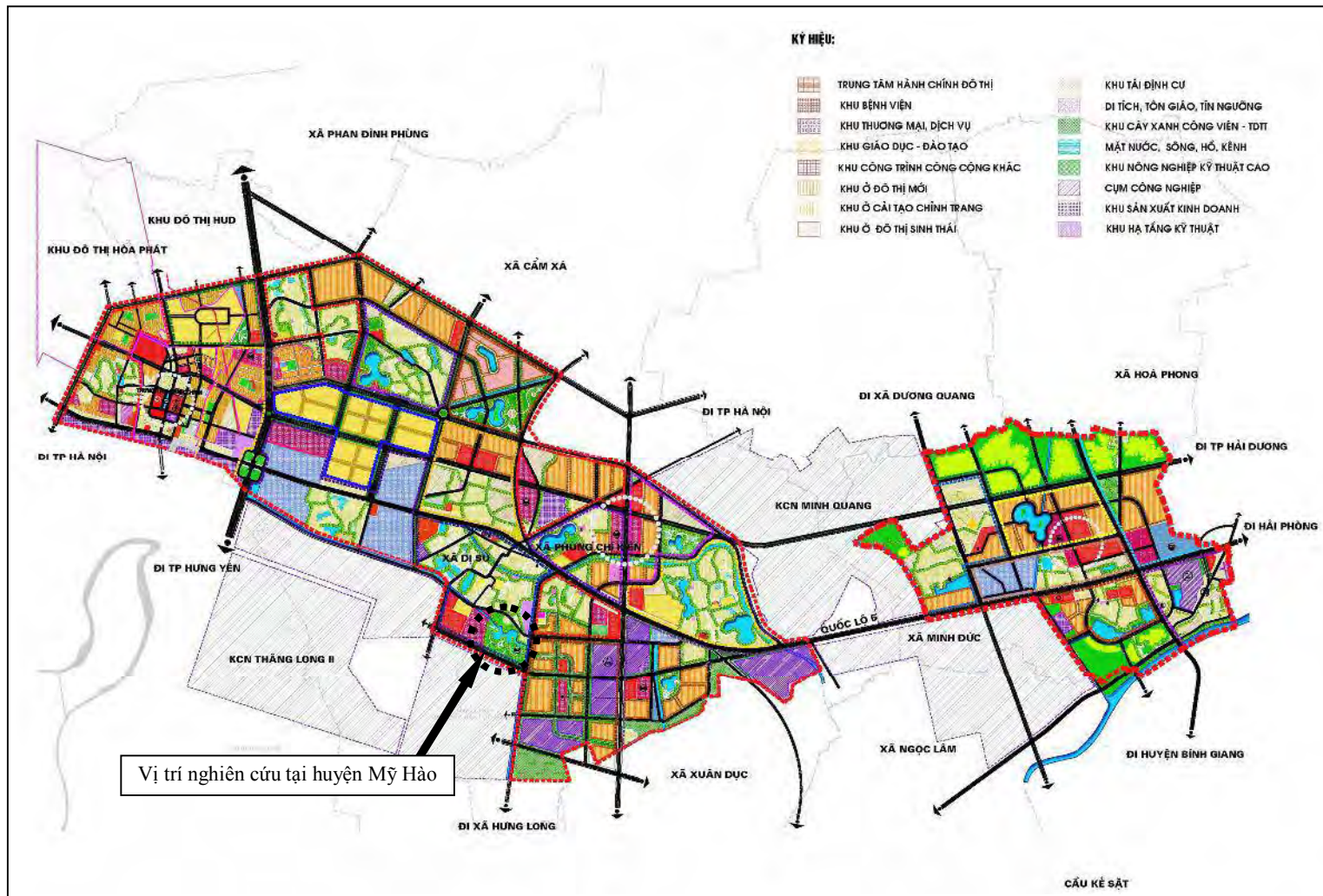
- Quy hoạch đã chia Đô thị Mỹ Hào, bao gồm khu vực đã đô thị hóa hiện tại và khu vực dự kiến sẽ phát triển, thành 28 phân khu chức năng, và nêu quy hoạch sử dụng đất, năng lực và dân số dự kiến của từng phân khu.
- Theo quy hoạch đó, các chỉ tiêu quy hoạch tại vị trí nghiên cứu như sau.

Bảng 6-2 Chỉ tiêu quy hoạch của Vị trí nghiên cứu, theo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào

Chỉ tiêu quy hoạch	Vị trí nghiên cứu	Khu vực xung quanh Vị trí nghiên cứu
Chức năng	Đất công viên, cây xanh, Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ
BCR (mật độ xây dựng)	40 – 50% (đối với đất ở)	40 – 50 %
Số tầng của công trình	2 – 3 tầng	5 – 7 tầng

Nguồn: Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

- Để phù hợp với quy hoạch phát triển không gian, quy hoạch phân khu cũng nêu định hướng phát triển hệ thống hạ tầng (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, v.v.). Mức độ chi tiết của các định hướng này tương ứng với cấp độ nghiên cứu khái quát.
- Có một số nội dung về quy hoạch do Đoàn nghiên cứu JICA lập không hoàn toàn giống với quy hoạch xây dựng chung của huyện và các quy hoạch khác liên quan. Nội dung cụ thể của quy hoạch được lập dựa trên các kết quả nghiên cứu và thảo luận sâu hơn với các phòng ban liên quan thuộc UBND tỉnh Hưng Yên và huyện Mỹ Hào trong quá trình lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết cho vị trí nghiên cứu.



Nguồn: Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

Hình 6-7 Định hướng phát triển không gian – Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào

(3) Các vấn đề liên quan tới quy hoạch, căn cứ vào kết quả làm việc với các bên liên quan

Như ở trên đã trình bày, quy hoạch vùng tỉnh Hưng Yên và các quy hoạch của huyện Mỹ Hào có những điểm chèn nhau. Và một số nội dung quy hoạch cần được thảo luận để thống nhất trước khi hoàn thiện. Chi tiết của các nội dung sau đây đã được thảo luận và xác nhận với các cơ quan liên quan cấp tỉnh và huyện trong thời gian từ tháng 5 đến tháng 11 năm 2015. Các phần tương ứng của báo cáo này sẽ trình bày chi tiết hơn.

- Thay đổi mục đích sử dụng đất của vị trí nghiên cứu: từ đất công viên, cây xanh thành đất ở để phát triển khu nhà ở cho công nhân KCN
- Vị trí của tuyến đường lớn quy hoạch: tuyến đường quy hoạch từ khu công nghiệp dệt may Phố Nối đi Quốc lộ 5.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, cấp điện).

(4) Quy hoạch chung Đô thị Phố Nối tới 2025

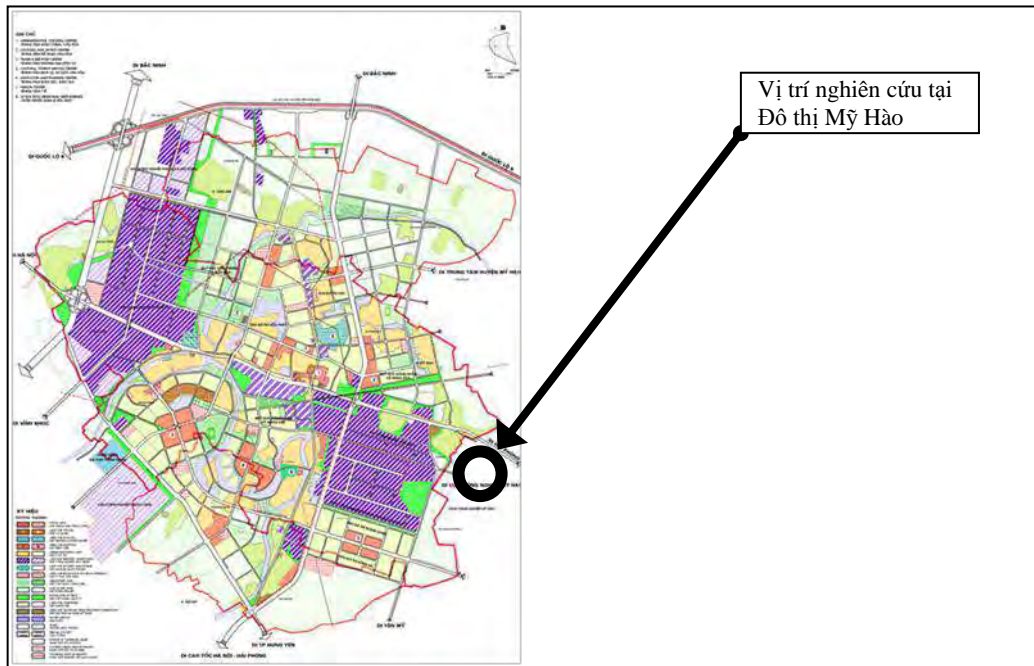
Vị trí nghiên cứu nằm liền kề với khu vực Đô thị Phố Nối. Quy hoạch của đô thị Phố Nối điều chỉnh đã được phê duyệt năm 2010 với tên đầy đủ là “Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị Phố Nối tới năm 2025”.

Do vị trí nghiên cứu không nằm trong vùng quy hoạch của quy hoạch chung Đô thị Phố nối, do vậy trong nghiên cứu của JICA ưu tiên tuân thủ các quy hoạch của huyện Mỹ Hào (nêu ở mục (2)). Và có tham khảo quy hoạch Đô thị Phố Nối khi xem xét và lập quy hoạch hệ thống hạ tầng cho vị trí nghiên cứu.

Bảng 6-3 Khái quát về Quy hoạch phát triển đô thị mới Phố Nối, tỉnh Hưng Yên

Danh mục	Quy hoạch phát triển đô thị mới Phố Nối
Mục tiêu	Bốn huyện (Mỹ Hào, Yên Mỹ, Văn Lâm, Văn Giang) là các đầu mối giao thông quan trọng nối tuyến đường giao thông chính Hà Nội – Hải Phòng với các đô thị vệ tinh thuộc quy hoạch đường vành đai 4 Hà Nội. Đô thị Phố Nối dự kiến sẽ phát triển thành trung tâm kinh tế phía Bắc của tỉnh Hưng Yên (thủ phủ tỉnh nằm ở phía Nam).
Quy mô dân số mục tiêu	Dân số hiện tại (2010): 83.865 người Dự báo quy mô dân số đợt đầu (2015): 150.000 người (dự báo tỷ lệ tăng là 7,75%) Dự báo quy mô dân số dài hạn (2025): 250.000 người (dự báo tỷ lệ tăng là 4,4%)
Quy hoạch sử dụng đất	Tổng diện tích Đô thị mới Phố Nối: 6.694 ha Khu vực phát triển đầu tiên (2015): 3.445 ha Khu vực phát triển dự án thứ hai (2025): 4.081 ha (như thông tin trong bản dịch tiếng Anh)
Vị trí khu vực phát triển	Phát triển đô thị: Khu vực phía Bắc khoảng 500 ha. khu vực phía nam khoảng 250 ha. Ranh giới chia khu vực Bắc Nam là Đường Quốc lộ 5.
Các Khu công nghiệp	KCN Phố Nối A (540 ha) KCN Phố Nối B (355 ha) KCN Ngọc Long (210 ha) Các KCN khác (550 ha)
Phát triển cơ sở hạ tầng	Nhà máy nước: xây mới NMN Phố Nối B (12.000 m ³ /ngđ) và nâng công suất NMN Phố nối lên 15.000 m ³ /ngđ Trạm xử lý nước thải: dự kiến xây mới 1 trạm xử lý nước thải 15.200m ³ /ngđ phía Bắc của Quốc lộ 5. Quy hoạch cấp điện: nguồn từ trạm biến áp Phố Nối (220 kV)
Hiện trạng đầu tư	Phía Bắc Quốc lộ 5: Khu đô thị mới thuộc công ty Hòa Phát (300ha). Khu đô thị mới thuộc công ty đầu tư HUD và Khu đô thị mới Lạc Hồng (175ha) (hai khu này nằm gần Hà Nội) Phía Nam Quốc lộ 5: Khu đô thị mới thuộc công ty BĐS Thăng Long và SUDICO (100ha). Khu đô thị mới thuộc công ty đầu tư Hồng Hà và Hà Nội (200ha) (hai dự án này nằm sát phía Nam KCN TLII)

Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Phố Nối 2025



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Phố Mới 2025

Hình 6-8 Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Phố Mới, tỉnh Hưng Yên

6.5. Hồ sơ quy hoạch đô thị và tập bản vẽ quy hoạch do Đoàn nghiên cứu lập

Đoàn nghiên cứu sẽ lập các hồ sơ quy hoạch đô thị liên quan, như quy hoạch phân khu điều chỉnh và quy hoạch chi tiết cho vị trí nghiên cứu, dựa trên kết quả trao đổi và tham vấn với Chính phủ Việt Nam. Các hồ sơ này được quy định trong Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Thông tư số 10/2010/TT-BXD và những văn bản pháp quy khác. Bản vẽ quy hoạch phân khu điều chỉnh quy hoạch sẽ được lập với tỷ lệ 1/2.000 và bản vẽ quy hoạch chi tiết được lập với tỷ lệ 1/500. Tuy nhiên, trong các văn bản pháp quy nêu trên không quy định cụ thể về các chi tiết cần thể hiện trên các bản vẽ, do đó Đoàn nghiên cứu đã tham khảo một vài hồ sơ quy hoạch đô thị đã được duyệt khác và cũng đã tham khảo ý kiến với tỉnh Hưng Yên. Do vậy, hồ sơ quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch cho vị trí nghiên cứu sẽ được lập theo mục lục dưới đây.

Bảng 6-4 Nội dung thuyết minh quy hoạch phân khu điều chỉnh

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU
1.1. Mục tiêu của quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
1.2. Căn cứ lập quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
CHƯƠNG II: VỊ TRÍ VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH
CHƯƠNG III: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN
1. QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN
2. TÍNH CHẤT VÀ QUY MÔ DÂN SỐ
2.1 Tính chất dân số
2.2 Quy mô dân số
3. CẤU TRÚC QUY HOẠCH
3.1 Các cực phát triển
3.2 Các trục tuyến, khu trung tâm, điểm trung tâm phát triển không gian.
4. QUY HOẠCH PHÂN KHU
5. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
5.1 Đất các khu dân dụng
5.2 Đất các khu ngoài dân dụng
6. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN – THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
6.1 Nguyên tắc tổ chức
6.2 Các không gian chủ đạo
CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. **HỆ THỐNG GIAO THÔNG**
 - 1.1 Hệ thống đường bộ
 - 1.2 Công trình đầu mối giao thông
 2. **CHUẨN BỊ KỸ THUẬT**
 - 2.1 San nền
 - 2.2 Thoát nước mưa
 3. **HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN**
 - 3.1 Nguồn điện và nhu cầu điện
 - 3.2 Định hướng phát triển lưới điện
 4. **HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**
 - 4.1 Nguồn nước và nhu cầu dùng nước
 - 4.2 Giải pháp cấp nước
 5. **HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**
 - 5.1 Thoát nước thải
 - 5.2 Vệ sinh môi trường
- CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**
1. **MỞ ĐẦU**
 - 1.1 Mục tiêu tổng quát của đánh giá tác động môi trường chiến lược
 - 1.2 Các căn cứ lập đánh giá tác động môi trường chiến lược
 2. **ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH**
 - 2.1 Môi trường nước
 - 2.2 Môi trường không khí
 - 2.3 Môi trường đất
 - 2.4 Hệ sinh thái
 - 2.5 Hiện trạng thu gom và quản lý chất thải
- CHƯƠNG VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Bảng 6-5 Mục lục Thuyết minh Quy hoạch Chi tiết

- CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU**
- 1.1. Mục tiêu của quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
 - 1.2. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
- CHƯƠNG II: ĐỊA ĐIỂM VÀ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU**
- 2.1 Phạm vi khu đất nghiên cứu quy hoạch
 - 2.2. Địa điểm vị trí nghiên cứu
 - 2.3 Điều kiện Kinh tế - xã hội
 - 2.3.1 Dân số
 - 2.3.2 Công nghiệp
 - 2.3.3 Xã hội
 - 2.4. Điều kiện tự nhiên
 - 2.4.1. Địa hình
 - 2.4.2. Khí hậu
 - 2.4.3. Địa chất công trình
 - 2.4.4. Đặc điểm thủy văn
 - 2.5. Các điều kiện hiện trạng
 - 2.5.1. Hiện trạng sử dụng đất, xây dựng và kiến trúc
 - 2.5.2. Các điều kiện hiện trạng khác: (hiện trạng giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải và xử lý nước thải v.v.)
 - 2.6. Đánh giá chung
- CHƯƠNG III: KHUNG QUY HOẠCH**
- 3.1 Khung kinh tế - xã hội
 - 3.1.1. Dân số
 - 3.1.2. Kinh tế và xã hội
 - 3.2. Cơ cấu tổ chức không gian
 - 3.2.1. Nguyên tắc triển khai quy hoạch chi tiết
 - 3.2.2. Phương án triển khai quy hoạch
 - 3.2.3. Các khu vực cần quy hoạch
- CHƯƠNG IV: NỘI DUNG QUY HOẠCH**
- 4.1. Quy mô và diện tích quy hoạch
 - 4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng (Quy hoạch mặt bằng hoặc Quy hoạch sử dụng đất)
 - 4.2.1 Tổ chức không gian kiến trúc
 - 4.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

4.3. Các hạng mục công trình xây dựng

CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- 5.1 Quy hoạch chuẩn bị đất (san nền và cải tạo đất)
 - 5.1.1 Cơ sở quy hoạch
 - 5.1.2 Giải pháp xây dựng (kỹ thuật áp dụng, thông số kỹ thuật, phương pháp)
 - 5.1.3. Tổng hợp khối lượng
- 5.2. Quy hoạch đường giao thông
 - 5.2.1. Cơ sở quy hoạch
 - 5.2.2. Quy hoạch giao thông đối ngoại
 - 5.2.3. Quy hoạch giao thông trong khu vực quy hoạch
 - 5.2.4. Các giải pháp kết cấu (kỹ thuật áp dụng, thông số kỹ thuật, phương pháp)
 - 5.2.5. Tổng hợp khối lượng
 - 5.2.6. Hồ sơ cắm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng
- 5.3. Quy hoạch cấp nước
 - 5.3.1. Cơ sở quy hoạch
 - 5.3.2. Quy hoạch cấp nước
 - 5.3.3. Giải pháp cấp nước (kỹ thuật áp dụng, thông số kỹ thuật, phương pháp)
 - 5.3.4. Tổng hợp khối lượng
- 5.4. Quy hoạch cấp điện
 - 5.4.1. Cơ sở quy hoạch
 - 5.4.2. Quy hoạch cấp điện
 - 5.4.3. Giải pháp cấp điện (kỹ thuật áp dụng, thông số kỹ thuật, phương pháp)
 - 5.4.4. Tổng hợp khối lượng
- 5.5. Xử lý nước thải
 - 5.5.1. Cơ sở quy hoạch
 - 5.5.2. Quy hoạch xử lý nước thải
 - 5.5.3. Giải pháp (kỹ thuật áp dụng, thông số kỹ thuật, phương pháp)
 - 5.5.4. Tổng hợp khối lượng
- 5.6. Thoát nước mưa
 - 5.6.1. Cơ sở quy hoạch
 - 5.6.2. Quy hoạch thoát nước mưa
 - 5.6.3. Giải pháp (kỹ thuật áp dụng, thông số kỹ thuật, phương pháp)
 - 5.6.4. Tổng hợp khối lượng
- 5.7. Tiêu chí môi trường

CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

- 6.1. Giai đoạn thi công xây dựng
 - 6.1.1. Các yếu tố ảnh hưởng chính
 - 6.1.2. Giải pháp khắc phục
- 6.2. Giai đoạn hoàn thành và đưa dự án vào khai thác
- 6.3. Đánh giá chung

CHƯƠNG VII: TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ

- 7.1. Cơ sở lập tổng vốn đầu tư
- 7.2. Tổng vốn đầu tư
- 7.3. Nguồn vốn đầu tư
- 7.4. Hiệu quả đầu tư
 - 7.4.1. Hiệu quả kinh tế
 - 7.4.2. Hiệu quả xã hội

CHƯƠNG VIII: ĐỀ XUẤT YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

- 8.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng
- 8.2. Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan

CHƯƠNG IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- 9.1. Kết luận
- 9.2. Kiến nghị

Bảng 6-6 Danh sách Bản vẽ quy hoạch phân khu điều chỉnh cho vị trí nghiên cứu

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Bản đồ vị trí	1/10.000 hoặc 1/25.000	
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất	1/2.000 hoặc 1/5.000	
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường		
3.1	Hệ thống giao thông	1/2.000 hoặc 1/5.000	
3.2	Cấp nước		
3.3	Xử lý nước thải		
3.4	Thoát nước		
3.5	Cấp điện		
4	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	1/2.000 hoặc 1/5.000	
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/2.000 hoặc 1/5.000	Không bao gồm hạ tầng xã hội.
6	Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2.000 hoặc 1/5.000	
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường		
7.1	Cấp nước	1/2.000 hoặc 1/5.000	
7.2	Xử lý nước thải		
7.3	Thoát nước		
7.4	Cấp điện		
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000 hoặc 1/5.000	
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2.000 hoặc 1/5.000	

Bảng 6-7 Danh sách Bản vẽ quy hoạch chi tiết cho vị trí nghiên cứu

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Bản đồ vị trí khu đất	1/2.000 hoặc 1/5.000	
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan	1/500	
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Hệ thống đường giao thông	1/500	
3.2	Cấp nước	1/500	
3.3	Xử lý nước thải	1/500	
3.4	Thoát nước	1/500	
3.5	Cấp điện	1/500	
4	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	1/500	
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	Không bao gồm hạ tầng xã hội.
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	
7	Bản đồ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường		
7.1	Hệ thống đường giao thông	1/500	(Các bản đồ quy hoạch khác về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường)
7.2	Cấp nước	1/500	
7.3	Xử lý nước thải	1/500	
7.4	Thoát nước	1/500	
7.5	Cấp điện	1/500	
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	(Bản đồ kết hợp từ 7.1 đến 7.5)
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	

Danh sách các quy định tham khảo được nêu tại phần cuối của Báo cáo.

6.6. Quy chuẩn, quy định, quy hoạch liên quan

6.6.1. Quy hoạch đơn vị ở

Theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

(1) Yêu cầu đối với quy hoạch các đơn vị ở

Quy hoạch các đơn vị ở phải đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hóa và thông tin, chợ, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn...) của người dân trong bán kính đi bộ không lớn hơn 500m.

(2) Yêu cầu đối với quy định về diện tích đất đơn vị ở

- Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là 8m²/người. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị không lớn hơn 50m²/ người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m² người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu là 1m²/ người;
- Diện tích trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở tối thiểu là 2,7m²/ người.

Đất các khu vực sử dụng hỗn hợp (có thể gồm đất ở và đất sản xuất/ kinh doanh) được quy đổi ra loại đất tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng.

Đối với các khu nhà ở phục vụ đối tượng có thu nhập thấp hoặc đối tượng NOXH, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70% so với quy định nêu trên, đồng thời, mặt cắt ngang đường giao thông nhỏ nhất (đường trong nhóm nhà ở) phải đảm bảo ≥ 4 m.

Đối với các khu vực phục vụ cho các loại hộ đặc biệt (độc thân, ký túc xá...), cần điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất hợp lý.

6.6.2. Quy hoạch hệ thống công trình dịch vụ đô thị

Theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

(1) Yêu cầu đối với cơ cấu tổ chức hệ thống các công trình dịch vụ đô thị

1) Công trình dịch vụ đô thị trong một đơn vị ở

Công trình dịch vụ đô thị trong đơn vị ở (trường học, chợ ...) cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m. Riêng đối với những khu vực có địa hình phức tạp, bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 1km.

2) Các công trình dịch vụ khác trong đô thị

Các công trình dịch vụ khác trong đô thị cần được quy hoạch phù hợp với cấu trúc đô thị, khai thác được vị trí và mối liên kết với các khu chức năng khác trong đô thị.

6.6.3. Quy hoạch hệ thống công trình dịch vụ đô thị

Theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

Quy hoạch hệ thống dịch vụ đô thị cần thỏa mãn các quy định trong bảng sau, có xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận, các đối tượng là khách vắng lai và nhu cầu phát triển theo các giai đoạn.

Bảng 6-8 Quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
a/ Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	Điểm /1.000 người	50	m ² /chỗ	15
b/ Trường tiểu học	Đơn vị ở	Điểm /1.000 người	65	m ² /chỗ	15
c/ Trường THCS	Đơn vị ở	Điểm/ 1.000 người	55	m ² /chỗ	15
d/ Trường phổ thông trung học , dạy nghề	Đô thị	Điểm/ 1.000 người	40	m ² /chỗ	15
2. Y tế					
a/ Trạm y tế	Đơn vị ở	Trạm/1.000 người	1	m ² /trạm	500
b/ Phòng khám đa khoa	Đô thị	Công trình /trung tâm đô thị	1	m ² /phòng	3.000
c/ Bệnh viện đa khoa	Đô thị	Giường /1.000 người	4	m ² /giường	100
d/ Nhà hộ sinh	Đô thị	Giường /1.000 người	0,5	m ² /giường	30
3. Thể dục thể thao					
a/ Sân luyện tập	Đơn vị ở			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
b/ Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
c/ Sân vận động	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 2,5
d/ Trung tâm thể dục thể thao	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
4. Văn hóa					
a/ Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
b/ Bảo tàng	Đô thị			ha/công trình	1,0
c/ Triển lãm	Đô thị			ha/công trình	1,0
d/ Nhà hát	Đô thị	Số chỗ /1.000 người	5	ha/công trình	1,0
e/ Cung văn hóa	Đô thị	Số chỗ /1.000 người	8	ha/công trình	0,5
g/ Rạp xiếc	Đô thị	Số chỗ/1.000 người	3	ha/công trình	0,7
h/ Cung thiếu nhi	Đô thị	Số chỗ /1.000 người	2	ha/công trình	1,0
5. Chợ					
	Đơn vị ở	Công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2
	Đô thị				0,8

- Các công trình nhà trẻ, trường học, bệnh viện... không bố trí tiếp giáp các trục đường cấp đô thị trở lên, đảm bảo có đủ diện tích thích hợp sân, vườn, cây xanh và chỗ đỗ xe;
- Các Công trình văn hóa, thương mại dịch vụ cần được bố trí trên các đường giao thông chính theo các cấp dịch vụ;
- Tuyến đường dẫn đến các công trình dịch vụ cho người già, trẻ em và người tàn tật không được cắt qua các tuyến giao thông chính đô thị nếu không có đường chui, vượt;
- Đối với khu vực có quy mô dân số từ 20.000 người trở lên, cần bố trí ít nhất 1 trường THPT.

6.6.4. Quy hoạch cây xanh đô thị

Theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

(1) Quy định về diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực đô thị

Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp ngoài đơn vị ở trong các đô thị bao gồm: công viên, vườn hoa phục vụ một hoặc nhiều đơn vị ở, toàn bộ đô thị hoặc cấp vùng (bao gồm cả các công viên chuyên đề); Diện tích mặt nước nằm trong khuôn viên các công viên, vườn hoa trong đó chỉ tiêu mặt nước

khi quy đổi ra chỉ tiêu cây xanh/ người. Nhưng diện tích mặt nước không được vượt quá 50% tổng chỉ tiêu diện tích cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở, không bao gồm cây xanh chuyên dụng.

Bảng 6-9 Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong các đô thị

Cấp đô thị	Tiêu chuẩn (m ² /người)
Đặc biệt	≥7
I và II	≥6
III và IV	≥5
V	≥4

Mỗi đơn vị ở xây dựng mới phải có tối thiểu một công trình vườn hoa (có thể kết hợp với sân thể thao ngoài trời hoặc điểm sinh hoạt cộng đồng) phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô tối thiểu 5.000m².

6.6.5. Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép

Theo QCVN:01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

(1) Nhà ở

Mật độ xây dựng thuần tối đa của một nhóm Nhà dãy 2 tầng, nhà tách rời và tòa nhà chung cư được quy định trong bảng sau.

Bảng 6-10 Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự v.v.)

Diện tích lô đất (m ² /căn)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Bảng 6-11 Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình (m)	Mật độ xây dựng ròng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3.000 m ²	10.000 m ²	18.000 m ²	≥ 35.000 m ²
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

(2) Công trình giáo dục, văn hóa, y tế và chợ

Mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, văn hóa, y tế, thể dục thể thao, chợ và các chuỗi cung cấp trong các khu vực xây dựng mới là 40%.

6.6.6. Mật độ xây dựng gộp

Theo QCVN:01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu du lịch nghỉ dưỡng tổng hợp là 25%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu công viên công cộng là 5%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu công viên chuyên đề là 25%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu cây xanh chuyên dụng (bao gồm cả sân golf) và vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp lý liên quan, nhưng không quá 5%.

6.6.7. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình

Theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy hoạch cần được lập phải đảm bảo các yêu cầu sau đây.

Trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh nêu trong bảng sau.

Bảng 6-12 Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình

Trong lô đất công trình	Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)
1. Nhà ở:	
- Đơn lập (nhà vườn, biệt thự)	20
- Nhóm nhà chung cư	20
2. Nhà công cộng:	
- Nhà trẻ, trường học	30
- Bệnh viện	30
- Nhà văn hóa	30
3. Nhà máy:	
- Xây dựng phân tán	20
- Trong khu, hoặc cụm công nghiệp tập trung	20

7. QUY HOẠCH VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU

7.1. Chính sách quy hoạch

Vị trí nghiên cứu có vị trí gần KCN Thăng Long II. Đây là KCN có vị trí thuộc nhóm 2 – đã được nói rõ trong phần 3.4 thuộc chương 3. Chính sách quy hoạch để cải thiện môi trường sống của công nhân tóm tắt như sau.

7.1.1. Chính sách Cung cấp nhà ở

Hiện trạng tại khu vực.

Có một số dự án đang và chuẩn bị được thực hiện tại khu vực này (ví dụ: Phát triển khu đô thị mới Phố Mới, Dự án Thành phố xanh). Tuy nhiên, khó có thể hy vọng có dự án xây dựng nhà ở quy mô lớn được thực hiện ở đây bởi vì những dự án phát triển nhà ở có tỷ lệ lấp đầy rất thấp.

Tại đây có rất nhiều nhà trọ cho thuê, đây cũng là quỹ nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở công nhân.

Ở khu vực này, việc phát triển và mở rộng các KCN vẫn đang tiếp tục diễn ra. Hiện tại, trong tương lai gần nhu cầu tuyển dụng lao động của các KCN không cao.

Với tình hình như trên, sau đây là các chính sách phù hợp cho Vị trí nghiên cứu.

- Doanh nghiệp nhỏ và nhà đầu tư cá nhân tham gia vào đầu tư nhà ở cho công nhân.
Các chính sách cung cấp nhà ở dưới đây phản ánh việc quy hoạch không gian.
 - Nhiều bên cùng tham gia cung cấp nhà ở, loại hình nhà ở đa dạng, quy mô lô đất đa dạng.
 - Nâng cao chất lượng nhà trọ
 - Phối hợp giữa nhà ở cho thuê và nhà ở để bán
- Đầu tư phân kỳ
Nhu cầu về nhà ở xung quanh khu công nghiệp phụ thuộc vào hoạt động của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp. Bên thứ ba khó có thể dự báo được tình hình. Để quyết định được quy mô đầu tư phù hợp và đúng thời điểm, cần thực hiện đầu tư phân kỳ.
- Xem xét loại hình nhà ở tập trung/khu nhà trọ/ký túc xá có thể sử dụng bởi nhiều doanh nghiệp khác nhau (một tòa nhà với công nhân từ nhiều doanh nghiệp khác nhau).
- Hòa hòa với nguồn cung nhà ở trong dân cư
Cần cân nhắc để đảm bảo phát triển cân đối với khu vực xung quanh.

7.1.2. Chính sách Quy hoạch không gian

Trong quy hoạch không gian của Vị trí nghiên cứu, yếu tố nằm rất gần với các thôn làng lân cận được đánh giá là thuận lợi để xây dựng nhà ở cho công nhân.

1) Sử dụng chung hệ thống hạ tầng thiết yếu và công trình công cộng

Các tiêu chí sau đây liên quan tới việc sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội và dịch vụ với thôn làng lân cận, đã được xem xét khi lập quy hoạch cho khu nhà ở dành cho công nhân tại vị trí nghiên cứu.

- Chọn vị trí khu đất để phát triển nhà ở công nhân nằm gần hoặc liền kề với thôn làng hiện có.
- Tạo không gian sống gắn kết với thôn làng xung quanh
- Sử dụng chung hạ tầng xã hội và công trình công cộng với thôn làng xung quanh.

Sau đây là các bước phát triển mà các chính sách phát triển nhà ở cho công nhân cần hướng tới:

Bước 1: nhà đầu tư khu nhà ở cần tự trang bị các công trình công cộng cần thiết cho địa phương với mục tiêu cố gắng tối đa;

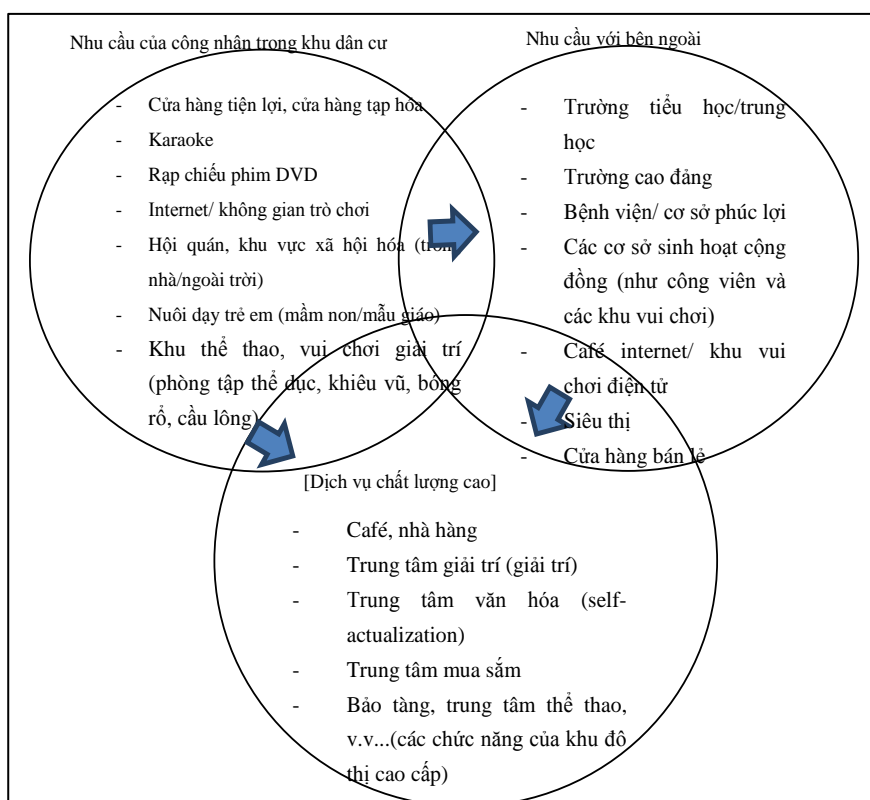
Bước 2: việc phát triển nhà ở dành cho công nhân có tác động đến sự phát triển của khu vực đô thị hóa lân cận, và thúc đẩy sự phát triển của các công trình chức năng đô thị;

Bước 3: dự án xây dựng nhà ở cho công nhân cần bao gồm các công trình công cộng đô thị cần thiết.

Với sự phát triển từng bước như trên, chắc chắn sẽ tạo lập được môi trường sống tốt ngay từ giai đoạn đầu. Và đảm bảo được sự phát triển bền vững và hài hòa với khu vực mà vẫn tránh được hiện tượng đầu tư quá mức.

Với việc xóa bỏ các ranh giới hữu hình, như hàng rào, vị trí nghiên cứu sẽ được phát triển liên thông với khu vực xung quanh và sẽ cùng sử dụng hệ thống hạ tầng và dịch vụ.

Các công trình chức năng đô thị cần phát triển cùng khu nhà ở công nhân được minh họa dưới đây. Đó là các công trình phục vụ đời sống công nhân và các công trình công cộng phục vụ toàn khu vực.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-1 Ý tưởng cơ bản của việc cùng sử dụng hạ tầng công cộng và dịch vụ

2) Khuyến khích sự tham gia của các nhà đầu tư địa phương

Để phát triển nhà ở về lâu dài, cần khuyến khích các nhà đầu tư địa phương tham gia cung cấp nhà ở cho công nhân tại các thôn làng lân cận. Do đó, cần quy hoạch các lô đất có quy mô phù hợp để các nhà đầu tư nhỏ có thể mua và xây dựng nhà ở có điều kiện sinh hoạt tốt cho công nhân.

7.1.3. Quy hoạch kiến trúc

Quy hoạch kiến trúc tại Vị trí nghiên cứu được lập dựa trên các vấn đề về kiến trúc đã nêu ở mục 3.7 tại Chương 3 và kết quả khảo sát về nhà ở công nhân tại khu vực KCN Thăng Long II. Chính sách lập quy hoạch kiến trúc được nêu dưới đây.

- Quy hoạch đồng bộ

Quy hoạch đồng bộ là quy hoạch có đầy đủ các công trình chức năng như nhà ở, khu kinh doanh thương mại, bệnh viện và trường học để tạo lập được một khu nhà ở thuận tiện cho cư dân. Trong đó có một số tòa nhà sẽ là chung cư hỗn hợp nhà ở và công trình thương mại.

- Quy hoạch có tính hiệu quả sử dụng cao

Hình dáng công trình, hình dáng khu đất xây dựng, mặt bằng bố trí được thiết kế dựa trên mục đích sử dụng công trình.

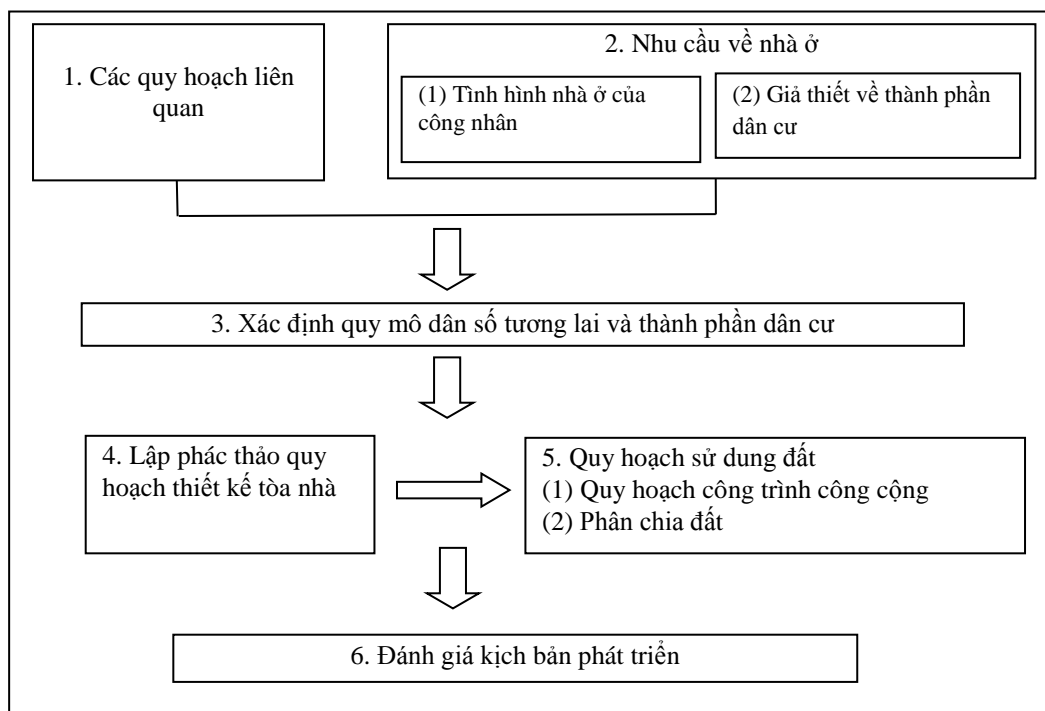
- Chi phí xây dựng thấp hợp lý

Theo kết quả tìm hiểu tình hình khu vực xung quanh KCN Thăng Long II, công nhân thường thích ở nhà trọ giá rẻ tuy điều kiện sinh hoạt tồi tàn, nên Nghiên cứu đề xuất quy hoạch công trình có giá thành thấp và có chất lượng chấp nhận được.

7.2. Quy trình Nghiên cứu và Quy hoạch sử dụng đất

Quy mô dân số dự kiến và quy hoạch sử dụng đất được trình bày trong phần này. Để xác định được quy mô dân số cho Vị trí nghiên cứu, Đoàn Nghiên cứu đã xem xét nội dung sau

- (1) nhu cầu về nhà ở tại khu vực và
- (2) quy mô dân số của một đơn vị ở và sự liên hệ với vị trí nghiên cứu, và
- (3) sự phù hợp của quy mô dân số dự kiến và quy hoạch sử dụng đất đai được phân tích kỹ lưỡng.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-2 Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất

7.2.1. Nhu cầu về nhà ở tại vị trí nghiên cứu

(1) Nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN tại khu vực

Ở khu vực xung quanh vị trí nghiên cứu có một số KCN đang hoạt động, đó là KCN Thăng Long II ở phía Nam và KCN Diệt May Phố Nối ở phía Tây.

Đây là các KCN có nhu cầu lớn về nhà ở cho công nhân.

Trong Nghiên cứu này có xem xét tới số công nhân tối đa tại thời điểm các khu công nghiệp này khai thác hết công suất theo kế hoạch. Bảng sau cho biết số công nhân sẽ tăng lên so với hiện tại của các KCN nêu trên, đây là kết quả tính toán dựa trên thông tin thu thập được về các khu này. Xét về dài hạn, sẽ có thêm tối đa 23.200 công nhân đến từ địa phương khác sẽ đến làm việc tại các KCN²⁴.

Bảng 7-1 Nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN tại khu vực (Dài hạn)

KCN	Tổng số công nhân tại thời điểm KCN khai thác hết công suất	Số công nhân tăng lên so với hiện tại	Số người có nhu cầu nhà ở tính theo từng loại nhà			
			Lao động địa phương (ở nhà bố mẹ, 60%)	Công nhân độc thân, đến từ địa phương khác (15%)	Công nhân có gia đình riêng, đến từ địa phương khác (25%)	
					Số công nhân	Vợ chồng và 2 con
KCN Thăng Long II	60.000	48.000	28.800	7.200	12.000	24.000
KCN Dệt-May Phố Nối	12.000	10.000	6.000	1.500	2.500	5.000
Tổng số	72.000	58.000	34.800	8.700	14.500	29.000

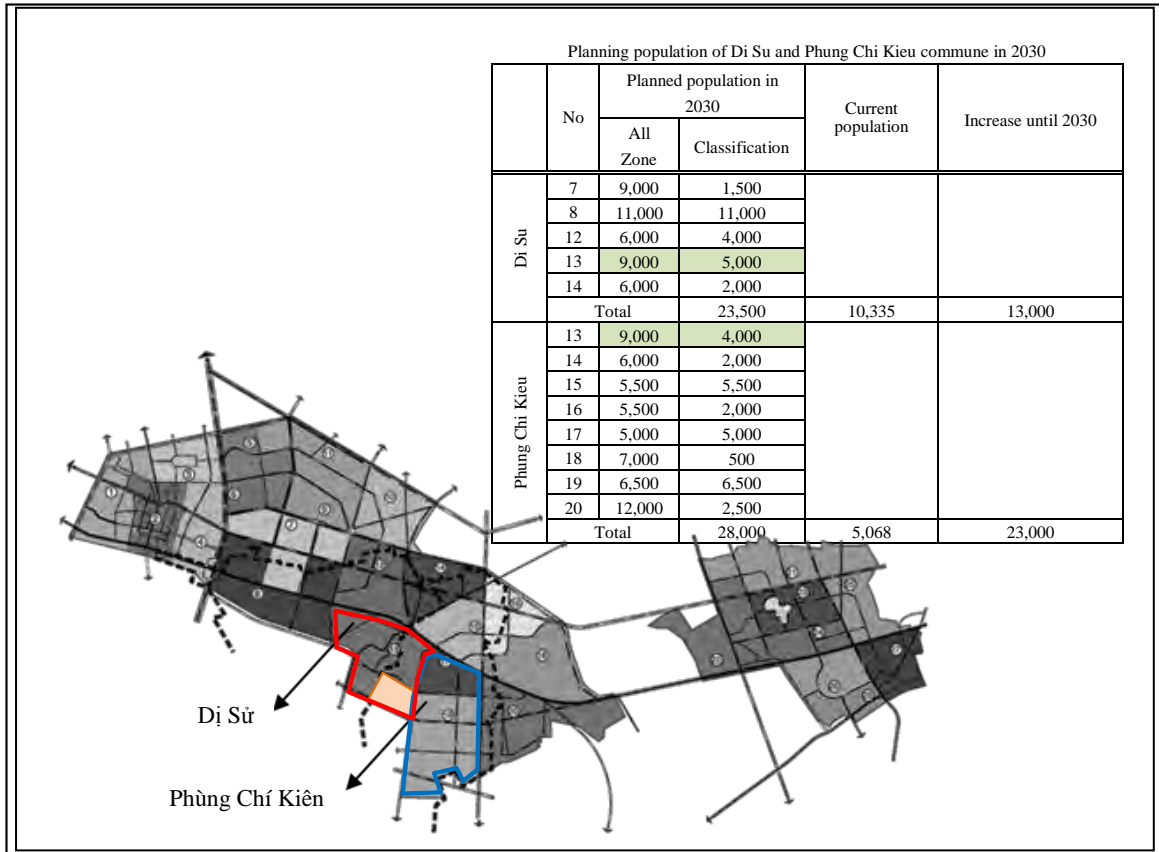
Ghi chú: Sự phân bố nhu cầu về các loại nhà ở được xem xét dựa trên kết quả khảo sát bằng phiếu câu hỏi và tham khảo các quy hoạch liên quan đã được duyệt của địa phương

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(2) Quy mô dân số dự báo và Nguồn cung nhà ở theo các Quy hoạch của địa phương

Theo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào, dân số ở vị trí nghiên cứu sẽ tăng lên 36.000 người (trong đó có 23.000 người thuộc xã Phùng Chí Kiên (vị trí dự án nằm ở xã này) và 13.000 người thuộc xã Dị Sử (là xã nằm sát với vị trí nghiên cứu). Quy hoạch nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu có xét tới việc đáp ứng nhu cầu nhà ở của một phần dân số dự kiến tăng lên này.

²⁴ Thông thường ngay từ đầu, các chủ nhà máy chuẩn bị sẵn diện tích dự phòng để mở rộng trong tương lai. Giả thiết nhà máy hoạt động ở công suất tối đa trong 10 năm, tuy điều này còn phụ thuộc vào tính hình kinh tế và thị trường.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

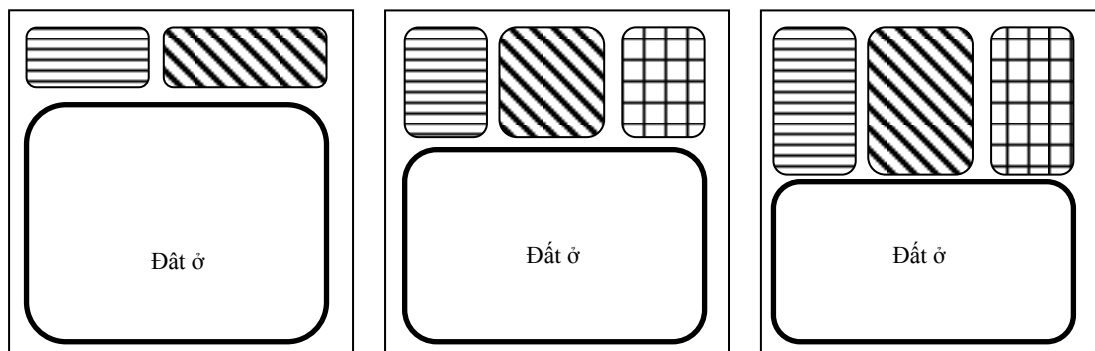
Hình 7-3 Dân số dự kiến sẽ tăng lên theo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hòa

7.2.2. Yêu cầu về quy hoạch của Vị trí nghiên cứu (tương đương một đơn vị ở điển hình)

(1) Nghiên cứu về Quy mô dân số phù hợp của vị trí nghiên cứu và Yêu cầu về quy hoạch

Với mục tiêu phát triển không gian mang tính hài hòa, quy hoạch nhà ở cho công nhân KCN cần được thiết kế để hình thành một cộng đồng. Theo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hòa, mỗi đơn vị ở có quy mô dân số từ 5.000 đến 12.000 người. Từ đó, Đoàn Nghiên cứu đã xem xét và tính toán quy mô dân số phù hợp cho vị trí nghiên cứu (tương đương một đơn vị ở điển hình).

Hình sau đây minh họa mối quan hệ giữa quy định pháp lý về không gian và quỹ đất quy hoạch cho nhà ở và các công trình khác. Nếu quy mô dân số thấp thì phần diện đất yêu cầu cho các công trình công cộng cũng sẽ ít hơn, nên phần diện tích còn lại để xây dựng nhà ở sẽ lớn. Mặt khác, nếu quy mô dân số lớn, phần diện tích đất yêu cầu cho các công trình công cộng cũng sẽ lớn tương ứng, nên diện tích đất còn lại để xây dựng nhà ở sẽ lại bị ít đi, và khi đó hệ số sử dụng đất sẽ phải cao hơn.



Quy mô dân số thấp

Quy mô dân số vừa

Quy mô dân số lớn



Công trình công cộng (cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, v.v.)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-4 Quy mô dân số và những yêu cầu về không gian theo quy định pháp lý

Để xác định quy mô dân số dự kiến cho vị trí nghiên cứu (tương đương một đơn vị ở điển hình), Đoàn Nghiên cứu đã tính toán quy hoạch không gian và kiểm tra sự phù hợp của quy hoạch không gian với những kịch bản ‘quy mô dân số’ khác nhau và sự phân bổ diện tích đất tương ứng với các kịch bản này.

Quy trình kiểm tra này như sau.

1) Xác định các kịch bản để nghiên cứu: Nghiên cứu đưa ra giả thiết 3 kịch bản phát triển

Dựa trên quy mô dân số của một đơn vị ở điển hình, Đoàn Nghiên cứu đã đưa ra phạm vi quy mô dân số cho các kịch bản phát triển như sau.

- Kịch bản thấp: 6.000 người (tương ứng với phạm vi 5.000 - 7.000 người)
- Kịch bản trung bình: 9.000 người. (tương ứng với phạm vi 8.000 – 10.000 người)
- Kịch bản cao: xem xét 12.000 người (tương ứng với phạm vi 11.000 – 13.000 người)

Bảng 7-2 Quy mô dân số dự kiến của khu nhà ở công nhân và thành phần dân cư

Loại hình	Kịch bản 1 (Kịch bản thấp)	Kịch bản 2 (Kịch bản trung bình)	Kịch bản 3 (Kịch bản cao)
Công nhân độc thân	2.000 người	3.000 người	4.000 người
Công nhân có gia đình (Người lớn: công nhân)	2.000 người	3.000 người	4.000 người
(Trẻ em v.v)	2.000 người	3.000 người	4.000 người
Tổng số	6.000 người	9.000 người	12.000 người

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2) Yêu cầu về công trình công cộng: Đoàn Nghiên cứu đã tính toán không gian cần dành cho các công trình công cộng tại vị trí nghiên cứu

Nghiên cứu đã tuân thủ quy định về không gian cho 4 loại công trình công cộng sau đây (QCVN 01/2008/BXD).

- Trường mẫu giáo
- Trường tiểu học
- Trường THCS
- Trạm y tế, phòng khám đa khoa

Đối với yêu cầu về đất cây xanh, công viên, Đoàn Nghiên cứu tuân thủ quy định tại mục 2.4.2 của QCVN 01:2008/ BXD. Theo đó, diện tích đất cây xanh, công viên của đơn vị ở phải đảm bảo 2,0 m²/người, đối với nhà ở xã hội ít nhất phải đảm bảo 70% diện tích nêu trên.

- Đất cây xanh, công viên: 1,4 m²/người

Đối với đất giao thông, Đoàn Nghiên cứu tham khảo yêu cầu của “Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hòa”

- Đất giao thông: khoảng 20-22% tổng diện tích đất

Sau đây là các công trình công cộng yêu cầu đối với vị trí nghiên cứu

Bảng 7-3 Giả thiết về công trình công cộng yêu cầu (tương đương một đơn vị ở)

Công trình công cộng	Kịch bản 1 (Kịch bản thấp: 6.000 người)		Kịch bản 2 (Kịch bản TB: 9.000 người)		Kịch bản 3 (Kịch bản cao: 12.000 người)	
	Trường mầm non	Sử dụng trường mầm non hiện có		Xây mới cho 5.000 hs	3.750 m ²	Xây mới cho 5.000 hs
Trường tiểu học	10.000 chỗ, gồm cả dân địa phương	9.750 m ²	Xây mới 10.000 chỗ	9.750 m ²	Xây mới 10.000 chỗ	9.750 m ²
Trường THCS	10.000 chỗ, gồm cả dân địa phương	8.250 m ²	Xây mới 10.000 chỗ	8.250 m ²	Xây mới 10.000 chỗ	8.250 m ²
Phòng khám đa khoa	Xây mới	3.000 m ²	Xây mới	4.500 m ²	Xây mới	6.000 m ²
Tổng phụ	21.000m ² = 2,1ha		26.250 m ² = 2,6ha		27.750 m ² = 2,8ha	
Đất cây xanh	0,67ha		1,26ha		1,68ha	
Tổng cộng	2,77ha		3,86ha		5,08ha	

Yêu cầu về công trình công cộng của mỗi khu dân cư là khác nhau, phụ thuộc vào quy mô dân số dự kiến của khu đó. Yêu cầu về công trình công cộng sẽ được tính toán theo quyết định về quy mô dân số quy hoạch.

- Quy mô dân số từ 0 tới 4.000: chủ đầu tư dự án tự quyết định việc xây dựng các công trình công cộng vì theo quy định hiện hành, không bắt buộc phải xây dựng công trình công cộng riêng. Đối với quy hoạch có quy mô dân số dự kiến như vậy, nhà nước không cần can thiệp sâu vào vấn đề công trình công cộng.
- Quy mô dân số từ 4.000 đến 20.000: đây là quy hoạch phát triển nhà ở có quy mô tương đương với một đơn vị ở, do đó phải xây dựng công trình công cộng để phục vụ số dân này. Quy mô của công trình công cộng yêu cầu cần được xem xét trong bối cảnh tổng thể của huyện và phải đáp ứng được cả nhu cầu của các khu vực lân cận. Đối với Quy mô dân số này cần có sự tham gia của cả nhà nước và tư nhân trong việc phát triển công trình công cộng.
- Quy mô dân số trên 20.000: cần xây dựng công trình công cộng để phục vụ đồng thời nhiều đơn vị ở và phải được xem xét và thực hiện trong bối cảnh phát triển toàn đô thị, chứ không chỉ hạn hẹp trong bối cảnh phát triển nhà ở công nhân

3) Thiết kế sơ bộ để xác nhận

Đoàn Nghiên cứu đã xác định các chỉ tiêu quy hoạch công trình nhà ở sơ bộ để lấy ý kiến. Thiết kế được lập theo các quy định hiện hành.

Các chỉ tiêu này được lập dựa trên các quy định hiện hành (QCVN 01:2008/ BXD, mục 6.6).

4) Xác nhận sự tuân thủ các quy định về chỉ tiêu quy hoạch

Đoàn Nghiên cứu kiểm tra sự tuân thủ yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch đối với công trình nhà ở (kết quả của mục (iii))

Đoàn Nghiên cứu đã kiểm tra các hệ số FAR (hệ số sử dụng đất) và BCR (mật độ xây dựng) và giả thiết áp dụng hệ số FAR = 150% cho vị trí nghiên cứu, tương tự như hệ số FAR đã áp dụng cho Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hòa.

Bảng 7-4 Quy hoạch sử dụng đất giả thiết của vị trí nghiên cứu (tương đương một đơn vị ở điển hình)

Công trình		Kịch bản 1		Kịch bản 2		Kịch bản 3	
Nhà ở	Công nhân (Thuần, 7m ² /người)	1,40	ha (FAR 150%)	2,10	ha (FAR 150%)	2,20	ha (FAR 200%)
	Gia đình (Thuần, 40m ² /hộ)	4,00	ha (FAR 150%)	6,00	ha (FAR 150%)	6,00	ha (FAR 200%)
	Cao cấp	2,13	ha	0,00	ha	0,00	ha
	Tổng phụ	7,90	ha	8,10	ha	8,20	ha
Công trình công cộng	Công trình	2,10	ha	2,60	ha	2,80	ha
	Cây xanh, công viên	0,67	ha	1,26	ha	1,68	ha
	Tổng phụ	2,77	ha	3,86	ha	5,08	ha
Giao thông		4,30	ha	4,30	ha	4,30	ha
Cơ sở kinh doanh thương mại, công trình khác, nhà ở thương mại		3,60	ha	1,94	ha	1,22	ha
Tổng		18,20	ha	18,20	ha	18,20	ha

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

So sánh quy hoạch theo từng kịch bản thấp, trung bình, cao, Đoàn Nghiên cứu đã xác định kịch bản trung bình với quy mô dân số dự kiến là khoảng 9.000 người (tương ứng với phạm vi 8.000 đến 10.000 người) cho vị trí nghiên cứu (18,2ha) là phù hợp với các yêu cầu pháp lý về quy hoạch.

Kịch bản cao (quy mô dân số dự kiến là 12.000 người) không thỏa mãn yêu cầu về hệ số FAR đã áp dụng với Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hòa, và theo đó thì diện tích đất còn lại dành cho công trình thương mại và công trình công cộng là rất ít (1,32 ha).

Kịch bản thấp (quy mô dân số dự kiến là 6.000) là kịch bản sử dụng diện tích của vị trí nghiên cứu không hiệu quả.

Đối với một đơn vị ở điển hình có quy mô dân số dự kiến từ 5.000 đến 12.000 người thì cần có khu đất rộng khoảng 12 đến 25 ha.

(2) Kết quả thảo luận với các bên liên quan

Yêu cầu của quy hoạch đối với vị trí nghiên cứu đã được các bên liên quan chấp nhận. Sau đây là những ý kiến góp ý của phía tỉnh Hưng Yên. Những ý kiến này được tiếp thu trong quá trình lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu (18,2ha).

- Các chỉ tiêu quy hoạch hiện hành (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng công trình) cần được tuân thủ. Quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy định và chỉ tiêu quy hoạch hiện hành.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng từ 8.000 đến 10.000 được đánh giá là phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch hiện hành áp dụng với vị trí nghiên cứu.

- Các bên cùng hiểu rằng việc quy hoạch nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu chỉ đáp ứng được một phần nhu cầu về nhà ở của số công nhân đến từ địa phương khá (tức là đáp ứng từ 8.000 đến 10.000 người). Nếu nhu cầu thực tế cao hơn thì tiếp tục phát triển nhà ở ở khu vực khác trong tỉnh.
- Các bên cùng nhất trí quy mô của công trình giáo dục 5.500 chỗ là hợp lý.

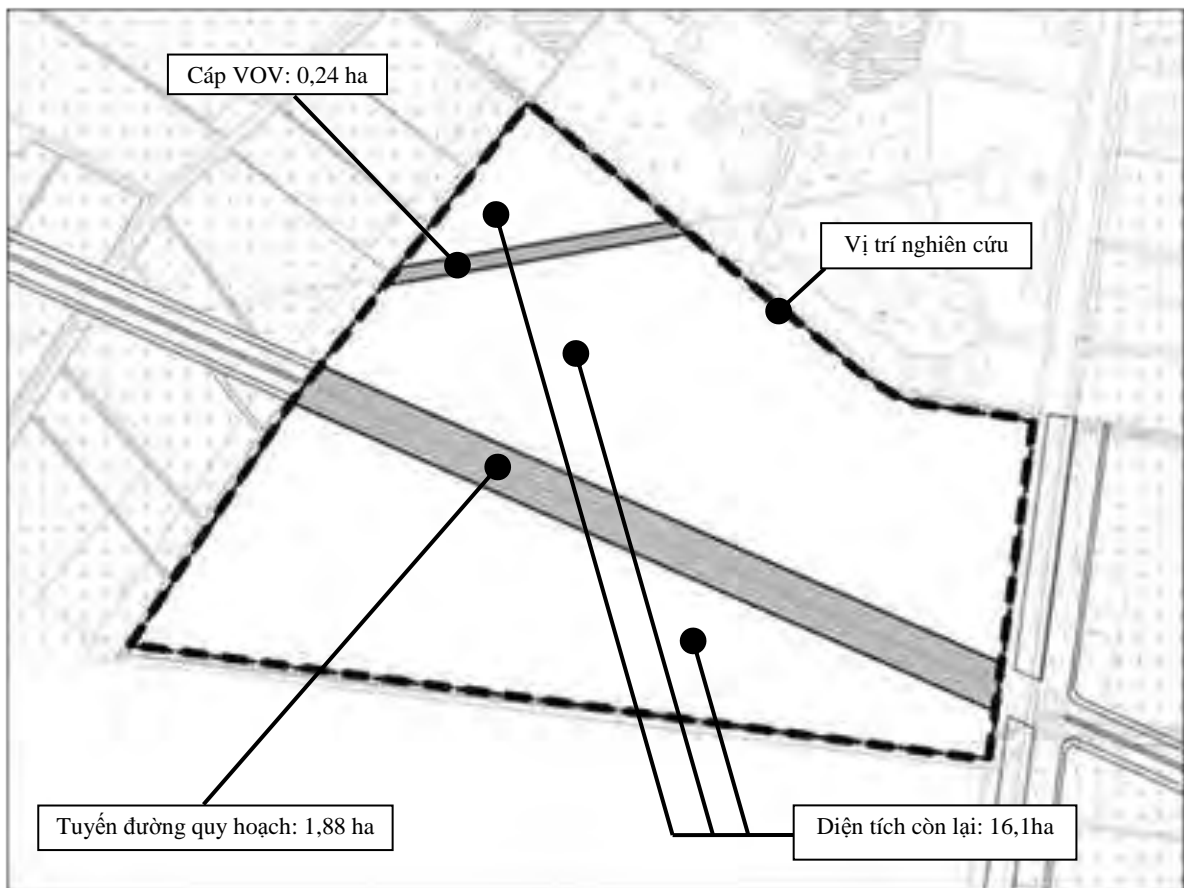
7.2.3. Quy hoạch sử dụng đất và số dân dự kiến của từng khu vực

Dựa trên kết quả nghiên cứu, các chỉ tiêu quy hoạch và dân số được xác định theo điều kiện của vị trí nghiên cứu.

(1) Các vấn đề cần xem xét để lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu

Theo kết quả thảo luận về điều kiện lập quy hoạch với phía tỉnh Hưng Yên, trong quá trình lập quy hoạch, Đoàn nghiên cứu đã xem xét các vấn đề sau.

- Tuyến đường quy hoạch đi xuyên qua vị trí nghiên cứu (chiếm khoảng 1,88ha)
- Hành lang an toàn của tuyến cáp thông tin hiện có của VOV (chiếm khoảng 0,24ha)



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-5 Khu đất thuộc Vị trí nghiên cứu cần lập quy hoạch

Sau khi trừ đi diện tích của tuyến đường quy hoạch và hành lang an toàn của tuyến cáp thông tin VOV, còn lại 16,1ha để quy hoạch phát triển nhà ở. Các chỉ tiêu quy hoạch cho một đơn vị ở điển hình sẽ được xác định đối với khu đất có diện tích 18,2 ha.

Để lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu, Đoàn nghiên cứu đã tính toán để quy hoạch nhà ở với mục tiêu đáp ứng tối đa nhu cầu trong phạm vi quy mô dân số dự kiến là từ 8.000 – 10.000 người trên diện tích đất quy hoạch là 16,1ha.

(2) Kết quả tính toán về quy hoạch sử dụng đất và số dân tương ứng

Dựa trên kết quả nghiên cứu, quy hoạch không gian cơ bản sẽ được xem xét. Sau đây là quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch. Theo kết quả nghiên cứu, có hai loại hình nhà ở được thiết kế tại vị trí nghiên cứu, đó là nhà dãy 2 tầng và chung cư thấp tầng, như trình bày tại mục 3.5.3, Chương 3, có tham khảo các công trình đã xây dựng và các quy định hiện hành ở Việt Nam. Quy hoạch thỏa mãn được các tiêu chí quy hoạch cần áp dụng đối với một đơn vị ở điển hình và phản ánh kết quả thảo luận với phía tỉnh Hưng Yên. Quy mô dân số chính xác được tính toán là 7.916.



Căn hộ tại KCN Long Hậu



Nhà thấp tầng ở khu đất rộng gần KCN Long Thành



Nhà thấp tầng ở KCN Công nghệ cao Ascendas Singa-po



Nhà thấp tầng có cửa hàng tầng trệt tại KCN Mỹ Phước

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Hình 7-6 Ví dụ về Loại hình Chung cư thấp tầng và Nhà dãy thấp tầng

Bảng 7-5 Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và số dân dự kiến

Khu chức năng	D/Tích (ha)	Mục đích sử dụng			Số dân tương ứng
		Xây dựng công trình	FAR	Số tầng	
Đất nhà dãy 2 tầng	4,14	Nhà ở cho đối tượng độc thân	1,00	1-2	Công nhân độc thân: 1.832
Đất nhà chung cư thấp tầng	5,15	Nhà ở cho đối tượng sống cùng gia đình riêng và độc thân	1,50	3-5	Công nhân độc thân: 924
Đất chung cư hỗn hợp nhà ở và thương mại	1,41	Nhà ở cho đối tượng sống cùng gia đình riêng và độc thân. Công trình kinh doanh thương mại	2,00	3-5	Công nhân độc thân: 5.160
Đất công trình công công	0,24	Trạm y tế (giả thiết)	1,50	3	
Đất công trình giáo dục	1,23	Trường học 5,500 chỗ, nhà trẻ	1,50	3	
Đất cây xanh, công viên	1,33	Không quy hoạch trạm xử lý nước sạch và nhà trẻ	-	2	
Đất công trình đầu mối HTKT	0,23	Trạm xử lý nước thải	-	1	
Đất giao thông đối nội (Tổng diện tích đất quy hoạch)	2,37		-	-	
Đất giao thông quy hoạch	1,88		-	-	
Đất hành lang an toàn tuyến cấp Đài tiếng nói VN VOV	0,24		-	-	
Tổng diện tích	18,23				Công nhân độc thân: 2.756 Công nhân độc thân: 5.160 Tổng số: 7.916

7.3. Quy hoạch đề xuất

7.3.1. Quy hoạch sử dụng đất

(1) Các vấn đề về không gian cần lưu ý khi lập quy hoạch sử dụng đất

Xét tình hình thực tế và các quy hoạch đã có của địa phương, cần lưu ý các vấn đề sau đây khi lập quy hoạch sử dụng đất.

1) Tuyến đường quy hoạch đi qua Vị trí nghiên cứu

- Tuyến đường quy hoạch đi qua Vị trí nghiên cứu không phải là quốc lộ, nên tuyến đường sẽ không có lưu lượng giao thông liên khu vực lớn.
- Tuy nhiên, sẽ có nhiều xe ô tô lớn đi qua tuyến đường này để tới khu công nghiệp.
- Do đó cần bố trí hành lang đệm cho tuyến đường này để ngăn tiếng ồn và bụi.
- Ngoài ra phải đặc biệt lưu ý tới vấn đề an toàn của hoạt động giao thông cắt ngang tuyến đường này. Đặc biệt là đường đi tới trường học mà các em học sinh và sinh viên thường qua lại, Đoàn nghiên cứu đề xuất bố trí cầu bộ hành.

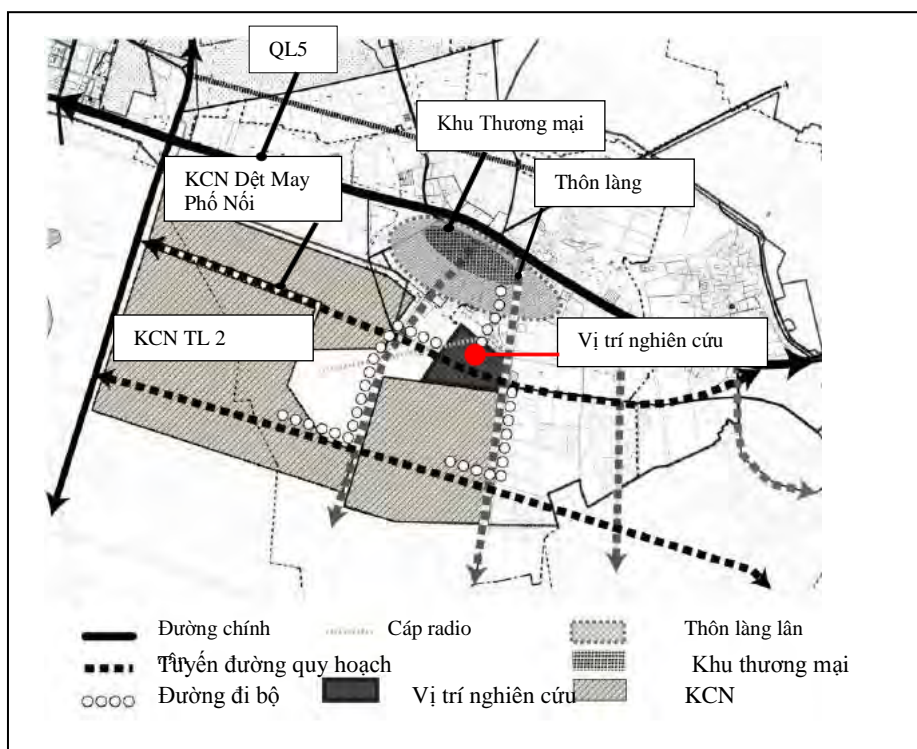
2) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng quy hoạch cho Vị trí nghiên cứu

- Cần xét tới nhu cầu của người dân bên ngoài đi vào khu để mua sắm tại khu thương mại và sử dụng dịch vụ y tế.
- Nhu cầu của cư dân tại Vị trí nghiên cứu cũng có khả năng tăng lên khi đường đi từ Vị trí nghiên cứu đến khu dân cư hiện tại ở phía Bắc được cải thiện.

- Tại thời điểm hiện tại, chưa cần thiết phải mở rộng hay cải tạo các con đường và cầu hiện có xung quanh đã có sẵn vì dự kiến người dân có thể di chuyển giữa vị trí nghiên cứu và khu vực phía bắc của làng bằng xe đạp hay đi bộ. Kế hoạch mở rộng và cải tạo sẽ tùy thuộc vào mức độ phát triển trong tương lai.
- Mặt khác, theo quy hoạch sẽ có một tuyến đường chạy qua vị trí nghiên cứu theo hướng đông sang tây sẽ được xây dựng.
- Con đường dẫn đến phần phía nam của vị trí nghiên cứu có thể cần được xem xét lại trong quy hoạch không gian nếu tình hình của KCN liên kế có sự thay đổi. Việc điều chỉnh quy hoạch không gian bao gồm đường giao thông luôn nhằm mục tiêu tạo điều kiện thuận lợi cho công nhân.

3) Kết nối không gian với các KCN lân cận

- Việc thiết kế các con đường có vỉa hè, làn dành cho xe đạp và làn đường dành riêng cho xe máy nhằm đảm bảo an toàn cho người dân và công nhân. Các con đường này giúp cải thiện kết nối với phía nam của KCN Thăng Long II và phía tây của KCN dệt may Phố Nối.
- Hiện tại, các con đường đi bộ như thể hiện trong hình 7-7 sẽ vẫn được sử dụng để đi tới các KCN. Khi KCN xây dựng đường vào mới thì quy hoạch không gian cần được xem xét điều chỉnh cho phù hợp.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-7 Hệ thống đường giao thông tại khu vực

(2) Cách tiếp cận khi lập quy hoạch không gian cho vị trí nghiên cứu

Tại vị trí nghiên cứu sẽ có 6 loại công trình kiến trúc được quy hoạch, đó là nhà dầy 2 tầng, chung cư thấp tầng, chung cư hỗn hợp nhà ở và thương mại, công trình công cộng, trường học và công viên. Theo quy hoạch chung, sẽ có tuyến đường trục chính đi xuyên qua khu đất, nên chung cư thấp tầng và chung cư hỗn hợp được bố trí dọc theo tuyến đường này, và nhà dầy 2 tầng sẽ được bố trí phía sau các chung cư.

Do khu đất quy hoạch vực bị chia cắt thành 2 phần bởi đường trục chính nêu trên, nên các công trình nhà ở, chung cư hỗn hợp, công trình công cộng (như trường học, bệnh viện và công viên) sẽ được sắp xếp hợp lý, thuận tiện.

Cách tiếp cận khi lập quy hoạch công trình kiến trúc và quy hoạch sử dụng đất

Sau đây là các nguyên tắc đã được tuân thủ khi lập quy hoạch cho vị trí nghiên cứu

1) Nhà ở

- Chung cư sẽ được bố trí nằm dọc trục đường chính quy hoạch.
- Nhà dãy 2 tầng sẽ được bố trí nằm phía sau các chung cư với mục đích đảm bảo hài hòa với thôn làng ở phía Bắc.

2) Chung cư hỗn hợp nhà ở và thương mại

- Công trình hỗn hợp này được bố trí nằm giữa khu đất quy hoạch, dọc tuyến đường chính, để tiện phục vụ toàn khu.

3) Công trình công cộng

- Công trình công cộng có thể bao gồm bệnh viện, khu thể thao và các cơ quan quản lý nhà nước
- Công trình công cộng được bố trí ở cùng khu vực với chung cư hỗn hợp.

4) Trường học

- Vị trí của trường học cần được quyết định, có lưu ý tới sự thuận tiện khi đi từ khu nhà ở tới.
- Không bố trí trường học nằm dọc tuyến đường chính.
- Do khu đất quy hoạch bị chia cắt bởi tuyến đường trục chính quy hoạch nên trường tiểu học và trung học sẽ được tách riêng, nằm ở hai phía.

5) Công viên và cây xanh

- Công viên và cây xanh được bố trí hợp lý, đảm bảo được tính kết nối biểu tượng và dọc các con đường đi bộ.
- Trường mẫu giáo được bố trí nằm trong khu công viên.

6) Trạm cấp nước sạch và Trạm xử lý nước thải

- Trạm cấp nước sạch được bố trí trong khu công viên.
- Về trạm xử lý nước thải, vị trí đặt trạm được quy hoạch ở phía Đông Bắc khu đất nhà tận dụng lợi thế độ dốc tự nhiên để thuận tiện trong việc thu gom và xả nước thải.

7) Các công trình khác

- Hiện nay tuyến dây cáp của VOV từ trạm phát thanh đi qua góc của khu đất quy hoạch. Cần lưu ý để đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến cáp này.
- Vùng đệm cây xanh được bố trí tiếp giáp với với KCN Thăng Long II.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-8 Quy hoạch sử dụng đất

7.3.2. Quy hoạch phân khu

Phần này trình bày về các chính sách cơ bản để lập quy hoạch không gian và bố trí các khối nhà tại vị trí nghiên cứu. Trong đó có các yêu cầu về thiết kế không gian và có thể sử dụng như hướng dẫn thiết kế cho từng khu chức năng.

(1) Cách tiếp cận khi lập quy hoạch bố trí các khối nhà và quy hoạch không gian

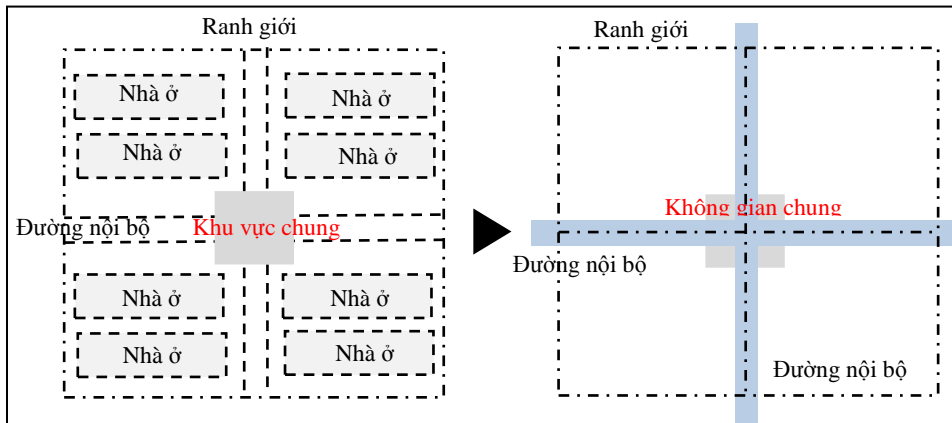
- Để đảm bảo điều kiện môi trường tốt hơn (thông gió, ánh sáng và an toàn), khoảng lùi xây dựng sẽ là 2m đối với nhà dãy 2 tầng và 3m đối với chung cư thấp tầng.
- Đối với chung cư hỗn hợp nhà ở - thương mại và bệnh viện khoảng lùi xây dựng cũng là 3m. Tuy nhiên, với những khu vực đối diện với công viên mang tính biểu tượng, khu trồng cây xanh hay đường giao thông thì khoảng lùi xây dựng sẽ lớn hơn để sử dụng làm mặt bằng cho các cửa hàng, quán cà phê ven đường, v.v..

(2) Cách tiếp cận khi lập quy hoạch không gian từng khu chức năng cụ thể

1) Khu vực nhà dãy 2 tầng

- Khu vực để xây nhà dãy 2 tầng cần có một quy mô đủ lớn để bố trí các tổ hợp nhà dãy 2 tầng.
- Khu vực này cần có khả năng chia thành các lô nhỏ hơn để khuyến khích nhà đầu tư nhỏ tại địa phương tham gia đầu tư vào dự án.
- Không gian chung cần được bố trí ở giữa để người dân dễ dàng tiếp cận các cửa hàng kinh doanh và dịch vụ ăn uống.

- Cần có thỏa thuận và hướng dẫn thiết kế đối với các nhà đầu tư khác nhau, trong đó nêu rõ tuyến công trình, chiều rộng của các con đường, không gian chung.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-9 Ý tưởng về không gian chung ở giữa các khối nhà dầy 2 tầng

Quy hoạch mặt bằng tương ứng với cách chia phân khu

Quy hoạch không gian đảm bảo có đủ không gian chung

Kiến nghị về Thiết kế không gian

- * Chuẩn bị mặt bằng khu đất để phù hợp với các tiêu dự án quy mô nhỏ của các nhà đầu tư địa phương
- * Thiết kế đủ không gian chung
- * Mỗi nhóm khối nhà đều có các công trình sử dụng chung
Xây các cửa hàng, quán café, không gian sinh hoạt cộng đồng, công trình thể thao
- * Trồng cây xanh và thảm cỏ tạo cảnh quan

The site plan diagram shows building blocks arranged in a grid. Red dashed lines indicate the boundaries of the blocks. Black dashed lines indicate the boundaries of the common areas. The common areas are labeled 'Không gian chung' and 'Công trình thể thao'. The sports facilities are labeled 'Công trình thể thao'.

Hình 7-10 Ví dụ về Không gian chung

2) Khu vực chung cư thấp tầng

- Do khu vực xây dựng chung cư thấp tầng có diện tích rộng nên vị trí của các tuyến đường giao thông nội bộ cần được xác định trước. Cần lưu ý tới sự kết nối với các tuyến đường khác của toàn khu và nhu cầu mở rộng đường sau này.
- Cần có thỏa thuận và hướng dẫn thiết kế đối với các nhà đầu tư BĐS khác nhau, trong đó nêu rõ tuyến công trình, chiều rộng của các con đường.

- Bãi để xe máy sẽ được bố trí bên trong tòa nhà. Lối đi tới bãi đỗ xe cần được lưu ý tới vấn đề người đi bộ v.v.
- Để đảm bảo an toàn, không cho phép ô tô và xe máy đi thẳng từ trong khu ra tuyến đường quy hoạch, mà phải đi vòng phía sau, theo các con đường trong khu. Hạn chế cho phép các xe ô tô và xe máy đi thẳng vào các lô đất từ các tuyến đường nội bộ.

3) Khu vực chung cư hỗn hợp nhà ở - thương mại

- Ranh giới xây dựng phía mặt tiền chung cư đối diện trục đường chính biểu tượng của khu (trồng cây xanh ở giữa) phải thiết kế khoảng lùi lớn hơn bình thường nhằm đảm bảo môi trường cho người sử dụng và tạo mặt bằng cho các cửa hàng, quán cà phê ven đường, v.v.
- Bãi để xe máy và ô tô sẽ được bố trí ở khu đất sau lưng các chung cư này. Cần lưu ý tới các chung cư thấp tầng phía sau, khi quy hoạch đường vào.

4) Khu vực công trình công cộng

- Ranh giới xây dựng mặt tiền công trình đối diện với trục đường chính biểu tượng của khu (trồng cây xanh ở giữa) phải thiết kế khoảng lùi lớn hơn bình thường nhằm đảm bảo sự tiếp nối.
- Cửa ra/vào công trình cần phải được bố trí hợp lý để có thể tiếp cận dễ dàng từ các lô đất khác, và sự liên hệ với trục đường chính và khu vực cây xanh.

5) Khu vực trường học

- Áp dụng tiêu chuẩn thiết kế đối với trường học để thiết kế bao gồm tòa nhà, cổng ra vào.

6) Công viên và khu vực cây xanh, trạm cấp nước và trạm xử lý nước thải

- Công viên được bố trí với chức năng khu vực vui chơi và thư giãn của dân cư và cộng đồng lân cận.
- Khu vực công viên sẽ được thiết kế để tận dụng hồ nước và có trồng cây xanh.
- Nhà trẻ sẽ được bố trí bên trong khu công viên, có xét tới sự hài hòa với công viên.

7) Trạm xử lý nước thải

- Có thể trồng cây nhỏ để phủ xanh mái công trình.

7.3.3. Quy hoạch nhà ở

Toàn bộ kết quả nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch các khối nhà, mặt bằng bố trí, quy hoạch chi tiết, có xét tới diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích ở tối thiểu một người và quy định về thiết kế (chi giới xây dựng), được thể hiện ở hình minh họa sau đây.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-11 Số thứ tự từng lô đất

Khi lập quy hoạch nhà ở, các yêu cầu về an toàn, vệ sinh và môi trường, tuân thủ các hướng dẫn thiết kế nhà ở. Khoảng lùi công trình đối với Nhà dẫy 2 tầng là 2m tính từ ranh giới lô đất, khoảng lùi công trình đối với chung cư tối thiểu là 3m tính từ ranh giới lô đất. Khoảng lùi của các lô đất quay mặt ra tuyến đường giao thông chính tối thiểu là 5m.

Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất được thiết lập hài hòa với các khu phía Bắc nhằm đảm bảo tính liên tục của phát triển đô thị.

Quy hoạch nhà ở được lập theo các điều kiện sau đây.

Bảng 7-6 Mật độ xây dựng/hệ số sử dụng đất cho mỗi loại hình nhà ở

Loại hình nhà ở	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
Nhà dẫy 2 tầng	< 40%	< 100%
Chung cư thấp tầng	< 50%	<200%
Chung cư hỗn hợp (Nhà ở/công trình thương mại)	< 50%	< 200%

Quy mô công trình sẽ như nêu cụ thể dưới đây, căn cứ vào quy mô phát triển, diện tích khu đất và hệ số sử dụng đất.

- Nhà dẫy 2 tầng (cho người độc thân) sẽ gồm 2 tầng.
- Chung cư thấp tầng sẽ gồm 5 tầng (cho đối tượng sống cùng gia đình) và có chỗ để xe máy ở tầng 1.
- Chung cư hỗn hợp nhà ở và thương mại (cho đối tượng độc thân) sẽ gồm 4 tầng, tầng 1 dành cho thương mại và bãi đỗ xe, các tầng 2, 3 và 4 là nhà ở.

- Diện tích sàn căn hộ chung cư khoảng 40m² và phòng ở tại nhà dẫy 2 tầng khoảng 17m².

Mặt bằng bố trí các công trình được thể hiện ở bản vẽ sau đây. Quy hoạch mặt bằng bố trí công trình được trình bày dưới đây.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-12 Quy hoạch mặt bằng bố trí công trình cho mỗi lô đất

Theo kết quả phân tích/ý tưởng nêu trên, dự kiến sẽ quy hoạch 6.084 căn hộ chung cư và 1.832 phòng ở thuộc nhà dẫy 2 tầng để phục vụ 5.160 người thuộc các hộ gia đình (1.290 gia đình gồm 2.580 người lớn và 2.580 trẻ em) và 2.756 đối tượng độc thân ở ghép (231 căn hộ chung cư 4 người ở ghép, 916 phòng 2 người ở ghép thuộc khu nhà dẫy 2 tầng). Trong quá trình lập quy hoạch kiến trúc, có xét tới mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất và diện tích giao thông nội bộ. Theo quy định của Việt Nam, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lần lượt là 24% và 87%.

Hiện nay dân số mục tiêu của vị trí nghiên cứu được xác định là 8.000 người, trong tương lai, nếu cần có thể tăng lên bằng cách điều chỉnh mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất.

Bảng 7-7 Tóm tắt số dân dự kiến cho từng Loại hình nhà ở tại vị trí nghiên cứu

Loại hình nhà ở	Số dân dự kiến	Số lượng căn hộ/phòng ở	Thành phần dân cư	Số dân dự kiến (chi tiết)
Chung cư	6.084	1.290 căn hộ gia đình 4 người	2.580 Người lớn	5.160
			2.580 Trẻ em	
		231 phòng ở ghép 4 người	924 Công nhân độc thân	924
Nhà dãy 2 tầng	1.864	916 phòng ở ghép 2 người	Công nhân độc thân: 1.832	1.832
Số dân dự kiến				7.916 người - 5.160 người ở căn hộ gia đình - 2.756 người ở ghép phòng.



Hình 7-13 Phối cảnh tổng thể của Dự án Xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Chi tiết về các công trình đã được xác định và nêu tại Bảng 7-8 tới 7-10, căn cứ vào quy mô dự án, diện tích khu đất và hệ số sử dụng đất.

Bảng 7-8 Tóm tắt quy hoạch phân lô đất

Mã số lô đất	LO1	LO2	LO3	LO4	LO5	LO6
Diện tích lô đất	7.685m ²	4.543m ²	10.165m ²	6.297m ²	6.644m ²	2.307m ²
Mục đích sử dụng	Nhà dãy 2 tầng5 LK1~LK5 Sân chơi thể thao	Nhà dãy 2 tầng4 LK6~LK9 Sân chơi thể thao	Công viên, CX, Nhà trẻ, Trạm cấp nước	Trường học TH (để tham khảo)	Nhà dãy 2 tầng 6 LK10~LK15, Sân chơi thể thao	Trạm xử lý nước thải
Số phòng ở/căn hộ	170	104	-	-	140	-
Số người	340 (công nhân độc thân)	208 (công nhân độc thân)	-	-	280 (công nhân độc thân)	-
Số tầng	2- tầng	2- tầng	-	3- tầng	2- tầng	1-tầng
Chiều cao công trình	8,85m	8,85m	-	11,25m	8,85m	4,05m
Chiều cao tầng	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2 (3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2 (3,3m)	-	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2 (3,6m) T3 (3,6m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2 (3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m)
Tổng diện tích sàn	4.040m ²	2.506m ²	-	2.550m ²	3.408m ²	740m ²
Diện tích chiếm đất	2.020m ²	1.253m ²	-	850m ²	1.704m ²	740m ²
Mật độ xây dựng	26%	27%	-	17%	25%	32%
Hệ số sử dụng đất	52%	55%	-	51%	51%	32%
Bãi đỗ xe	340	200	-	-	308	-

Bảng 7-9 Tóm tắt quy hoạch phân lô đất (tiếp theo)

Mã số lô đất	LO7	LO8	LO9	LO10	LO11	LO12
Diện tích lô đất	5.135m ²	13.527m ²	3.326m ²	2.374m ²	11.135m ²	13.489m ²
Mục đích sử dụng	Chung cư thấp tầng5 LK16~LK20 Sân chơi thể thao	Chung cư thấp tầng4 TT6~TT9, Sân chơi thể thao	Chung cư hỗn hợp 1 TT5	Công trình công cộng1 CC1 (để tham khảo)	Chung cư thấp tầng4 TT1~TT4, Sân chơi thể thao	Chung cư thấp tầng4 TT10~TT13, Sân chơi thể thao
Số phòng ở/căn hộ	130	360	57	-	288	344
Số người	260 (độc thân)	1.440(hộ gia đình)	228 (công nhân độc thân)	-	1152 (hộ gia đình)	1376 (hộ gia đình)
Số tầng	2-tầng	5-tầng	4-tầng	3-tầng	5-tầng	5-tầng
Chiều cao công trình	8,85m	19,25m	15,5m	15,75m	19,25m	19,25m
Chiều cao tầng	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2 (3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m)T4(3,3m) 5F(3,3m)	T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(4,6m) T2(4,6m) T3(4,6m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m) 5F(3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m) 5F(3,3m)
Tổng diện tích sàn	3.140m ²	24.885m ²	4.380m ²	3.590m ²	20.415m ²	23.895m ²
Diện tích chiếm đất	1.570m ²	4.977m ²	1.095m ² (Coml.897m ²)	1.195m ² (Coml.897m ²)	4.083m ²	4.779m ²
Mật độ xây dựng	30%	36%	32%	50%	36%	35%
Hệ số sử dụng đất	60%	184%	131%	151%	183%	177%
Bãi đỗ xe	260	752	114 (+9 xe)	-	544	688

Bảng 7-10 Tóm tắt quy hoạch phân lô đất (tiếp theo)

Mã số lô đất	LO13	LO14	LO15	LO16	LO17	LO18	LO19
Diện tích lô đất	2.977m ²	2.128m ²	13.351m ²	3.023m ²	2.630m ²	5.000m ²	17.355m ²
Mục đích sử dụng	Chung cư hỗn hợp 1 TT14	Chung cư hỗn hợp 1 TT16	Chung cư thấp tầng 3 TT18~TT20, Sân chơi thể thao	Chung cư hỗn hợp 1 TT17	Chung cư hỗn hợp 1 TT15	Trường học TH (để tham khảo)	Nhà dãy 2 tầng 12 LK21~LK32, Sân chơi thể thao
Số phòng ở/căn hộ	51	27	298	45	51	-	372
Số người	204 (độc thân)	108 (độc thân)	1.192 (hộ gia đình)	180 (độc thân)	204 (độc thân)	-	744 (độc thân)
Số tầng	4-tầng	4-tầng	5-tầng	4-tầng	4-tầng	3-tầng	2-tầng
Chiều cao công trình	15,5m	15,5m	19,25m	15,5m	15, 5m	11, 25m	8,85m
Chiều cao tầng	T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m)	T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m) 5F(3,3m)	T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m)	T1(3,6m) T2(3,3m) T3(3,3m) T4(3,3m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2(3,6m) T3(3,6m)	Cao độ nền tầng 1 (0,45m) T1(3,6m) T2 (3,3m)
Tổng diện tích sàn	3.980m ²	1.988m ²	20.405 m ²	3.580m ²	3.980m ²	2.550m ²	9.156m ²
Diện tích chiếm đất	995m ² (Coml.796m ²)	497m ² (Coml.497m ²)	4,081m ²	895m ² (Coml.695m ²)	995m ² (Coml.796m ²)	850m ²	4.578m ²
Mật độ xây dựng	33%	23%	30%	29%	37%	17%	26%
Hệ số sử dụng đất	133%	93%	153%	118%	151%	51%	52%
Bãi đỗ xe	108 (+8 phương tiện)	102 (+5 phương tiện)	596	90 (+7 phương tiện)	102 (+8 phương tiện)	-	260

7.3.4. Quy hoạch xây dựng

(1) Nguyên tắc lập Quy hoạch

Hiện trạng tại khu vực.

- Hiện nay ở khu vực này có nhiều hộ gia đình kinh doanh nhà trọ, trong tương lai nguồn cung này sẽ cạnh tranh với khu nhà ở công nhân được xây dựng.
- Một số nhà máy (doanh nghiệp sản xuất tại KCN) nhận thấy sự cần thiết của khu ký túc xá trong tương lai, nhưng họ chưa nghĩ đến việc tự mình xây dựng.
- Chưa có doanh nghiệp kinh doanh BĐS nào có dự định xây những tòa nhà chung cư quy mô lớn ở khu vực này.
- Gần một nửa số công nhân ở đây đang ở tại nhà trọ. Và số còn lại thì đang sống ở nhà riêng hoặc nhà của người thân và hàng ngày đi tới KCN để làm việc.

Các vấn đề sau đây được đưa ra như chính sách để từ đó lập thiết kế kiến trúc công trình.

- Để cải thiện chất lượng nhà trọ cần áp dụng Hướng dẫn thiết kế nêu sau đây.

Đây không chỉ là hướng dẫn thiết kế áp dụng cho công trình nhà ở của khu vực dân cư mới mà cần áp dụng đối xây dựng ở thôn làng hiện tại.

Sau đây là dự thảo Hướng dẫn thiết kế.

Bảng 7-11 Hướng dẫn thiết kế Nhà ở cho công nhân

Thiết kế kiến trúc	<ul style="list-style-type: none">• Diện tích sử dụng tối thiểu là 8m² một người• Cao độ sàn tầng trệt phải là GL + 500.
Điều kiện vệ sinh	<ul style="list-style-type: none">• Bắt buộc có bếp, phòng vệ sinh, phòng tắm khép kín bên trong căn hộ.
Điều kiện môi trường	<ul style="list-style-type: none">• Các phòng phải có cửa sổ để lấy ánh sáng tự nhiên• Các phòng phải có quạt để tạo không khí thoáng mát.
Điều kiện an ninh	<ul style="list-style-type: none">• Có hệ thống giám sát an ninh 24h tại công vào: hệ thống điều khiển, hệ thống CCTV, thiết bị nhận dạng sinh học, v.v.

- Xét tới khả năng chuyển đổi mục đích sử dụng từ phòng ở chung sang căn hộ.

Thiết kế sơ đồ bố trí phòng thiết kế phải đáp ứng yêu cầu có thể chuyển đổi/cải tạo sang kiểu bố trí khác. Ví dụ, có thể kết hợp 2 phòng ở ghép (17+17m²) cho đối tượng độc thân để cải tạo thành một căn hộ gia đình (34m²).

- Sử dụng công trình có giá thành thấp

Tiền thuê nhà và giá bán nhà cũng như chi phí đầu tư phải đảm bảo ở mức thấp để phù hợp với khả năng chi trả của công nhân và mức lợi nhuận của nhà đầu tư cũng thấp. Do vậy giá thành xây dựng cũng phải ở mức thấp, tuy trong quy hoạch có đề xuất loại chung cư thấp tầng vì xét tới nhu cầu về nhà ở và quỹ đất tại vị trí nghiên cứu.

(2) Ý tưởng kiến trúc chủ đạo

Tham khảo kết quả phỏng vấn công nhân, quy hoạch nhà ở cần lưu ý các vấn đề nêu dưới đây. Các vấn đề này được phân thành 3 nhóm vấn đề, đó là các vấn đề chung, vấn đề liên quan tới chung cư thấp tầng, vấn đề liên quan tới nhà dãy 2 tầng.

【Các vấn đề chung】

- Đối với bất cứ loại nhà nào, giá thành xây dựng thấp là yêu cầu bắt buộc. Do vậy, đối với cả nhà chung cư lẫn nhà dãy 2 tầng, đều bố trí hành lang dọc để đi vào từng căn hộ/phòng ở để nâng cao hiệu quả sử dụng không gian.

- Theo quy định về diện tích sàn tối thiểu là $8m^2$ /người.
- Gia thiết mỗi căn hộ gia đình dành cho 2 người lớn và 2 trẻ em, mỗi phòng ở cho đối tượng độc thân dành cho 2 công nhân ở ghép.
- Dự kiến nhà ở sẽ được thiết kế gác xép và có nhiều chỗ chứa đồ, đây là theo kết quả phỏng vấn ý kiến công nhân.
- Điện và nước sẽ được cấp theo mạng lưới được trình bày ở phần sau. Khí ga để đun nấu được cung cấp theo kiểu bình ga cho từng căn hộ. Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom thông qua đường ống về trạm xử lý của khu (ở dự án khác, nếu không có hệ thống cống thu gom nước thải thì phải bố trí bể tự hoại riêng).
- Trong tương lai, cứ 2 căn hộ gia đình hoặc 2 phòng ở có thể được ghép lại thành 1 căn hộ lớn hơn để dễ dàng tăng diện tích sàn để đáp ứng nhu cầu cao hơn. Đoàn Nghiên cứu đề xuất sử dụng vật liệu nhẹ (thạch cao và khung xương nhôm) đối với tường ngăn để dễ dàng ghép căn hộ sau này. Rác thải rắn được thu gom theo dịch vụ chung của địa phương.
- Trong thiết kế phải bố trí các không gian/đường dốc để đảm bảo yêu cầu Thiết kế phổ dụng (Universal Design) để đối tượng tàn tật có thể sử dụng dễ dàng.

【Nhà dãy 2 tầng】

- Công nhân rất thích có không gian riêng, tuy nhiên, khó có thể thiết kế không gian riêng tại công trình nhà ở lâu dài trong điều kiện mức tiền thuê như hiện nay. Do đó, mỗi phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng sẽ được thiết kế cho 2 công nhân ở ghép vì diện tích mỗi phòng được thiết kế đảm bảo chỉ tiêu về diện tích sàn tối thiểu. Cũng cần lưu ý đến phong tục của Việt Nam là 2 người ở ghép thường là bạn bè và đến từ cùng một địa phương.
- Diện tích phòng ở nhà dãy 2 tầng là $17m^2$ dành cho 2 người. Gác xép được thiết kế để đảm bảo có không gian riêng tư. Bàn ghế và phòng sinh hoạt là nơi công nhân có thể học tập và sinh hoạt.
- Nếu muốn giảm tiền thuê nhà, công nhân có thể ở ghép 3 người, như vậy vẫn đảm bảo tuân thủ quy định diện tích ở tối thiểu của nhà ở xã hội $4,5m^2$ /người. Gia đình nhỏ với một con cũng có thể sử dụng loại phòng ở này vì có bếp và phòng vệ sinh bên trong.
- Trong tương lai, khi tiền lương và mức sống được nâng lên thì mỗi công nhân sẽ ở một phòng.
- Không gian giữa các dãy nhà được thiết kế để đảm bảo tính riêng tư và tạo khoảng không môi trường tốt hơn.
- Một phòng ở đơn vị được coi là một mô đun để quyết định chiều dài dãy nhà trên lô đất. Do đó, số bước gian có thể được thay đổi theo chiều dài của dãy nhà.

【Chung cư thấp tầng】

- Chung cư 4 hoặc 5 tầng được thiết kế để phù hợp với các chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất đã áp dụng trong quy hoạch của địa phương.
- Trong quy hoạch chủ yếu thiết kế chung cư hình chữ I để tiết kiệm chi phí, và chung cư hình chữ L để phù hợp với hình dạng lô đất. Tầng 1 của chung cư hình chữ I được sử dụng làm chỗ để xe đạp, còn tầng 1 của chung cư hình chữ L được dùng làm các gian hàng. Ngoài ra, không gian cộng đồng cho dân cư được thiết kế ở tầng 1.
- Các gian hàng được bố trí ở phía mặt tiền nhìn ra tuyến đường trục chính. Mặt sau tòa nhà là bãi để xe.
- Một căn hộ gia đình có diện tích $40m^2$ dành cho 1 gia đình gồm bố, mẹ và 2 con.

- Một căn hộ cho người độc thân ở ghép có diện tích 40m². Mặt bằng bố trí cơ bản gần giống với mặt bằng bố trí của căn hộ gia đình.
- Bước gian của căn hộ là từ 6-7m, đây là kích thước phổ biến ở Việt Nam.
- Một căn hộ được coi là một mô đun để quyết định chiều dài công trình trên lô đất. Do đó, số bước gian có thể được thay đổi tùy theo chiều dài công trình.
- Trong tương lai có thể ghép 2 căn hộ thành 1 căn hộ lớn hơn, tùy theo nhu cầu, do mức sống tăng lên. Có 2 ý tưởng ghép căn hộ được đưa ra để tham khảo, đó là ghép hai căn hộ liền kề hoặc ghép 2 căn hộ thông tầng.

(3) Bãi để xe máy

Khi lập quy hoạch chỗ để xe máy, cần xem xét các vấn đề sau.

- Đối với chung cư, chỗ để xe máy được bố trí ở tầng trệt.
- Diện tích sàn cho một xe máy sẽ là 3m², giả thiết mỗi hộ gia đình/phòng ở ghép sẽ có 2 xe máy.
- Cứ mỗi 100m² sàn khu kinh doanh thương mại sẽ bố trí một bãi để ô tô.

(4) Kết cấu công trình và công nghệ

Về kết cấu công trình và công nghệ, cần phải xem xét các vấn đề sau.

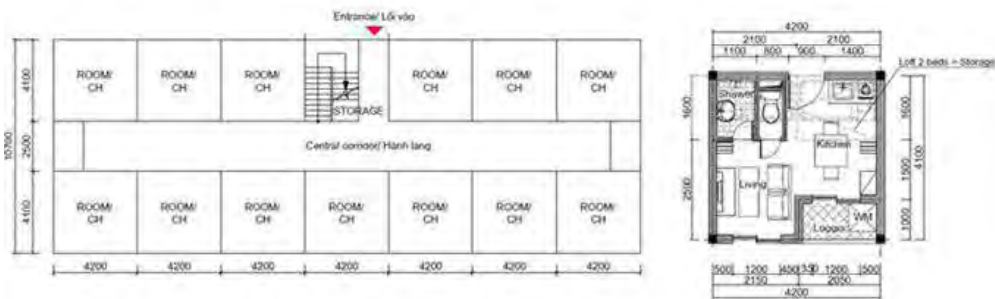
- Đối với nhà dẫy 2 tầng. do điều kiện địa chất công trình tại khu vực, đề xuất áp dụng kiểu móng bè.
- Đối với chung cư, do công trình sẽ có trọng lượng lớn hơn nên đề xuất sử dụng cọc ma sát để gia cố móng vì đây là loại cọc có giá thành thấp hơn so với cọc chống mũi.
- Đối với cả hai loại nhà nêu trên. nên áp dụng kết cấu khung chịu lực và tường gạch rỗng, không nên sử dụng kết cấu tường gạch chịu lực.
- Đoàn Nghiên cứu JICA không thiết kế sàn nâng (để lắp đặt được ống nước và dây điện trong khoảng không bên dưới sàn nên dễ dàng sửa chữa sau này) và không thiết kế “Phòng tắm đúc sẵn” (là công nghệ hiện đại, thi công nhanh gọn) mà chỉ đưa vào phần Phụ lục 3 của báo cáo để tham khảo.

(5) Thiết kế ý tưởng kiến trúc về công trình nhà ở

Sau đây là các bản vẽ ý tưởng kiến trúc về công trình nhà ở.

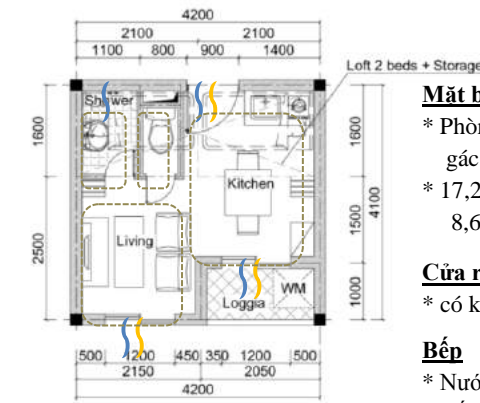
Nhà dãy 2 tầng

- * Mỗi phòng được thiết kế dành cho 2 người ở ghép, với giá cho thuê phù hợp với khả năng chi trả và đảm bảo tiêu chuẩn diện tích tối thiểu
- * Diện tích mỗi phòng là 17m².
- * Góc xếp có thiết kế giường ngủ.
- * Trong tương lai, khi thu nhập và mức sống của công nhân tăng lên, mỗi người sẽ ở 1 phòng.
- * Chiều dài của dãy nhà và lô đất được xác định căn cứ vào kích thước của phòng ở.



Tiện nghi

- * góc xếp 2 giường ngủ.
- * Bếp
- * Nhà tắm và vệ sinh
- * Máy giặt
- * Kho



— Thông gió — Ánh sáng tự nhiên

Mặt bằng

- * Phòng khách, bếp và góc xếp
- * 17,22m² cho 2 người
- * 8,61m²/người

Cửa ra vào

- * có khóa

Bếp

- * Nước sạch
- * Bếp đun

Lo-gia

- * Phơi quần áo

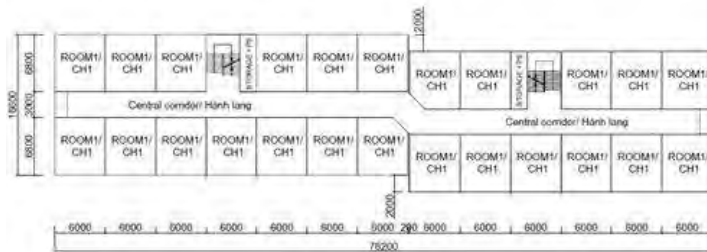
Hình 7-14 Bản vẽ kiến trúc (nhà dãy 2 tầng)

Chung cư thấp tầng

- Gồm các chung cư 4 tầng hoặ 5 tầng, căn cứ vào quy định về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng
- Các tòa nhà có hình dáng chữ I nhằm tiết kiệm chi phí xây dựng.
- Tầng 1 dành cho bãi để xe đạp và không gian sinh hoạt cộng đồng.
- Mỗi căn hộ gia đình có diện tích 40m² gồm bố mẹ và 2 con
- Chiều dài của tòa nhà và lô đất được xác định căn cứ vào kích thước của phòng ở



Mặt đứng công trình



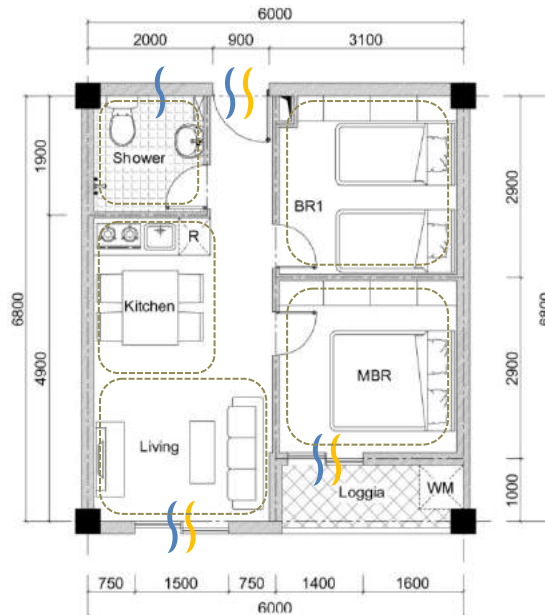
Mặt bằng tầng 1



Mặt bằng căn hộ

Tiên nghi

- * 2 phòng ngủ
- * Bếp
- * Phòng khách.
- * Nhà tắm và vệ sinh
- * máy giặt



Mặt bằng

- * Phòng khách
- * 2 phòng ngủ
- Diện tích phòng:
- * 40,8m²
- * 10,2m²/người

— Thông gió — Ánh sáng tự

Hình 7-15 Bản vẽ kiến trúc (Chung cư thấp tầng)

7.3.5. Quy hoạch không gian chung và cảnh quan

(1) Cách tiếp cận khi quy hoạch cảnh quan và không gian chung

Sau đây là các vấn đề được xem xét khi thiết kế mặt ngoài của công trình và thiết kế không gian chung.

1) Quy hoạch cảnh quan

a. Không gian tiếp giáp với bên ngoài

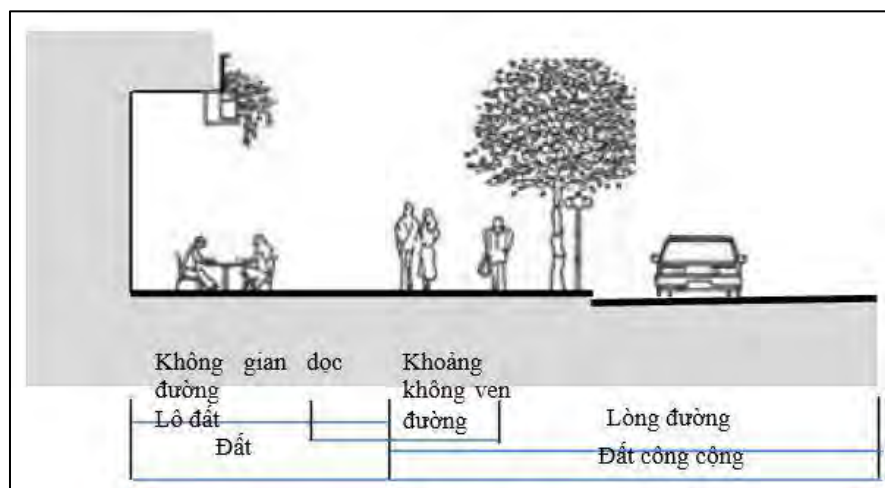
Về cơ bản, không thiết kế các tường bao hoặc hàng rào xung quanh toàn bộ khu đất quy hoạch để giữ không gian mở, đảm bảo sự kết nối với khu vực xung quanh.

b. Đảm bảo cảnh quan của toàn khu vực

Ý tưởng thiết kế mang tính đồng bộ sẽ được tuân thủ trong mọi thiết kế.

2) Không chế tuyến công trình

- Không chế tuyến công trình sẽ được áp dụng đối với toàn bộ vị trí nghiên cứu nhằm đảm bảo điều kiện thông thoáng, ánh sáng, an toàn và môi trường. Khoảng lùi xây dựng đối với nhà dầy 2 tầng là 1m và đối với chung cư thấp tầng và chung cư hỗn hợp và công trình công cộng là 3m.
- Khoảng lùi xây dựng sẽ lớn hơn đối với công trình nằm quay mặt ra công viên, khu cây xanh hoặc tuyến đường trục mang tính biểu tượng để tạo khoảng không thoáng đãng và mặt bằng cho các cửa hàng và quán cà phê ven đường, v.v..



Hình 7-16 Hình dung về Khoảng lùi xây dựng

3) Cách tiếp cận khi quy hoạch cây xanh

- Cây xanh được trồng tại từng khu vực sao cho đảm bảo được tính liên tục của toàn khu và tạo môi trường tươi mát.
- Theo ý tưởng này, cây bụi, cây thấp và cây cao sẽ được đề xuất cụ thể ở phần sau.

(2) Quy hoạch cảnh quan và không gian công cộng tại từng khu vực

Các vấn đề sau đây được xem xét khi thiết kế không gian chung của từng khu chức năng.

1) Khu vực nhà dầy 2 tầng

- Nhằm đảm bảo tính riêng tư, cây bụi và cây thấp sẽ được trồng bao quanh khu vực.
- Diện tích đất xung quanh nhà ở có thể sử dụng để đỗ xe máy. Lối đi cho người dân sẽ được bảo đảm nhờ bố trí cây bụi và các bồn cây xung quanh lối ra/vào.

- Thảm cỏ và cây xanh sẽ được trồng ở hành lang an toàn cho tuyến cáp VOV.
- Theo quy định và để nâng cao sức khỏe của người dân, sân tập thể thao sẽ được bố trí.

2) Khu vực chung cư thấp tầng

- Không gian xen kẹt giữa các tòa chung cư sẽ được thiết kế thành nơi thư giãn và nghỉ ngơi hoặc sinh hoạt chung, như sân tập thể thao hoặc đặt các thiết bị thể thao.



Hình 7-17 Ví dụ về Sử dụng không gian chung

- Sáng tạo không gian nghỉ ngơi: Không gian nghỉ ngơi sẽ được bố trí trong các khoảng trống ở các lô đất, có chú ý tới sự liên tục của cây xanh.
- Khu vui chơi cho trẻ nhỏ: được bố trí ở khoảng không gian chung giữa các tòa nhà. Các thiết bị được trang bị ở đó phải đảm bảo an toàn và đặt ở vị trí mà cha mẹ hoặc người khác có thể quan sát.



Hình 7-18 Ví dụ về không gian xen kẹt

3) Khu Chung cư hỗn hợp nhà ở - thương mại

- Thảm cỏ sẽ được trồng xung quanh bãi để xe ô tô, xe máy, xe đạp, khu vực gom rác thải và bể nước v.v. nên được bố trí kín.

4) Khu vực công trình y tế

- Để đảm bảo an ninh và tính riêng tư cho người đến khám bệnh, cổng vào và các khu vực bên trong cần được ngăn cách bằng hàng rào.

5) Khu vực công viên, cây xanh và trạm xử lý nước thải

- Các lối bên trong được quy hoạch tạo thành xương sống của khu và bao quanh toàn bộ khu
- Nếu sử dụng hàng rào thì phải trồng cây bám theo hàng rào.



Hình 7-19 Ví dụ về cách thiết kế lối đi bên trong công viên

7.3.6. Quy hoạch giao thông

(1) Luật, quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch

Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch liên quan được tóm tắt dưới đây.

1) Quy chuẩn quốc gia

QCXDVN 01:2008/BXD: quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng là những quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng. Đặc biệt là Quy chuẩn này quy định: tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt 18% tính đến đường phân khu vực.

2) Những tiêu chuẩn liên quan

TCXDVN 104:2007 Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế

Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu về quy hoạch - thiết kế, xây dựng mới, cải tạo và nâng cấp đường, phố trong đô thị.

TCVN 4054:2005 Tiêu chuẩn Việt Nam: Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế

Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu về thiết kế xây dựng mới, cải tạo và nâng cấp đường ô tô. Các đường chuyên dụng như: đường cao tốc, đường đô thị, đường công nghiệp, đường lâm nghiệp và các

loại đường khác được thiết kế theo các tiêu chuẩn ngành. Có thể áp dụng các cấp đường thích hợp trong tiêu chuẩn này khi thiết kế đường giao thông nông thôn.

22 TCN 211:2006 Tiêu chuẩn ngành: Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế

Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu về thiết kế cấu tạo và tính toán cường độ áo đường mềm trên đường ô tô cao tốc, đường ô tô cấp hạng thiết kế khác nhau, trên các đường đô thị, đường ô tô chuyên dụng trong các trường hợp áo đường làm mới và trường hợp nâng cấp cải tạo áo đường cũ).

TCXDVN362:2005 –Tiêu chuẩn thiết kế Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị

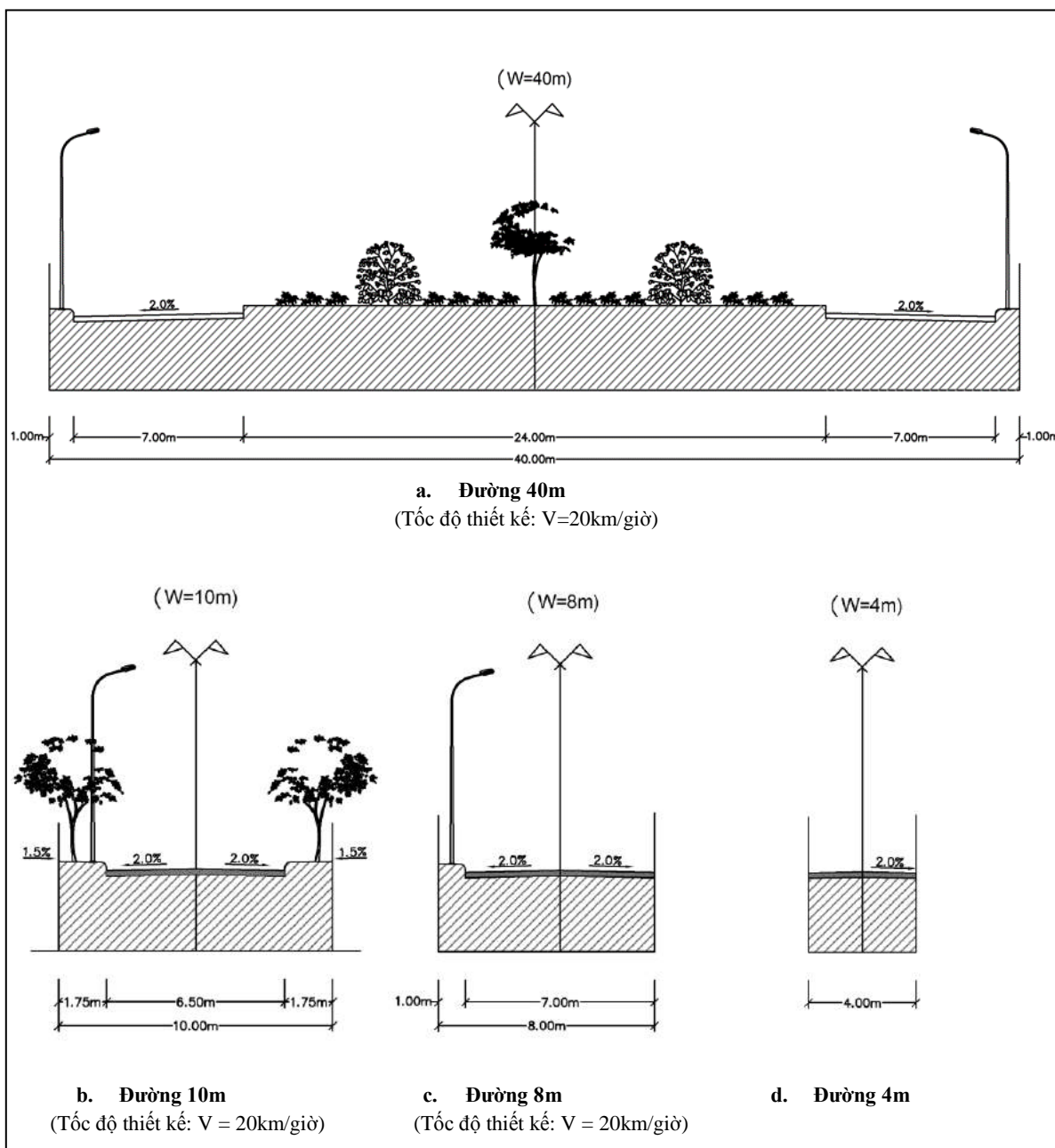
Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu cho thiết kế trồng cây xanh bên đường trong đô thị.

TCXDVN259:2001 –Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị

Tiêu chuẩn này quy định yêu cầu về thiết kế chiếu sáng đường trong đô thị.

3) Mặt cắt điển hình

Căn cứ vào các quy chuẩn và tiêu chuẩn được nêu ở mục 1) và 2), Đoàn Nghiên cứu đề xuất 4 kiểu mặt cắt ngang điển hình của đường nội bộ như sau.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-20 Mặt cắt điển hình của đường giao thông nội bộ

(2) Quy hoạch liên quan của địa phương

Hiện nay, Quy hoạch đô thị của tỉnh Hưng Yên và huyện Mỹ Hào đang được điều chỉnh và có thể ảnh hưởng tới vị trí nghiên cứu.

Ở phía bắc vị trí nghiên cứu có tuyến QL5 chạy theo hướng đông-tây, cách 0.8km.

Ngoài ra có 3 tuyến đường ô tô quy hoạch ở khu vực vị trí nghiên cứu: đó là tuyến đường rộng 24m ở phía đông, tuyến đường rộng 24 ~ 42m ở phía tây và tuyến đường rộng 34m chạy qua chính giữa vị

trí nghiên cứu. Quy hoạch đường giao thông được thể hiện trong bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông dưới đây.



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn 2030

Hình 7-21 Quy hoạch hệ thống giao thông huyện Mỹ Hào tới năm 2020 -2030

(3) Thông tin về vị trí nghiên cứu

1) Hiện trạng đường giao thông

Có một con đường nối QL5 với vị trí nghiên cứu. Đây là đường bê tông rộng 3,8m không có đèn đường, tính từ QL5 đi đến ranh giới phía bắc của vị trí nghiên cứu là khoảng 0,78km. Có con mương dẫn nước rộng khoảng 10m chạy dọc con đường này ở phía đông.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-22 Đường phía đông vị trí nghiên cứu

Ở phía nam có một con đường bê tông rộng 3,5m, không có đèn đường chạy dọc ranh giới vị trí nghiên cứu. Mương dẫn nước rộng khoảng 2m, chạy dọc con đường này ở phía bắc.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-23 Đường chạy dọc ranh giới phía nam vị trí nghiên cứu

Khu chợ Thửa nằm trên đoạn đường dài khoảng 700m và rộng 6m, xe đạp có thể đi lại.

Đường trong làng Thửa quá hẹp để có thể di chuyển bằng phương tiện 4 bánh)

2) Hiện trạng giao thông

Có một nút giao cắt có đèn tín hiệu trên QL 5, tại phía tây của chợ Thửa, nút giao này cho phép lưu thông từ mọi hướng.

Nút giao cắt ở phía đông làng Thửa với QL 5 chỉ có một hướng đi Hải Phòng, không có điểm quay đầu về hướng Hà Nội dành cho xe tải quay. Hiện nay có cầu bộ hành tại cột mốc 70m phía tây từ nút giao với QL5 ở phía đông làng Thửa.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-24 Cầu bộ hành trên QL5

Các phương tiện giao thông đi từ KCN TLII ra làng Thửa phải ra QL5 để quay đầu.

Nút giao giữa QL5 và QL39 ở trước KCN Thăng Long II là nút giao khác mức. Đây là nút giao cho phép giao thông đi từ nhiều phía, nhưng quá rộng đối với người xe đạp và người đi bộ băng qua QL5.

QL39 phía sau KCN Thăng Long II là đường hai làn xe, tuyến đường này có lưu lượng giao thông, trong đó có xe tải và xe rơ-mooc. Khi tham gia giao thông, nhiều xe máy và xe tải đi sai làn, dễ gây tai nạn.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-25 Quốc lộ 39

3) Tình hình tham gia giao thông của công nhân

Tại KCN Thăng Long II, nhiều công nhân đi làm việc theo ca, trong đó có ca làm việc từ 6h – 14h, nên giờ cao điểm của giao thông tại đây là vào thời gian 14h.

Đa số công nhân di chuyển bằng xe máy, một số di chuyển bằng xe đạp, rất ít công nhân đi bộ. Không có xe buýt đưa đón công nhân trong KCN.

Thời gian gần đây không xảy ra ùn tắc giao thông nghiêm trọng.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-26 Hiện trạng tham gia giao thông của công nhân

4) Khảo sát về hoạt động giao thông

a. Vị trí thực hiện khảo sát

Để có thể nắm rõ hiện trạng giao thông xung quanh các KCN nằm gần TP Hà Nội, tỉnh Bắc Ninh và Hải Dương, Đoàn nghiên cứu đã tiến hành khảo sát thực địa về hiện trạng các KCN và khu vực dân cư xung quanh trên góc độ quy hoạch xây dựng giao thông.

b. Hiện trạng giao thông đường bộ

Đoàn nghiên cứu đã ghi nhận được tình hình như sau:

- Tốc độ tối đa cho phép của các tuyến đường nội bộ KCN là 30-40km/giờ.
- Ở các vị trí có nhiều hoạt động giao thông đi ngang qua có bố trí gờ giảm tốc để giảm tốc độ của các phương tiện giao thông.
- Đây thường là đường nhựa. Vĩa hè đa số được lát bằng gạch tự chèn.
- Đèn đường được lắp đặt trong tất cả các khu vực của KCN.

- Trong KCN Việt – Sing Có rất nhiều biển báo dành cho xe đạp trong, như vậy có thể cần bố trí một làn riêng dành cho xe đạp.
- Các KCN và khu đô thị thường bố trí rất ít không gian đi bộ, KCN Quế Võ và khu Nhà dẫy 2 tầng Đình Bảng (đang xây dựng) cũng như vậy, ở đây đã trồng cây xanh và lắp cột đèn trên vỉa hè chật hẹp.
- Có cầu bộ hành vắt ngang qua QL5, trước KCN Phúc Điền. Xe đạp cũng có thể đi qua cầu bộ hành này.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-27 Khu đô thị mới Đình Bảng

c. Hiện trạng giao thông

Đoàn nghiên cứu đã ghi nhận được tình hình như sau:

- Nhiều xe đưa đón công nhân của nhà máy “S” dừng đỗ trong khu để xe của KCN Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh. Đây chính là phương tiện giao thông chủ yếu của công nhân. Trạm xe buýt tuyến Nội Bài cũng nằm ngay gần cổng chính của nhà máy.
- Nhà máy B’ tại KCN Phúc Điền nằm liền kề với ký túc xá dành cho công nhân. Công nhân thường đi bộ đến nơi làm việc.
- Nhà máy C’ nằm tại KCN Tiên Sơn, Bắc Ninh. Khu ký túc xá dành cho công nhân nằm gần nhà máy, tầng 1 của ký túc xá có trống diện tích dành cho cửa hàng, hiện tạm thời dùng làm bãi đỗ xe. Bãi đỗ xe này không có đủ diện tích cho tất cả các phương tiện. Nhân viên bảo vệ hoạt động 24/24 giờ.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-28 Ký túc xá công nhân nhà máy “C” (Nhật Bản)

- Một máy rút tiền tự động (ATM) đã được lắp đặt gần cổng ra vào KCN Tân Trường, Hải Dương. Việc lắp đặt máy ATM này gây ra tắc nghẽn vào giờ cao điểm. Nhiều xe máy dừng đỗ trước máy ATM gây cản trở hoạt động lưu thông của các phương tiện khác, đặc biệt vào ngày thứ 6.
- Trong KCN Đại An, Hải Dương có nhiều hàng quán vỉa hè trên đường rời nhà máy của các công nhân. Nhiều công nhân dừng đỗ xe trước các gian hàng gây ảnh hưởng đến giao thông.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-29 KCN Đại An: hàng quán vỉa hè và công nhân sau giờ làm việc

(4) Giải pháp và những vấn đề cần cân nhắc khi quy hoạch phát triển nhà ở

1) Nguyên tắc và nhiệm vụ khi lập quy hoạch đường giao thông

Các yêu cầu về xây dựng sau đây đã được tuân thủ khi lập quy hoạch giao thông tại vị trí nghiên cứu.

a. Tỷ lệ đất giao thông

Diện tích đất giao thông nội bộ: 30.425m^2 / Diện tích đất ở: $163.527\text{m}^2 = 18,6\% \geq$ mức tối thiểu theo quy định 18,0%

b. Tốc độ thiết kế

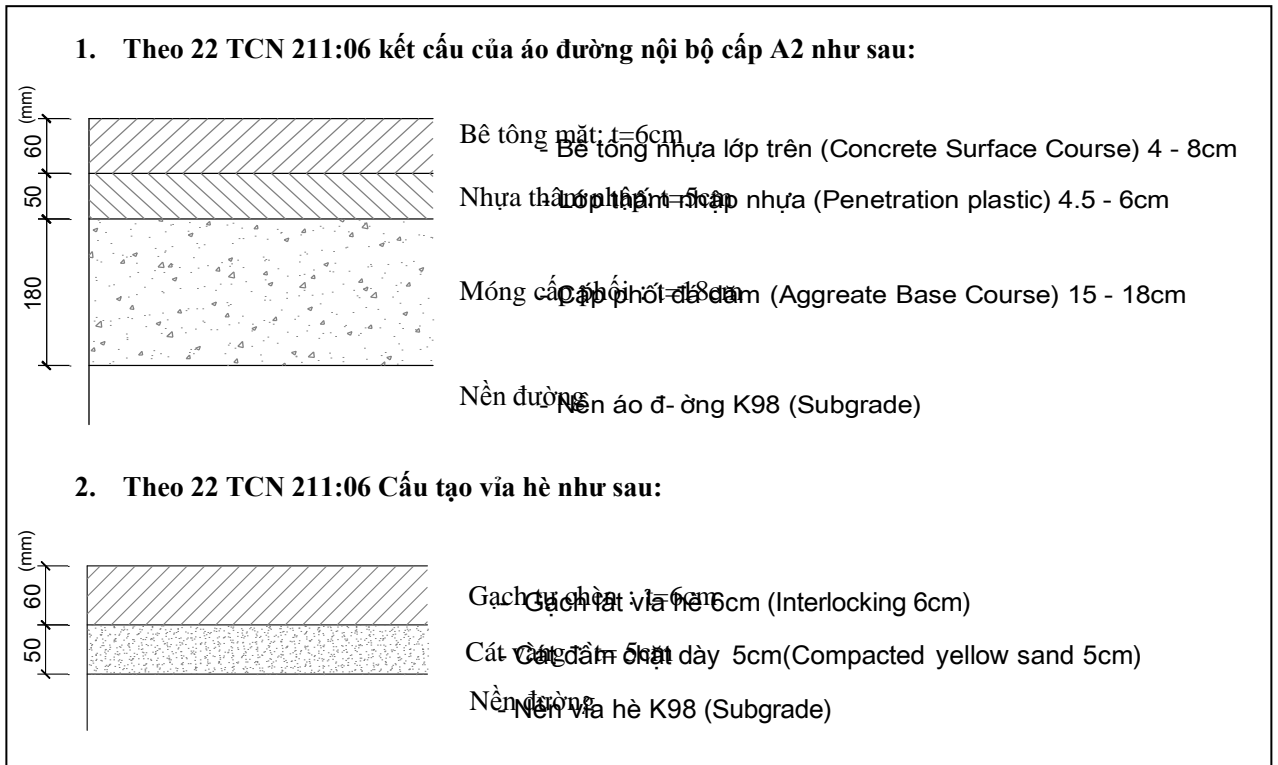
Trong KCN, tốc độ an toàn cho phép tối đa là 30-40 km/giờ. Trong khu vực dân cư, tốc độ thiết kế cho giao thông nội bộ nên là $V=20\text{km/giờ}$, theo quy định của TCXDVN104:2007, mục 12.7.2.

c. Kiểm soát tốc độ

Gờ giảm tốc được sử dụng phổ biến tại Việt Nam nhằm hạn chế tốc độ của phương tiện giao thông. Gờ giảm tốc cũng sẽ được bố trí trên các con đường dự kiến trong khu nhà ở và cần được nghiên cứu để đảm bảo an toàn cho xe đạp và khả năng thoát nước mưa.

d. Áo đường

Chiều dày của áo đường được quy định trong Tiêu chuẩn ngành 22 TCN 211:2006 như sau.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-30 Chiều dày của áo đường nội bộ

e. Cây xanh

Cây xanh được trồng trên vỉa hè của các công đường nội bộ, theo quy định tại TCXDVN 362:2005.

- Đường kính gốc cây: 6cm.
- Chiều cao: 3m.
- Khoảng cách giữa các cây khoảng 2m~4m.

f. Chiếu sáng

Lắp đặt hệ thống chiếu sáng đường theo yêu cầu của Tiêu chuẩn TCXDVN259:2001 như sau.

Bảng 7-12 Tiêu chuẩn chiếu sáng đường

STT	Chiều rộng đường	Chiều cao cột (m)	Khoảng cách cột đèn (m)	Cách bố trí cột	
				1 phía	2 phía
1	W=25m~	10	35		Đối xứng
2	W=11m~16m	8	60		So le
4	W=10m	7	40	✓	
5	W=9m	7	40	✓	
6	W = 8m	7	40	✓	

Ghi chú: Các căn cứ: TCXDVN 259:2001- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường đường phố, quảng trường

Loại đường và cấp đường để xác định cấp chiếu sáng trường hợp đường của khu nghiên cứu (cấp chiếu sáng C)

Mục 4- Yêu cầu kỹ thuật: Độ chói trung bình là 0,6 và độ rọi là 12 và mục 6 phương pháp tính, thiết kế cột đèn

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2) Nguyên tắc và nhiệm vụ của hệ thống giao thông đường bộ

Sau đây là các yêu cầu về địa bàn của vị trí nghiên cứu.

a. Đảm bảo có đường đi đến Vị trí nghiên cứu

Hiện nay, chỉ có duy nhất một tuyến đường đi từ QL5 vào vị trí nghiên cứu. Con đường này dài 800m và rộng 3,5m, như vậy quá hẹp để 2 xe ô tô lưu thông đồng thời. Cần phải xây dựng các tuyến đường quy hoạch đi đến Vị trí nghiên cứu trước khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân triển khai.

b. KCN Thăng Long II

Nút giao giữa QL5 và QL39 ở trước KCN Thăng Long II là nút giao khác mức, cho phép phương tiện giao thông lưu thông từ tất cả các hướng, nhưng quá rộng cho người xe đạp và người đi bộ băng qua QL5. Cần xây dựng cầu vượt bắc qua QL5 để hạn chế lưu thông đồng mức đi ngang qua QL5

c. Làng Thửa

Có một nút giao cắt trên QL5 ở phía tây làng Thửa cho phép các phương tiện lưu thông từ mọi phía. Nhưng ở phía đông của làng Thửa, các phương tiện chỉ có thể đi về hướng Hải Phòng mặc dù ở đây có một cây cầu bộ hành. Nếu bố trí nút giao mới có đèn tín hiệu ở phía đông của làng Thửa thì sẽ thuận tiện hơn cho các phương tiện đi vào vị trí nghiên cứu.

7.3.7. Quy hoạch cấp nước

(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan

1) Quy định liên quan

Tại Việt Nam, có rất nhiều quy định liên quan tới cấp nước và nước uống, sau đây là tóm tắt một số quy định quan trọng liên quan tới nghiên cứu này.

- Nghị định số 1247/2011/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2011, về Sản xuất, Cung cấp và Tiêu thụ nước sạch.

Nghị định này quy định về các hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch theo hệ thống cấp nước tập trung hoàn chỉnh tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế (sau đây gọi tắt là khu công nghiệp); quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân và hộ gia đình có hoạt động liên quan đến sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch trên lãnh thổ Việt Nam.

- QCVN 01:2009/BYT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Chất lượng nước ăn uống.

Quy chuẩn này quy định mức giới hạn các chỉ tiêu chất lượng đối với nước dùng để ăn uống, nước dùng cho các cơ sở chế biến thực phẩm. Quy chuẩn này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân và hộ gia đình khai thác, kinh doanh nước ăn uống, bao gồm cả các cơ sở cấp nước tập trung dùng cho mục đích sinh hoạt có công suất từ 1.000 m³/ngày đêm trở lên.

- QCVN 02:2009/BYT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Chất lượng nước sinh hoạt

Quy chuẩn này quy định mức giới hạn các chỉ tiêu chất lượng đối với nước sử dụng cho mục đích sinh hoạt thông thường không sử dụng để ăn uống trực tiếp hoặc dùng cho chế biến thực phẩm tại các cơ sở chế biến thực phẩm. Quy chuẩn này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân và hộ gia đình khai thác, kinh doanh nước sinh hoạt, bao gồm các cơ sở cấp nước tập trung dùng cho mục đích sinh hoạt có công suất dưới 1.000m³/ngày đêm.

- QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng là những quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đề án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương.

2) Những tiêu chuẩn liên quan

- TCXDVN 33:2006 Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn này được áp dụng để thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các hệ thống cấp nước đô thị, các điểm dân cư nông thôn và các khu công nghiệp.

- TCVN 2622:1995 Tiêu chuẩn Việt Nam: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế

Tiêu chuẩn này quy định những yêu cầu cơ bản về phòng cháy và chống cháy khi thiết kế, xây dựng mới hoặc cải tạo nhà và công trình cũng như khi thẩm định thiết kế và xét quyết định đưa nhà, công trình vào sử dụng

(2) Các quy hoạch liên quan đã phê duyệt

Có ba quy hoạch liên quan tới vị trí nghiên cứu. Đó là “Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Nối đến 2025 điều chỉnh”, “Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào” và “Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào đến 2020, tầm nhìn đến 2030”. Vị trí nghiên cứu tuy không thuộc đô thị Phố Nối nhưng nằm liền kề và thuộc huyện Mỹ Hào.

1) Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Nối đến 2025

Trong quy hoạch này, tổng nhu cầu sử dụng nước giai đoạn 2025 được tính toán là 57.000 m³/ ngày cho 250.000 người, có bao gồm các mục đích sử dụng khác như nước sử dụng cho trường học, công cộng, thương mại và tưới tiêu.

Để có thể cung cấp nước đã qua xử lý, địa phương đã có kế hoạch tăng công suất xử lý nước với dự kiến xây dựng trạm xử lý nước và phát triển hệ thống đường ống phân phối. Tổng chi phí xây dựng ước tính 291.165 triệu đồng.

a. Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào

Trong quy hoạch này, nhu cầu sử dụng nước được dự báo khoảng 46.000m³/ngày. Mạng lưới đường ống vận chuyển, phân phối tuân thủ theo “Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 ” được phê duyệt.

b. Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

Trong quy hoạch này, nhu cầu sử dụng nước được tính toán theo đơn vị nêu dưới đây. Kết quả tính toán cho thấy tổng nhu cầu sử dụng nước năm 2020 và năm 2030 khoảng 55.000m³/ngày và 81.000m³/ngày.

Bảng 7-13 Tiêu chuẩn cấp nước theo Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

STT	Khu vực phục vụ	Tỷ lệ cấp nước % (2020-2030)	Tiêu chuẩn 2020-2030 (l/ng/ngđ)	Nước công cộng % Qsh	Nước tưới cây, rửa đường %Qsh	Nước dự phòng, rò rỉ (% các loại nước trên)	Nước dùng cho trạm xử lý (% các loại nước trên)
1	Khu vực đô thị	90-100	120-150	10	10	20	5
2	Khu vực nông thôn	80 – 100	80-100	10	10	20	5
3	Các cơ sở sản xuất công nghiệp tập trung	40-60	20 m ³ /ha.ngđ				

4	Khu đại học, dịch vụ, thương mại	60-90	15 m ³ /ha. ngđ
---	----------------------------------	-------	----------------------------

Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

Để có thể cung cấp nước đã qua xử lý, một số dự án được quy hoạch như sau:

- Nâng công suất của trạm xử lý nước Dị Sử và Bạch Sam
- Xây mới mạng đường ống cấp nước và đấu nối với hệ thống cấp nước hiện có

(3) Phân tích vị trí nghiên cứu và các khu vực lân cận

Hiện tại, chưa có hệ thống đường ống cấp nước dẫn tới vị trí nghiên cứu. Tuy nhiên, vị trí nghiên cứu thuộc đô thị Mỹ Hào, do đó vị trí nghiên cứu có thể được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước chung của huyện Mỹ Hào. Tuy nhiên, trạm tự cấp nước có thể quy hoạch.

(4) Giải pháp và các vấn đề cần xem xét khi phát triển nhà ở

1) Nhu cầu sử dụng nước

Các điều kiện để tính toán nhu cầu cấp nước, căn cứ vào các quy định, tiêu chuẩn và các quy hoạch liên quan, được tóm tắt trong bảng sau.

Bảng 7-14 Cơ sở tính toán nhu cầu sử dụng nước

STT	Nhu cầu	QCVN 01	TCXDVN 33 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình Tiêu chuẩn thiết kế	Quy hoạch Đô thị Phố Nối	Quy hoạch Huyện Mỹ Hào
1	Nước sinh hoạt	100L/người/ngày	100L/người/ngày	130L/người/ngày	150L/người/ngày
2	Nước công cộng và dịch vụ	10% khối lượng nước sinh hoạt 10 L/người/ngđ	10% khối lượng nước sinh hoạt 10 L/người/ngđ	15% khối lượng nước sinh hoạt 20 L/người/ngđ	20% khối lượng nước sinh hoạt 30 L/người/ngđ
3	Nước tưới cây, rửa đường	8% khối lượng nước sinh hoạt 8 L/người/ngđ	Tính theo bề rộng của đường	10% của nước sinh hoạt 13 L/người/ngđ	10% của nước sinh hoạt 15 L/người/ngày
4	Nước dùng cho cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ	8% khối lượng nước sinh hoạt 8 L/người/ngđ	Tính theo diện tích đất sử dụng	Tính theo diện tích đất sử dụng	Tính theo diện tích đất sử dụng
5	Dự phòng, rò rỉ	25% khối lượng nước 32 L/người/ngđ	15% tổng khối lượng nước 17 L/người/ngày	15% tổng khối lượng nước 24 L/người/ngđ	20% tổng khối lượng nước 39 L/người/ngđ
6	Nước dùng cho bàn thân trạm xử lý nước	4% tổng khối lượng nước 6 L/người/ngđ	10% tổng khối lượng nước 13 L/người/ngày	5% tổng khối lượng nước 9 L/người/ngđ	5% tổng khối lượng nước 12 L/người/ngđ

Ghi chú: đơn vị tính nhu cầu nước công cộng và dịch vụ của Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào đến 2020, tầm nhìn đến 2030, đề nghị tham khảo Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Nhu cầu sử dụng được tính toán dựa trên thông số nêu tại Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên cao hơn nhiều so với kết quả tính toán theo QCVN 01:2008/BXD và TCXDVN 33:2006. Vị trí nghiên cứu nằm tại khu đô thị Mỹ Hào, do vậy nghiên cứu sử dụng các điều kiện tính toán nhu cầu sử dụng nước nêu tại Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

Nhu cầu sử dụng nước sẽ được tính toán dựa trên số dân dự kiến là 8.000 người, công trình và dịch vụ công cộng, tưới cây và rửa đường, dự phòng và rò rỉ. Mặt khác, tại vị trí nghiên cứu sẽ không có cơ sở sản xuất nhỏ, bởi vậy không cần xét tới nhu cầu sử dụng nước của các cơ sở như vậy tại vị trí nghiên cứu.

Với các điều kiện trên đây, nhu cầu sử dụng nước của vị trí nghiên cứu được tính toán là 2.200m³/ngày.

Bảng 7-15 Tính toán nhu cầu sử dụng nước

STT	Đối tượng sử dụng	Đơn vị tính	Nhu cầu dùng nước(m ³ /ngày)	Ghi chú
1	Nước sinh hoạt	150L/ng/ngđ	1.200	= 8.000 × 150L/ngày
2	Nước công cộng và dịch vụ	20% khối lượng nước sinh hoạt 30 L/ng/ngđ	240	= 8.000 × 30L/ngày
3	Nước tưới cây, rửa đường	10% khối lượng nước sinh hoạt 15 L/người/ngđ	120	= 8.000 × 15L/ngày
4	Nước dùng cho cơ sở sản xuất và kinh doanh nhỏ	Theo diện tích đất sử dụng	0	
5	Nước dự phòng, rò rỉ	20% tổng 39L/ng/ngày	312	= 8.000 × 39L/ngày
6	Trạm xử lý nước thải	5% tổng 12 L/ng/ngày	96	= 8.000 × 12L/ngày
	Tổng cộng		1.968	= 1.200 + 240 + 120 + 312 + 96 = 1.958 ≈ 2.000

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Theo TCXDVN 33:2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình; Tiêu chuẩn thiết kế, hệ số dùng nước không điều hòa ngày là 1,2 đến 1,4 và hệ số dùng nước không điều hòa giờ là 1,2 đến 1,5. Do đó, trong Nghiên cứu lấy giá trị trung bình của hệ số dùng nước không điều hòa ngày là 1,3 và hệ số dùng nước không điều hòa giờ là 1,35. Với các hệ số này, khối lượng cung cấp nước tối đa theo ngày và theo giờ lần lượt là 2.600m³/ngày và 146m³/giờ.

2) Nguồn nước và trạm xử lý nước

Theo quy hoạch, nguồn nước cho khu vực đô thị Mỹ Hào là nước ngầm. Theo kết quả khảo sát môi trường tự nhiên thực hiện tại vị trí nghiên cứu, chất lượng nước ngầm tương đối tốt, tuy có hàm lượng sắt cao. Do đó, Đoàn nghiên cứu đã cân nhắc một số giải pháp xử lý và đề xuất sử dụng công nghệ sau đây để xử lý nguồn nước thô tại vị trí nghiên cứu. Các thông số kỹ thuật của giếng khoan được tóm tắt theo bảng dưới đây.

Bảng 7-16 Thông số kỹ thuật của giếng khoan

STT	Nội dung	Thông số kỹ thuật	Ghi chú
1	Số lượng giếng	2 bơm	
2	Độ sâu	80 m	
3	Công suất máy bơm	60m ³ /giờ	=2.600m ³ /ngày/24 giờ/2 giếng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trong quy hoạch này, quy trình sau sẽ được áp dụng cho trạm xử lý nước:

1) Sục khí >> 2) Lọc >> 3) Khử trùng

3) Trạm bơm

Khu vực vị trí nghiên cứu gần như bằng phẳng và chiều cao của các khu nhà tối đa là khoảng 20m. Vì vậy cần có trạm bơm nước để đảm bảo áp lực cần thiết cho đường ống phân phối.

Phải đảm bảo áp suất dư là trên 20m, do đó máy bơm phải đảm bảo các thông số kỹ thuật nêu tại bảng dưới đây.

Bảng 7-17 Thông số kỹ thuật của trạm bơm

STT	Nội dung	Thông số kỹ thuật	Ghi chú
1	Số lượng bơm	3 chiếc	2 bơm chính, 1 dự phòng
2	Công suất bơm	1,35 m ³ /phút	= 3.860m ³ /ngày/24giờ/60phút/2 chiếc
3	Cột áp	25 m	
4	Công suất mô-tơ	15 kW	

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

4) Đường ống phân phối và Hạng cứu hỏa

Đối với đường ống phân phối, đường kính ống được tính toán bằng hệ thống E-PANET và ra kết quả là đường ống phải có đường kính từ 100mm đến 250mm, như thể hiện ở hình sau.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-31 Quy hoạch đường ống phân phối nước

Ngoài ra, số lượng hạng cứu hỏa được thiết kế là 12 hạng, theo TCVN 2622-1995 - Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế.

5) Phương án cấp nước

Phác thảo quy hoạch cấp nước được tóm tắt theo bảng sau.

Bảng 7-18 Phương án cấp nước

STT	Nội dung	Tóm tắt	Số lượng	Ghi chú
1	Giếng khoan	80m Có sử dụng bơm	2 giếng	Công suất bơm 60m ³ /giờ
2	Hệ thống xử lý nước	Sục khí, lọc, khử trùng	1 hệ thống	Công suất 2.860m ³ /ngày
3	Trạm bơm	3 máy bơm	1 trạm	1,35m ³ /phút-25m-15kW
4	Ống phân phối	D 100mm D 150mm D 200mm D 250mm	1,218 m 648 m 271 m 188 m	Ống HDPE hoặc tương đương
5	Hạng cứu hỏa		12 hạng	

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

7.3.8. Quy hoạch xử lý nước thải

(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan tới lập quy hoạch

1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan

Có nhiều quy định về quy hoạch thoát nước, trong đó có một số quy định quan trọng liên quan tới Nghiên cứu, được tóm tắt sau đây.

- Luật Bảo vệ môi trường, 2005

Luật này quy định về hoạt động bảo vệ môi trường; chính sách, giải pháp và nguồn lực để bảo vệ môi trường; quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong bảo vệ môi trường.

- Nghị định số 88/2007/NĐ-CP về thoát nước đô thị và thoát nước khu công nghiệp

Nghị định này quy định về hoạt động thoát nước tại khu vực đô thị và các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi tắt là khu công nghiệp); quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân và hộ gia đình có hoạt động liên quan đến thoát nước trên lãnh thổ Việt Nam.

- QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu dân cư nông thôn

Quy chuẩn gồm quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương.

- QCVN 08 2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt

Quy chuẩn này quy định giá trị giới hạn các thông số chất lượng nước mặt. Quy chuẩn này áp dụng để đánh giá và kiểm soát chất lượng của nguồn nước mặt, làm căn cứ cho việc bảo vệ và sử dụng nước một cách phù hợp.

- QCVN 09 2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm

Quy chuẩn này quy định giá trị giới hạn các thông số chất lượng nước ngầm. này áp dụng để đánh giá và giám sát chất lượng nguồn nước ngầm, làm căn cứ để định hướng cho các mục đích sử dụng nước khác nhau.

- QCVN 10 2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ

Quy chuẩn này quy định giá trị giới hạn các thông số chất lượng nước biển ven bờ. Quy chuẩn này áp dụng để đánh giá và kiểm soát chất lượng của vùng nước biển ven bờ, phục vụ mục đích thể thao, giải trí dưới nước, nuôi trồng thủy sản và các mục đích khác.

- QCVN 14 2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt

Quy chuẩn này qui định giá trị tối đa cho phép của các thông số ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt khi thải ra môi trường. Quy chuẩn này áp dụng đối với cơ sở công cộng, doanh trại lực lượng vũ trang, cơ sở dịch vụ, khu chung cư và khu dân cư, doanh nghiệp thải nước thải sinh hoạt ra môi trường.

- QCVN 24 2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp

Quy chuẩn này quy định giá trị tối đa cho phép của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào nguồn tiếp nhận.

2) Tiêu chuẩn liên quan

TCVN:7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế

Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu bắt buộc hoặc khuyến khích áp dụng để thiết kế xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng và nâng cấp hệ thống thoát nước của các đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp.

(2) Các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt

Có hai quy hoạch liên quan tới vị trí nghiên cứu. Đó là “Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Nối đến 2025 điều chỉnh”, “Quy hoạch phân khu nội thị huyện Mỹ Hào” và “Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào đến 2020, tầm nhìn đến 2030”. Vị trí nghiên cứu tuy không thuộc đô thị Phố Nối nhưng nằm liền kề và thuộc huyện Mỹ Hào

1) Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Nối đến 2025 điều chỉnh

Theo quy hoạch này, tổng khối lượng nước thải được tính toán là khoảng 37,000 m³/ngđ đối với 250,000 người, bao gồm cả nước thải từ công trình công cộng.

Để xử lý khối lượng nước thải từ các hệ thống thoát nước riêng, có một số hạng mục được lập quy hoạch như sau.

2) Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào

Khối lượng nước thải được tính là khoảng 80% nước sạch, tức là khoảng 28.521 m³/ngđ.

Theo quy hoạch này, vị trí nghiên cứu nằm trong khu vực phục vụ của hệ thống thoát nước thải chung.

3) Quy hoạch xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030

Theo quy hoạch, huyện Mỹ Hào được chi thành 4 lưu vực thoát nước. Vị trí nghiên cứu nằm trong lưu vực 2, là lưu vực bao gồm cả khu vực phía nam QL 5A. Công suất trạm xử lý nước thải cho lưu vực 2 là 10.000m³/ngđ vào năm 2030

(3) Phân tích hiện trạng vị trí nghiên cứu và các khu vực lân cận

Hiện nay tại vị trí nghiên cứu không có hệ thống xử lý và thoát nước thải. Tuy theo Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, hệ thống thoát nước chung sẽ bao gồm cả vị trí nghiên cứu, tuy nhiên phải chờ đến khi hệ thống thoát nước này được xây dựng xong. Do vậy cần bố trí xây dựng hệ thống xử lý sơ bộ như kiểu bể tự hoại.

(4) Giải pháp và những vấn đề cần xem xét khi phát triển nhà ở

1) Khối lượng nước thải

Theo quy chuẩn và tiêu chuẩn thì khối lượng nước thải được tính là khoảng 80% khối lượng nước cấp. So vậy khối lượng nước thải được tính toán cụ thể như sau;

Bảng 7-19 Khối lượng nước thải dự kiến

STT	Thành phần	Đơn vị	Tỷ lệ nước thải phát sinh	Đơn vị tính lượng nước thải	Khối lượng nước thải dự kiến
1	Nước sinh hoạt	150L/người/ngày	80%	120L/người/ngày	960 (=8.000 × 120lcd)
2	Nước sử dụng cho công trình và dịch vụ công cộng	20% tổng lượng nước sinh hoạt 30 L/ người/ngày	80%	24 L/ người/ngày	192 (=8.000 × 24lcd)
3	Tưới cây, rửa đường	10% tổng lượng nước sinh hoạt 15 L/ người/ngày	0%	-	
4	Dự phòng, rò rỉ	20% tổng 39 L/ người/ngày	0%	-	
	Tổng số				1.152 ≈ 1.200

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Tương tự như quy hoạch cấp nước, giá trị trung bình ngày thải nước lớn nhất là 1.3, giá trị trung bình giờ thải nước lớn nhất là 1.35. Như vậy, khối lượng nước thải tối đa một ngày và khối lượng nước thải tối đa một giờ lần lượt là 1.5600m³/ngày và 88m³/giờ.

Ở vị trí nghiên cứu không có nguồn phát thải nước ô nhiễm, nước thải từ vị trí nghiên cứu dự kiến chủ yếu là nước thải sinh hoạt, nên độ ô nhiễm BOD và chất rắn lơ lửng (SS) được giả thiết lần lượt là 300mg/L và 350mg/L.

2) Phương pháp xử lý nước thải

Yêu cầu đối với trạm xử lý nước thải là nước thải ra môi trường phải đáp ứng quy định QCVN 14:2008/BTNMT.

Bảng 7-20 Giá trị các thông số ô nhiễm tối đa cho phép trong nước thải sinh hoạt

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị C	
			A	B
1	pH	-	5 – 9	5 – 9
2	BOD5	mg/l	30	50
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	50	100
4	Tổng chất rắn hòa tan (TDS)	mg/l	500	1000
5	Sunfua	mg/l	1.0	4.0
6	Amoni	mg/l	5	10
7	Nitrat	mg/l	30	50
8	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	10	20
9	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/l	5	10
10	Phosphat	mg/l	6	10
11	Tổng Coliforms	MPN/100ml	3.000	5.000

Nguồn: QCVN14:2008/BTNMT

Có thể dự án sẽ được đầu tư theo phương thức đối tác công tư để nâng cao hiệu quả kinh tế của nhà đầu tư tư nhân. Nhà nước sẽ chịu trách nhiệm chuẩn bị mặt bằng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư tư nhân sẽ xây dựng và khai thác công trình nhà ở. Đó là lý do của việc thiết kế trạm xử lý nước thải tập trung cho vị trí nghiên cứu với mục đích giảm chi phí xây dựng. Theo tính toán, khối lượng nước thải cần xử lý dự kiến cũng sẽ đủ để trạm xử lý nước thải tập trung hoạt động hiệu quả. Đề xuất sử dụng công nghệ xử lý nước thải bằng vi khuẩn kỵ khí để dễ vận hành, vì đây là công nghệ phổ biến ở Việt Nam. Đoàn Nghiên cứu JICA đề xuất sử dụng cụm bể xử lý nước thải tại chỗ bằng nhựa composite (FRP) (như ảnh chụp dưới đây).



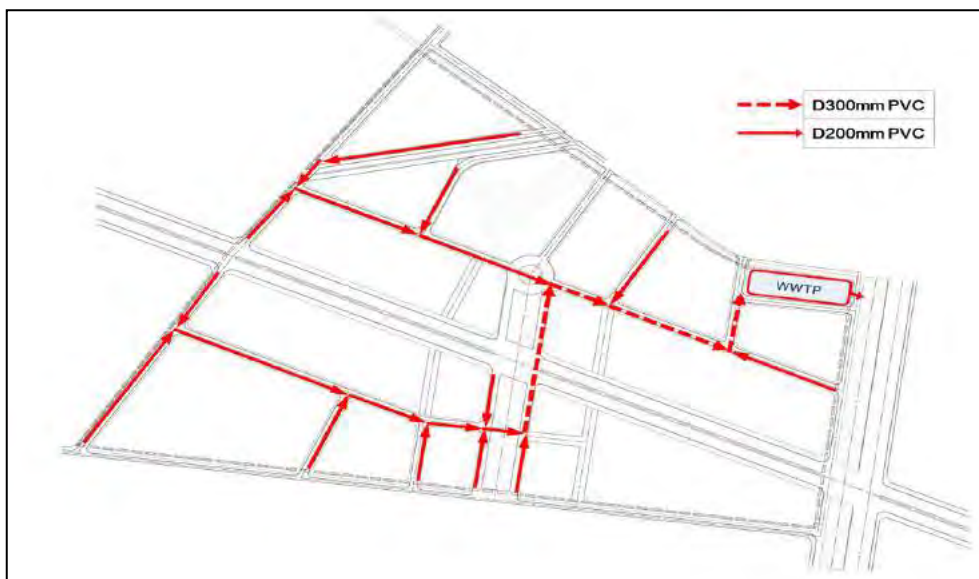
Nguồn: <http://vesaco.vn>

Hình 7-32 Cụm bể xử lý nước thải tại chỗ bằng nhựa composite

Diện tích đất cần thiết cho trạm xử lý nước thải là 0,3ha. Vì vậy, hệ thống xử lý nước thải được kiến đặt ở góc phía đông bắc của vị trí nghiên cứu để thuận tiện trọng việc xả thải nước thải đã qua xử lý vào mương thoát nước hiện có.

3) Quy hoạch hệ thống cống thoát nước thải

Hệ thống cống thoát nước thải được quy hoạch theo TCVN 7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài; Tiêu chuẩn thiết kế. Đối với vị trí nghiên cứu, loại cống có đường kính từ 200mm đến 300mm là phù hợp. Tất cả các cống thoát nước được đặt ở độ dốc 0,003.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-33 Quy hoạch hệ thống cống thoát nước thải

4) Phác thảo quy hoạch thoát nước thải

Phác thảo quy hoạch thoát nước thải được tóm tắt như bảng dưới đây.

Bảng 7-21 Tóm tắt quy hoạch nước thải

STT	Mục	Đường kính	Khối lượng	Ghi chú
1	Cống thoát nước	D 200mm D 300mm	1.741 m 386 m	3% Chiều dài tối đa của hố thăm là 30m
2	Hệ thống xử lý		1 hệ thống	Cụm bể xử lý tại chỗ chế tạo sẵn composite (FRP)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

7.3.9. Quy hoạch thoát nước

(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan tới lập quy hoạch

1) Quy chuẩn Quốc gia liên quan

Có nhiều quy định về quy hoạch thoát nước, trong đó có một số quy định quan trọng liên quan tới Nghiên cứu, được tóm tắt sau đây.

- Nghị định số 88/2007/NĐ-CP về thoát nước đô thị và thoát nước khu công nghiệp

Nghị định này quy định về hoạt động thoát nước tại khu vực đô thị và các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi tắt là khu công nghiệp); quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân và hộ gia đình có hoạt động liên quan đến thoát nước trên lãnh thổ Việt Nam.

- QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu dân cư nông thôn

Quy chuẩn gồm quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương.

2) Các tiêu chuẩn liên quan

TCVN:7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế

Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu bắt buộc hoặc khuyến khích áp dụng để thiết kế xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng và nâng cấp hệ thống thoát nước của các đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp.

(2) Các quy hoạch liên quan đã phê duyệt

Có hai quy hoạch liên quan tới vị trí nghiên cứu. Đó là “Quy hoạch chung xây dựng Phố Nối đến năm 2025 điều chỉnh”, “Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào” và “Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào đến 2020, tầm nhìn đến 2030”. Vị trí nghiên cứu tuy không thuộc đô thị Phố Nối nhưng nằm liền kề và thuộc huyện Mỹ Hào.

1) Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Nối đến 2025 điều chỉnh

Theo quy hoạch này, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là một hệ thống độc lập. Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán 2 năm được chọn để tính toán thủy văn cho vị trí nghiên cứu.

Một số hạng mục xây dựng phòng chống ngập úng được lập kế hoạch như sau, và tổng chi phí xây dựng được ước tính là 495.055 tỷ VND.

2) Quy hoạch phân khu nội thị của Đô thị Mỹ Hào

Đô thị Mỹ Hào được chia thành hai lưu vực thoát nước chính. Vị trí nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước 1 – bao gồm các khu vực phía Quốc lộ 5. Mạng lưới cống thoát nước mưa của Đô thị Mỹ Hào tuân thủ theo “Quy hoạch xây dựng chung huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”.

3) Quy hoạch xây dựng chung huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020 tầm nhìn 2030

Cao độ nền xây dựng trong huyện Mỹ Hào được xác định theo yêu cầu đảm bảo cao độ không chế. Theo tài liệu tính toán mực nước, cao độ nền xây dựng phải đảm bảo khoảng từ 3,3m đến 3,5m.

Đối với hệ thống thoát nước mưa, khu vực đô thị Mỹ Hào được chia thành 2 lưu vực chính. Theo quy hoạch, mạng lưới cống hộp và cống tròn được bố trí trên vỉa hè.

(3) Phân tích vị trí nghiên cứu và vùng phụ cận

Vị trí nghiên cứu được bao quanh bởi hệ thống tưới tiêu được thể hiện qua ảnh dưới đây.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-34 Hệ thống thủy lợi tại khu vực vị trí nghiên cứu

Trong quy hoạch này, con sông chảy qua phía đông của vị trí nghiên cứu giữ nguyên. Và các tuyến kênh/mương chảy dọc biên phía bắc và nam cũng được giữ nguyên.

(4) Giải pháp và các vấn đề cần xem xét khi lập quy hoạch phát triển nhà ở

1) Cơ sở tính toán thủy văn

a. Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán và công thức tính cường độ mưa

Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán được chọn là 1 năm, theo bảng 3, TCVN 7957:2008 (đề nghị xem bảng dưới đây).

Bảng 7-22 Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán

Địa điểm	Kênh, mương	Cống chính	Cống nhánh
Thành phố lớn, loại I	10	5	2-1
Đô thị loại II, III	5	2	1-0,5
Các đô thị khác	2	1	0.5-0.33

Nguồn: TCVN 7957:2008

Cường độ mưa được tính toán theo Phụ lục B của TCVN 7957:2008, hằng số khí hậu cho từng địa phương. Cường độ mưa của tỉnh Hưng Yên được tính toán như sau:

$$= (1 + lo) / (+)^{\wedge}$$

q : Cường độ mưa (l/s.ha)

P : Chu kỳ lặp lại của mưa (năm)

t : Thời gian mưa (phút)

A, b, C, n : Hằng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện mưa của địa phương

Bảng 7-23 Hằng số khí hậu trong công thức cường độ mưa

Tên thành phố	A	C	b	n
Hung Yên	760	0,59	20	0,83
Hà Nội	5.890	0,65	20	0,84
Hải Dương	4.260	0,42	18	0,78

Nguồn: TCVN 7957:2008 Phụ lục B

Theo công thức trên, cường độ mưa tính được của thành phố Hưng Yên thấp hơn nhiều so với hai thành phố lân cận. Có thể suy luận hằng số khí hậu đã nêu cho thành phố Hưng Yên không đúng, nên đối với quy hoạch này sẽ sử dụng hằng số khí hậu của Hà Nội, là thành phố gần nhất đối với vị trí nghiên cứu.

b. Hệ số dòng chảy

Hệ số dòng chảy là hệ số được tính toán từ lượng nước chảy vào hệ thống thoát và lượng mưa thực tế tại công trình chứa. Trong bước thiết kế kỹ thuật, hệ số dòng chảy được xác định bằng mô hình tính toán quá trình thấm, nhưng trong bước lập quy hoạch, hệ số này được chọn “Bảng 7-24 của TCVN 7957:2008”, phụ thuộc vào tính chất mặt phủ của lưu vực và chu kỳ lặp lại trận mưa. Quy hoạch này áp dụng Hệ số tương ứng với chu lặp lại trận mưa là 2 năm do hướng dẫn không nêu hệ số tương ứng với chu kỳ lặp lại là 1 năm.

Bảng 7-24 Hệ số dòng chảy

Tính chất bề mặt thoát nước	Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán				
	2 năm	5 năm	10 năm	25 năm	50 năm
Mặt đường asphalt	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90
Mái nhà, mặt phủ bê tông	0,75	0,80	0,81	0,88	0,92
Mặt cỏ, vườn, công viên (có chiếm dưới 50%)					
- độ dốc nhỏ 1 – 2 %	0,32	0,34	0,37	0,40	0,44
- độ dốc trung bình 2 – 7 %	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49
- độ dốc lớn	0,40	0,43	0,45	0,49	0,52

Nguồn: TCVN 7957:2008

Hệ số dòng chảy đặt ở mức 0,65 dựa trên quy hoạch sử dụng đất.

2) Cao độ nền xây dựng

Theo người dân địa phương, ở vị trí nghiên cứu không xảy ra hiện tượng ngập lụt. Bơm thoát hiện tại đang hoạt động ở cao độ nền của trạm bơm, tức là thấp hơn cao độ nền đường hiện tại. Do vậy, giả thiết rằng trong những năm gần đây ở khu vực này không có hiện tượng ngập lụt, và nếu cao độ nền xây dựng của vị trí nghiên cứu được điều chỉnh phù hợp với cao độ nền đường hiện tại sẽ tránh được tình trạng ngập lụt.

Cao độ nền xây dựng cần được đắp cao hơn cao độ nền đường hiện tại và cao hơn mực nước cao tính toán tại Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên.

3) Trạm bơm và công trình chứa nước

Không cần trang bị trạm bơm thoát nước mưa cho vị trí nghiên cứu nếu cao độ nền của khu vực được thiết kế cao hơn cao độ nền đường.

Về hạng mục công trình chứa nước, tại các mục 4.2.13, 4.2.14, và 4.2.15 của TCVN 7957:2008 có quy định liên quan đối với khu vực có quy mô lớn. Đối với quy mô của dự án tại vị trí nghiên cứu thì không yêu cầu phải có công trình chứa nước mưa.

Tuy nhiên, hiện nay trong phạm vi khu đất có một hồ nước hiện hữu, hồ này sẽ được giữ lại với chức năng hồ chứa nước nhằm tăng khả năng thoát nước.

4) Quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa

Lưu lượng nước mưa được tính toán theo công thức dưới đây, dựa trên TCVN 7957:2008.

$$Q = q \cdot C \cdot F$$

Q: Lưu lượng nước mưa (m³/giờ)

q: Cường độ mưa tính toán (L/s/ha)

C: Hệ số dòng chảy

F: Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

Hướng thoát nước được thể hiện trong hình dưới đây. Kích thước của cống thoát nước được tính toán bằng công thức dựa trên các điều kiện đề cập dưới đây.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-35 Quy hoạch cống thoát nước mưa

5) Phác thảo quy hoạch thoát nước mưa

Bảng phác thảo quy hoạch thoát nước mưa được tóm tắt như sau.

Bảng 7-25 Phác thảo quy hoạch thoát nước mưa

STT	Mục	Thông số	Khối lượng	Ghi chú
1	Cống thoát nước mưa	D 400mm	2.289 m	3,0‰
		D 600mm		3,0‰
		D 800mm	741 m	2,5‰
		D1000mm		2,0‰
		Cống hộp	277 m	1,5‰
		1.200×1.200mm		

* Cống bê tông, giếng thu và giếng thăm.

* Chiều dài tối đa của giếng thăm là 50m.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

7.3.10. Quy hoạch cấp điện

(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan tới lập quy hoạch

TCVN (Tiêu chuẩn Việt Nam) và các luật, quy chuẩn quốc gia và tiêu chuẩn của Việt Nam có liên quan được liệt kê dưới đây.

Bảng 7-26 Luật, Quy chuẩn quốc gia và Tiêu chuẩn của Việt Nam có liên quan

Luật, quy chuẩn quốc gia và tiêu chuẩn của Việt Nam về thiết kế hệ thống điện:	
– QCVN 01:2008/BCT	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn điện
– QCVN 12:2014/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng
– QCVN 01:2008/BXD	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy hoạch xây dựng
– Quy phạm trang bị điện	11TCN-18-2006; 11TCN-19-2006; 11TCN-20-2006; 11TCN-21-2006
– TCXDVN 259:2001	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: Tiêu chuẩn Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị
– TCXDVN 333:2005	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: Tiêu chuẩn Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị
– TCVN 9385:2012	Tiêu chuẩn Việt Nam: Chống sét cho công trình xây dựng – Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống
– TCVN dựa trên IEC;	
– TCVN 7447-5-53:2005	Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà – Phần 5-53: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện cách ly, đóng cắt và điều khiển
– TCVN 7447-5-54:2005	Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà – Phần 5-54: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – Bố trí nối đất, dây bảo vệ và dây liên kết bảo vệ
– TCVN 7447-1:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 1: Nguyên tắc cơ bản, đánh giá các đặc tính chung, định nghĩa.
– TCVN 7447-4-41:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 4-41: Bảo vệ an toàn – bảo vệ chống điện giật
– TCVN 7447-4-42:2005	Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà – Phần 4-42: Bảo vệ an toàn – Bảo vệ chống các ảnh hưởng về nhiệt.
– TCVN 7447-4-43:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 4-43: Bảo vệ an toàn – Bảo vệ chống quá dòng
– TCVN 7447-4-44:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 4-44: Bảo vệ an toàn – Bảo vệ chống nhiễu điện áp và nhiễu điện từ.
– TCVN 7447-5-51:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 5-51: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – quy tắc chung
– TCVN 7447-5-52:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 5-52: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – Hệ thống đi dây
– TCVN 7447-5-55:2010	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 5-55: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – các thiết bị khác.
– TCVN 7447-6:2011	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 6: Kiểm tra

*Ghi chú: Thiết kế của tất cả các hệ thống điện như máy biến áp 22/0,4kV và các thiết bị phân phối điện hạ thế phải được thực hiện theo TCVN về ngành điện. Tất cả các yêu cầu được xây dựng theo IEC (Ủy ban Kỹ thuật Điện Quốc tế). Trước khi thiết kế, chủ đầu tư hoặc tư vấn thiết kế cần làm việc với Công ty điện lực Hưng Yên (thuộc Điện lực Miền Bắc) hoặc các cơ quan quản lý nhà nước để xác nhận việc áp dụng các quy định của địa phương, luật và tiêu chuẩn về điện chiếu sáng công cộng, biểu giá và thủ tục thanh toán v.v.

(2) Quy hoạch liên quan (Quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Phố Nối điều chỉnh)

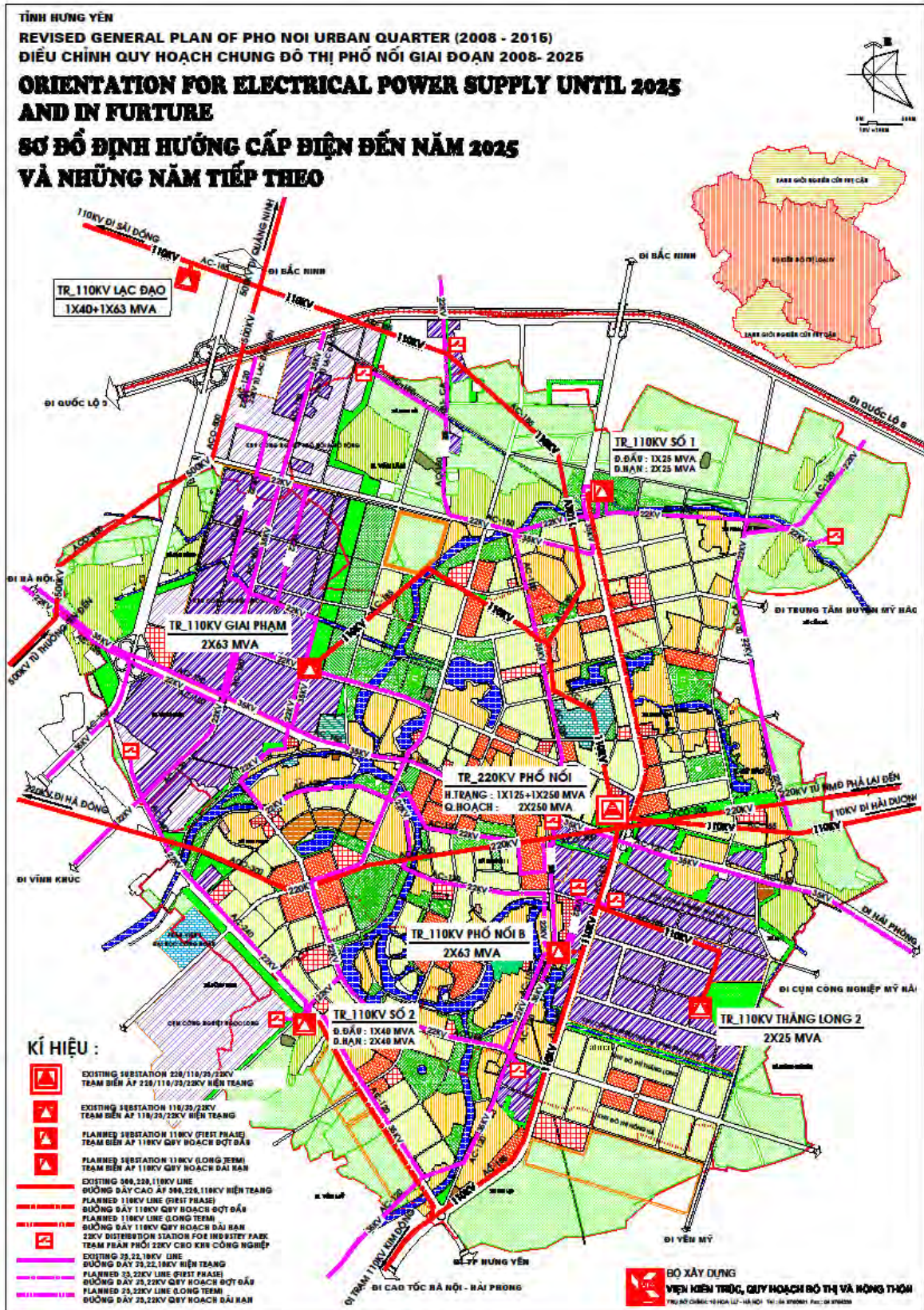
Khu đô thị Phố Nối hiện nay sử dụng nguồn điện từ đường dây 35kV hoặc 22kV thuộc Công ty Điện lực. Có một số tủ biến áp dạng khối 35kV hoặc 22kV/0,4V, 1.250 hoặc 2×750KVA ngoài trời (chiếm diện tích 6m×3m) cung cấp nguồn điện 400/230V cho các khu dân cư. Các tủ biến áp này nằm dọc theo biên của vị trí nghiên cứu. Cứ một trạm phục vụ cho 2.000 dân cư hoặc 300 hộ gia đình.



Hình 7-36 Trạm biến áp ngoài trời hiện hữu

1) Định hướng phát triển lưới điện

Theo như kết quả đánh giá về môi trường sống do JICA thực hiện năm 2010 đối với khu vực này, hệ thống cấp điện hiện tại không được ổn định vì thường xuyên bị mất điện. Tuy nhiên hệ thống cấp điện này sẽ được cải thiện theo Quy hoạch chung xây dựng của đô thị Phố Nối (giai đoạn 2008 – 2015), như vậy sẽ góp phần ổn định và đáp ứng khả năng cung cấp điện cho khu vực Phố Nối với trạm biến áp có công suất 125MVA. Có thể tham khảo thêm “SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG CUNG CẤP ĐIỆN ĐẾN NĂM 2025 VÀ NHỮNG NĂM TIẾP THEO” dưới đây.



Nguồn: Tỉnh Hưng Yên

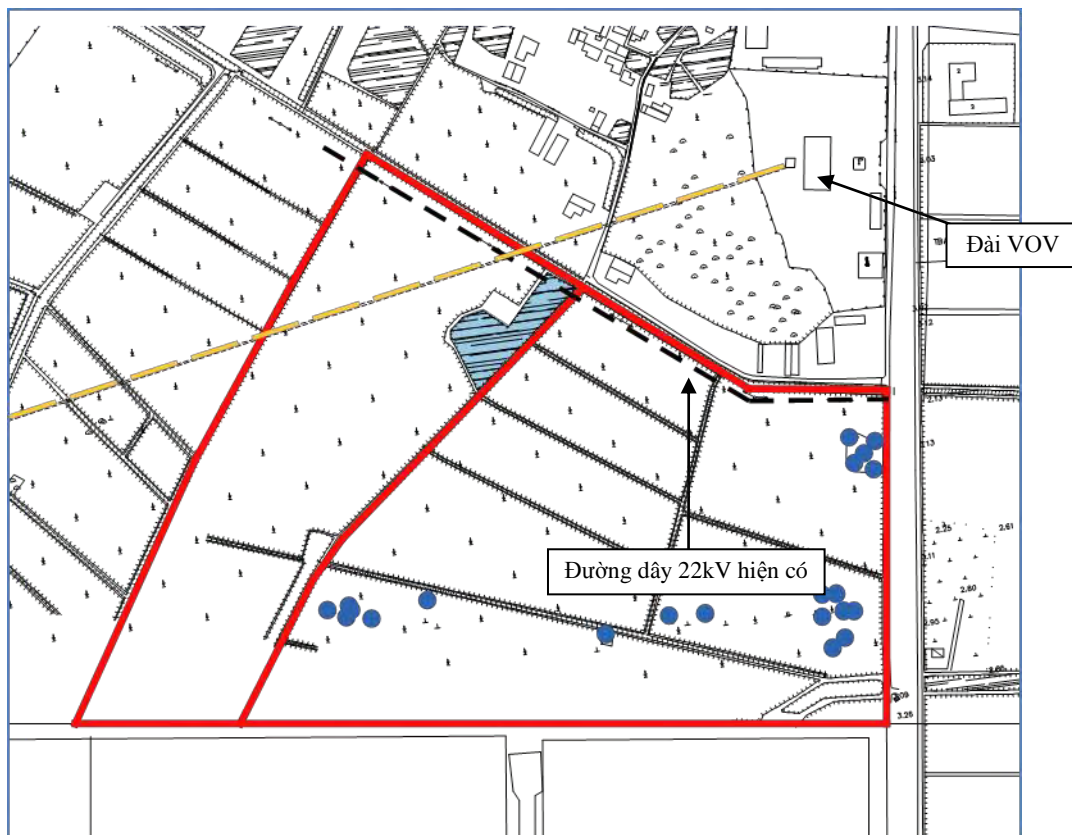
Hình 7-37 Sơ Đồ Định Hướng Cung Cấp Điện Đến Năm 2025 Và Những Năm Tiếp Theo

2) Đường dây 22kV

Hiện nay cách vị trí nghiên cứu 400m về phía Tây có đường dây 22kV đi trên cao của công ty Điện lực có thể là nguồn điện để cung cấp 6000kW, việc nâng cấp đường dây 22kV này lên cỡ to hơn hoặc lắp đặt đường dây bổ sung có thể do công ty điện lực thực hiện (việc này tùy thuộc vào quyết định của công ty Điện lực).

3) Ảnh hưởng tới đường dây 22kV đi trên cao của công ty điện lực

Hiện nay, trong phạm vi Vị trí nghiên cứu có đường dây 22kV trên cao và các cột điện chạy dọc đường biên phía bắc của Vị trí nghiên cứu (khoảng 5m bên trong ranh giới x 300m dài), như trong hình vẽ bên dưới. Đây là đường dây cấp điện cho trạm phát sóng của Đài tiếng nói Việt Nam. Nhà thầu xây dựng cần làm việc với công ty điện lực và trạm thu phát sóng của Đài tiếng nói Việt Nam về vấn đề di dời đường dây và các cột điện này, trước khi triển khai thi công.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-38 Bản đồ vị trí nghiên cứu

(3) Giải pháp cấp điện và nội dung cần xem xét khi lập quy hoạch cấp điện cho vị trí nghiên cứu

1) Tổng Phụ tải cấp điện

Tổng phụ tải cấp điện tối đa được tính toán cho tổng số hộ dùng điện, trong đó suất phụ tải tiêu thụ của một hộ được tính là 3kW theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, bảng 6-5.

Đối với vị trí nghiên cứu, dự kiến sẽ có khoảng 8.000 người. Theo tính toán nhu cầu, có tổng cộng 9.000 người bao gồm 3.000 công nhân độc thân, 3.000 công nhân có gia đình và 3.000 trẻ em. Một căn hộ có 2 đến 4 công nhân ở ghép, tương đương với 1.000 căn hộ cho 3.000 công nhân độc thân. Với các hộ gồm bố mẹ và 2 con, tương đương với 1.500 hộ gia đình gồm 3.000 công nhân là bố mẹ và 3.000 trẻ. Từ đó có thể ước tính số lượng căn hộ dự kiến là 2.500 ở tại vị trí nghiên cứu.

Theo đó, Tổng phụ tải cấp điện tối đa ước tính cho toàn bộ các hộ dùng điện được tính như sau:

$$2.500 \times 3 \text{ kW} = 7.500 \text{ kW}$$

Đây là mức tiêu thụ điện tối đa của toàn khu khi tất cả 2.500 hộ đồng thời sử dụng điện ở mức tối đa trong cùng một thời điểm và như vậy sẽ cao hơn mức phụ tải cấp điện thực tế. Do vậy, tổng phụ tải cấp điện dự kiến phải được tính toán bằng cách nhân với Hệ số phân tập (Hệ số sử dụng đồng thời, %) để mô phỏng phụ tải tiêu thụ trung bình cùng 1 thời điểm, theo IEC 60439 hệ số sử dụng đồng thời đối với các tòa nhà chung cư 20-24 tầng là 0,49. Tuy nhiên, xét đến đặc điểm sử dụng điện ở địa phương, tức là vào mùa hè điều hòa không khí được sử dụng hết công suất, hệ số sử dụng đồng thời được chọn là 0,6:

$$7.500 \text{ kW} \times 0,6 = 4.500 \text{ kW}$$

Đây chỉ là phụ tải tiêu thụ điện sinh hoạt tối đa. Ngoài ra còn phụ tải cấp điện công trình công cộng như bệnh viện, trường học, chợ, v.v... được giả thiết là 30% tổng mức tiêu thụ sinh hoạt, theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, bảng 6-5, Đô thị loại IV-IV (theo phân cấp đô thị tại Nghị định số 42/2009/NĐ-CP), nên tổng phụ tải cấp điện sẽ được nhân 1,3 lần như sau:

$$4.500 \text{ kW} \times 1,3 = 5.850 \text{ kW}$$

Từ đó có thể tính tổng phụ tải cấp điện tối đa làm tròn là 6.000kW.

Vì vậy các trang thiết bị cấp điện cần phải tính toán để có công suất 6.000kW cho toàn hệ thống để đạt được chỉ tiêu phụ tải là 3kW/hộ sử dụng.

2) Cơ sở lập Quy hoạch cấp điện

a. Số lượng trạm biến áp

Số lượng máy biến áp và trạm được xác định căn cứ vào tổng phụ tải, phân bố phụ tải (tổng số tòa nhà), điện áp đầu vào (22kV), điểm đấu nối với lưới điện, diện tích khu vực phục vụ (18ha), điều kiện cấp điện ở khu vực lân cận (2.000 dân bố trí 1 trạm), đây là các cơ sở nhằm tính toán được một hệ thống phân phối hiệu quả (càng ít càng hiệu quả) và tiết kiệm và cân đối chi phí.

Đối với Vị trí nghiên cứu, bố trí 5 trạm có công suất 2.000kVA/máy là phù hợp.

b. Phân bố các trạm biến áp

5 trạm biến áp này sẽ được bố trí dọc đường bao quanh khu đất, với khoảng cách cân đối với khu đất. Cách phân bố này sẽ thuận tiện cho việc đặt các tuyến dây cáp 22kV ngầm nối các trạm với nhau và khoảng cách đi dây phân phối hạ thế (380/220V) tới từng tòa nhà cũng ngắn hơn.

c. Điện áp đầu vào

Hệ thống điện áp đầu vào (điện áp từ lưới điện chung) sẽ là 22kV như quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khoản 7.3.1.

d. Công suất của máy biến áp

Công suất máy biến áp là 2.000 KVA/trạm, như vậy là đủ cấp điện cho 5 tòa nhà có phụ tải cấp điện là 200kW và một nhánh 200kW để phục vụ mục đích cấp điện công cộng.

e. Điểm đấu nối từ đường dây 22kV

Công ty điện lực địa phương sẽ chỉ cấp một điểm đấu nối cho chủ đầu tư, chứ không cấp nhiều điểm đấu nối, trừ phi có lý do xác đáng. Điểm đấu nối cụ thể sẽ được quyết định sau khi chủ đầu tư đã thỏa thuận được với công ty điện lực, trước khi triển khai dự án. Trong khuôn khổ Nghiên cứu này, điểm đấu nối được dự kiến tại Cầu dao ở cột điện gần nhất với trạm biến áp chính của dự án. Trên “Sơ đồ mặt bằng cấp điện” và “Sơ đồ chi tiết về điểm đấu nối với lưới điện chung” trong báo cáo này có thể hiện điểm đấu nối nêu trên.

f. Tủ phân phối 22kV

Căn cứ vào, toàn bộ các tủ phân phối 22kV được dự kiến là kiểu Máy cắt điện chân không (VCB) do thiết bị này được đánh giá tốt, có kích thước nhỏ gọn, khả năng lắp đặt và thay thế dễ dàng.

Để đảm bảo an toàn khi sử dụng mạch điện 22kV, toàn bộ các tủ phân phối nêu trên phải được bố trí cầu dao nối đất (ES) với chức năng khóa chéo.

g. Thiết bị đóng cắt chính 400V

Thiết bị đóng cắt chính 400V (tại máy biến áp phía thứ cấp): ACB 3000A là lựa chọn tốt nhất vì hiện nay thiết bị này được đánh giá tốt.

h. Thiết bị đóng cắt nhánh 400V

Đối với thiết bị đóng cắt nhánh 400V nên chọn cầu dao tự động dạng khối đúc 4 cực (MCCB) để đóng và ngắt đường điện 3 pha 400/230V 4 dây. Trước khi thiết kế chi tiết hệ thống, phải kiểm tra phối hợp tiếp điểm cắt dòng điện ngắn mạch giữa MCCB và các nhánh MCCB bên trong tòa nhà, tính toán dòng điện ngắn mạch chính xác đã được hạn chế bởi trở kháng của dây cáp lắp đặt.

i. Tủ biến áp dạng khối ngoài trời

Tủ biến áp 22/0,4kV nên là tủ dạng khối ngoài trời, bên trong gồm các máy cắt 22kV (VCB), các máy đóng cắt 400V (1ACB + 5MCCB) và các cần nối mạch. Máy biến áp 2.000kVA sẽ được đặt liền kề với tủ biến áp và có hàng rào bảo vệ. Nên đặt luôn máy biến áp bên trong tủ nếu sử dụng loại máy nhỏ gọn hoặc công suất KVA nhỏ.

Các loại tủ biến áp này lựa chọn tùy theo yêu cầu về an toàn và kinh tế, và phải tương tự như các trạm biến áp hiện có ở đô thị Phố Nối.

j. Lắp đặt cáp

Nên sử dụng loại cáp ngầm và lắp trực tiếp để đảm bảo an toàn và khả năng lắp đặt dễ dàng. Nên sử dụng cáp bọc XLPE cách điện để đảm bảo an toàn và độ bền.

k. Chiều sáng nhân tạo đường phố

Cột đèn chiếu sáng công cộng trên các con đường nội bộ sẽ được bố trí để đảm bảo độ rọi trung bình trên mặt đường là 8 Lx đối với đường có lưu lượng giao thông thấp và 12 Lx đối với lưu lượng giao thông cao (cấp C) theo TCXDVN 259:2001 (Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố và quảng trường đô thị) Bảng 4.1 & 4.2.

3) Quy hoạch cấp điện

Quy hoạch cấp điện gồm 3 bản vẽ, đó là Bản sơ đồ 1 sợi (SLD), Sơ đồ bố trí mặt bằng cấp điện và Điểm đầu nối hệ thống cấp điện bên trong với lưới điện của công ty điện lực, cụ thể như sau:

a. Sơ đồ 1 sợi của Trạm biến áp 22/0,4 kV

Đây chỉ là ý tưởng thiết kế nhằm thể hiện mạng phân phối điện từ 22kV xuống 380V-220 V với các máy biến thế và thiết bị chuyển mạch.

b. Sơ đồ bố trí mặt bằng cấp điện

Trạm biến áp chính 22kV dự kiến đặt ở góc tây nam, là vị trí gần nhất tính từ đường dây 22kV của Điện lực. Trạm chính và các trạm nhánh cùng với tuyến đi cáp 22kV được thể hiện trên sơ đồ.

c. Điểm đầu nối với lưới điện chung

Trên sơ đồ thể hiện vị trí điểm đầu nối với lưới điện chung, chủ dự án và công ty điện lực địa phương cần cùng xác nhận vị trí này trước khi triển khai thiết kế thi công.

4) Yêu cầu và trách nhiệm của Công ty Điện lực

Quy hoạch cấp điện sẽ được lập dựa trên một số điều kiện, công nghệ, yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thực hiện theo yêu cầu của công ty điện lực (EVN²⁵/Điện lực Miền Bắc), cũng như quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định cụ thể của Việt Nam. Trước khi triển khai thiết kế thi công, nhà thầu xây dựng có trách nhiệm xác nhận với công ty điện lực hệ thống cấp điện đề xuất, nhằm đáp ứng các điều kiện sau đây;

- i) Hợp đồng cấp điện sẽ được ký trực tiếp giữa công ty điện lực và người sử dụng điện (hộ sử dụng), không thông qua chủ đầu tư khu nhà ở.
- ii) Công ty điện lực có trách nhiệm lắp đồng hồ đo lường điện tiêu thụ cho từng hộ gia đình, theo hệ thống tính tiền sử dụng điện.
- iii) Công ty điện lực sẽ chịu trách nhiệm đối với hệ thống cấp điện tính đến đồng hồ đo điện, bao gồm cả hệ thống phân phối. Sau khi các trạm biến áp được xây dựng xong, chủ đầu tư sẽ bàn giao toàn bộ các trạm biến áp này để công ty điện lực quản lý và khai thác. Như vậy, công ty điện lực sẽ chịu trách nhiệm sửa chữa, bảo trì các trạm này. Người sử dụng điện (hộ sử dụng) chịu trách nhiệm đối với hệ thống điện bên trong nhà, tính từ sau đồng hồ đo điện.
- iv) Số lượng các điểm đấu nối với lưới điện chung sẽ phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của hệ thống cấp điện địa phương và thỏa thuận giữa chủ đầu tư và công ty điện lực. Nếu điều kiện cho phép thì sẽ bố trí vài điểm đấu nối. Tuy nhiên, về nguyên tắc công ty điện lực sẽ chỉ cấp một điểm đấu nối đối với trường hợp thông thường có nhu cầu sử dụng điện không cao, ví dụ, như khu nhà ở công nhân.

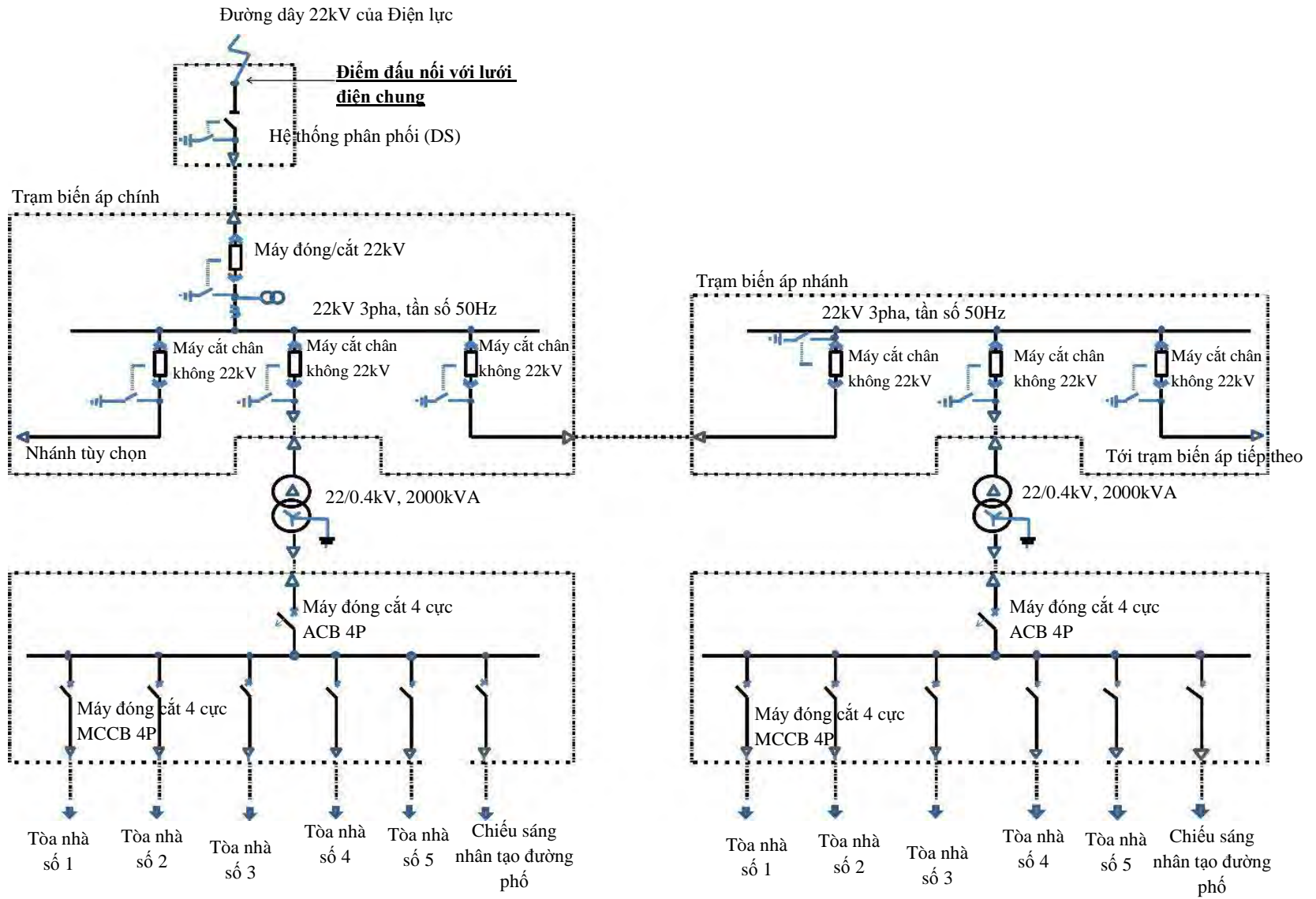
5) Bản tiên lượng

Bản tóm tắt số lượng hệ thống cung cấp điện bao gồm toàn bộ hạ tầng hệ thống phân phối từ điểm cột 22kV của Điện lực miền Bắc cho tới bảng phân phối 380/220V cho từng tòa nhà.

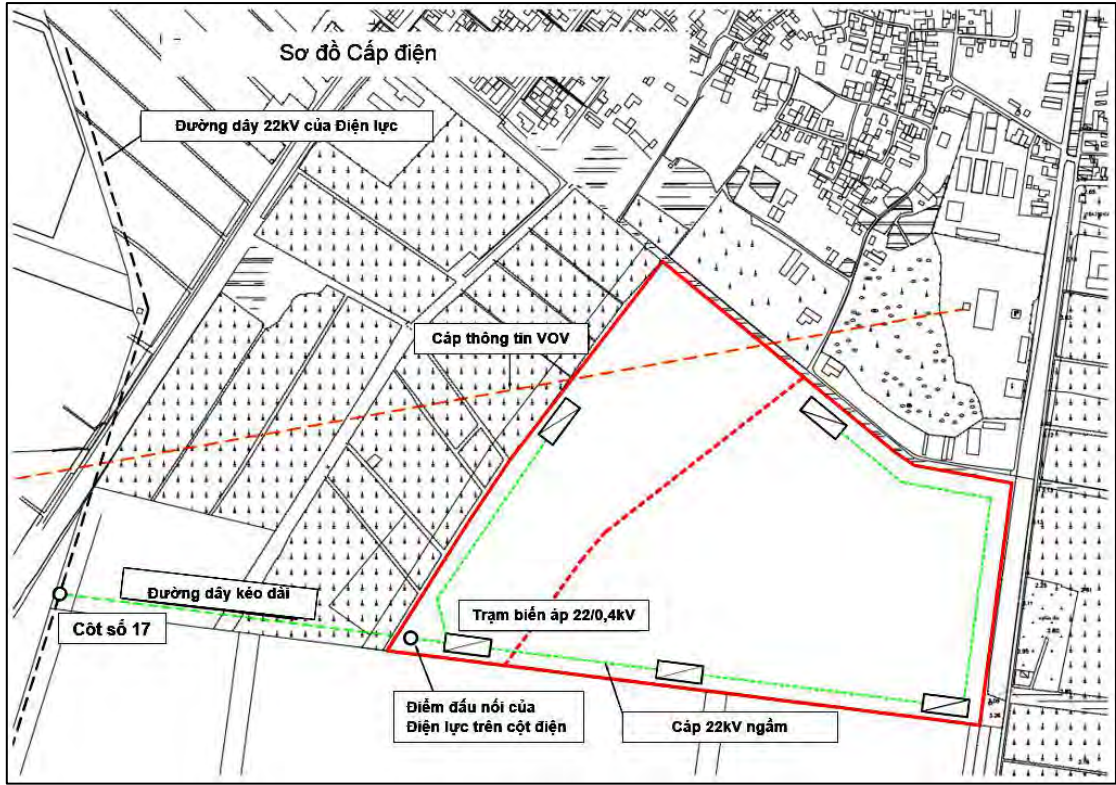
Tất cả các thiết bị và vật liệu xây dựng điện như bảng phân phối trên mỗi tầng của tòa nhà, phòng phân phối, bảng phân phối điện, thiết bị chiếu sáng, ổ cắm điện, cột chống sét, chuông báo cháy và báo động, truyền hình vệ tinh và mạng internet nội bộ được bao gồm trong hạng mục cơ điện của tòa nhà.

i) Tủ biến áp 22/0.4kV ngoài trời	5	tủ
ii) Cầu dao 22kV + cột điện 10m	1	bộ
iii) Tủ phân phối điện vào 380/220V	30	tủ
iv) Cáp bọc 35kV	1.500	m
v) Cáp bọc 500V	9.000	m
vi) Vật tư nối đất	1	trọn gói
vii) Vật tư đầu cuối 22kV	1	trọn gói
viii) Rãnh và hào cáp	1	trọn gói

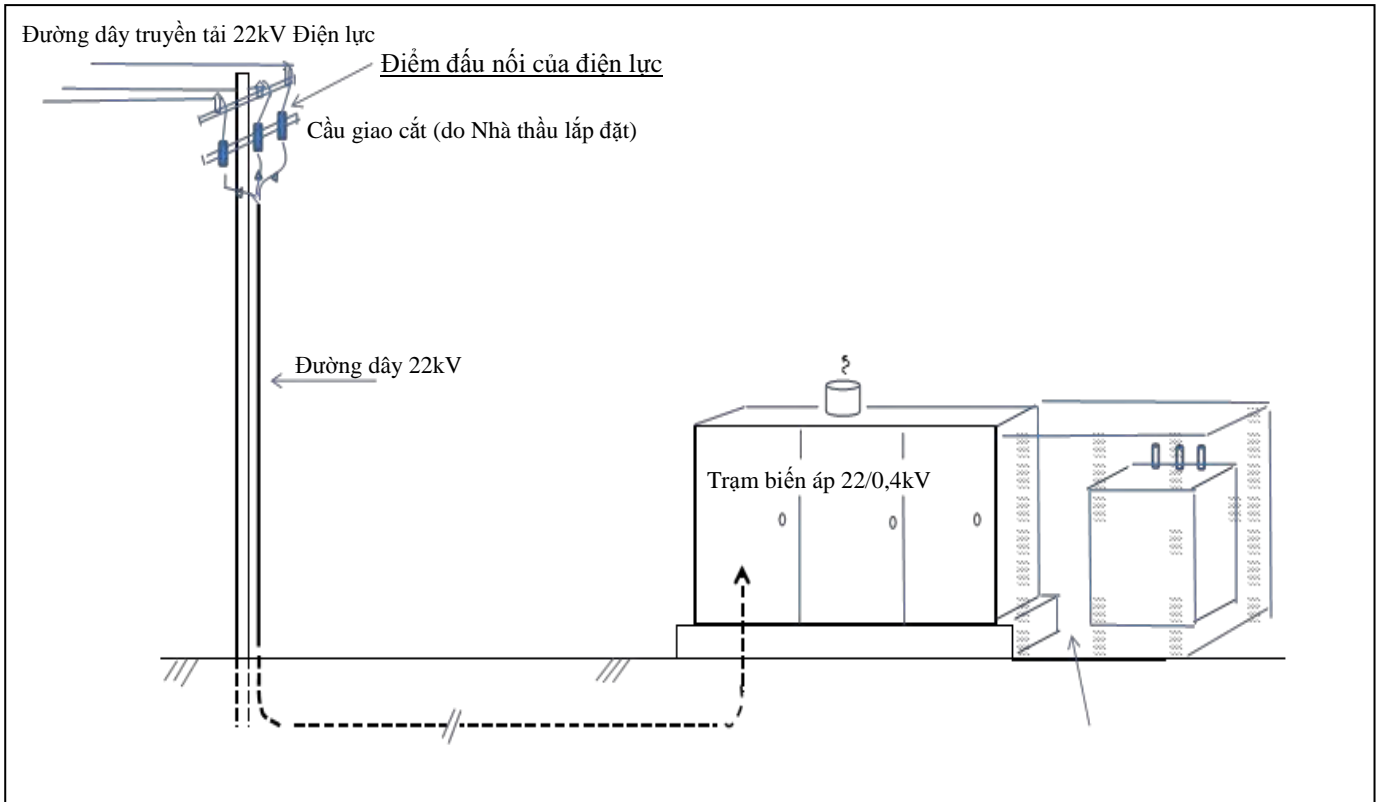
²⁵ Tập đoàn Điện lực Việt Nam



Hình 7-39 Sơ đồ 1 sợi của Trạm biến áp 22/0,4kV



Hình 7-40 Mặt bằng quy hoạch điện

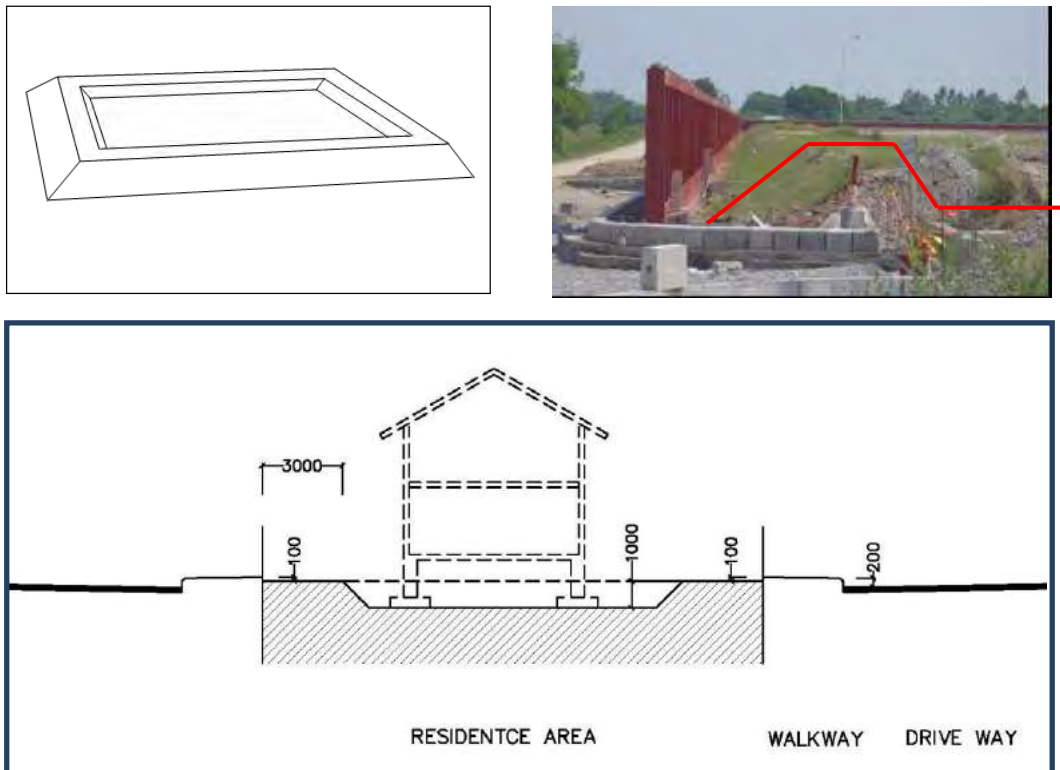


Hình 7-41 Chi tiết điểm đấu nối từ Điện lưới cho Vị trí nghiên cứu

7.3.11. Quy hoạch cao độ nền xây dựng

Vị trí nghiên cứu (khoảng 18,2 ha) nằm liền kề với góc Đông Bắc của KCN Thăng Long II (KCN TLII).

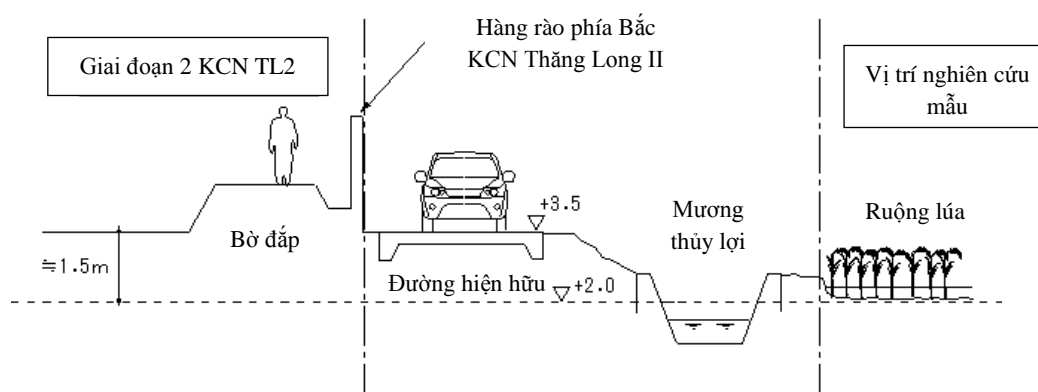
Phía đông khu đất có tuyến đường giao thông và tuyến mương thoát nước và phía Bắc và Nam có mương thủy lợi, do đó cần nghiên cứu kỹ lưỡng về cao độ nền thích hợp của khu đất thông qua phân tích lượng mưa xác suất lặp lại 100 năm để tránh hiện tượng ngập lụt sau này. Ngoài ra, qua các đợt khảo sát thực địa, Đoàn có gặp nhiều dự án tương tự có sử dụng giải pháp đắp bờ để phòng ngập. Bờ đắp này có chức năng chắn nước hoặc đất chảy vào công trình bằng cách tạo một bờ đất cao bao xung quanh (xem hình bên dưới), đây là một giải pháp thi công có ưu điểm giúp giảm được khối lượng đào đất khi thi công công trình. KCN TLII cũng sử dụng giải pháp này nên Đoàn đang xem xét đề xuất áp dụng giải pháp này đối với vị trí nghiên cứu.



Hình 7-42 Hình ảnh đắp bờ

(Tóm tắt Vị trí nghiên cứu)

- Vị trí nghiên cứu: Diện tích khoảng 18,2ha. Hiện tại đang là đất ruộng.
- Bên trong vị trí nghiên cứu: có con đường bê tông và và mương thủy lợi theo hướng Tây Nam đến Đông Bắc, và hành lang bảo vệ tuyến cáp thông tin của trạm phát sóng Đài tiếng nói Việt Nam nằm phía Bắc.
- Phía Bắc giáp với: mương thủy lợi rộng 3m và đường cấp phối rộng 3m.
- Phía Đông giáp với: đường cấp phối rộng 4m và một tuyến kênh nước dài 20m về phía đông.
- Phía Nam giáp với: mương thủy lợi rộng 3m, đường bê tông rộng 3,5m và KCN TLII.
- Phía Tây giáp với các mương thủy lợi.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-44 Mặt cắt Vị trí nghiên cứu (KCN TLII – Vị trí nghiên cứu)

(1) Luật, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan

Ở Việt Nam, ngoài việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, việc thay đổi mặt cắt và hình dạng khu đất, chuyển quyền sử dụng, việc sử dụng đất, thời hạn sử dụng, quyền, nghĩa vụ cũng được nhà nước quản lý. Đối với Vị trí nghiên cứu này, nếu thực hiện dự án thì phải xin cấp phép chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp và thay đổi hình dạng khu đất. Ngoài ra việc xác nhận các quy định chi tiết phù hợp theo quy hoạch đã phê duyệt là rất quan trọng.

Theo Luật Quy hoạch đô thị, đối với Nghiên cứu này cần lập các bản vẽ sơ lược, bản vẽ hiện trạng (mặt bằng và mặt cắt), bản vẽ chuẩn bị mặt bằng xây dựng (mặt bằng và mặt cắt) phải được lập với tỷ lệ 1/2.000 với độ chính xác 1/500 Bản vẽ chuẩn bị mặt bằng xây dựng phải thể hiện được độ dốc của Vị trí nghiên cứu bằng các đường bình đồ và các mặt cắt với tỷ lệ 1/100 để biểu thị bình đồ của khu đất một cách dễ hiểu nhất. Ngoài ra, có thể cần kiểm tra các bản vẽ khác nếu cần.

(2) Các Quy hoạch liên quan

Các ví dụ về công tác chuẩn bị mặt bằng được trình bày sau đây là các trường hợp đã thực hiện ở khu vực gần Hà Nội, trong đó có khu vực vị trí nghiên cứu.

a. KCN TLII/ Xây dựng giai đoạn 2

KCN này nằm ở phía Nam của Vị trí nghiên cứu, và cạnh khu vực được phát triển thành khu dân cư trong tương lai. Toàn bộ hạ tầng giai đoạn 2 đã được hoàn thành trong năm 2015, và một số nhà máy đã bắt đầu được xây dựng.

KCN TLII này được bao quanh bởi một tuyến đê bao được thiết kế có khả năng chống ngập trong điều kiện lũ thiết kế có chu kỳ lặp 100 năm, với cao độ chân đê là khoảng +1,5m và cao độ đỉnh đê là +2,4m so với cao độ mặt đất tự nhiên. Ngoài ra, kênh thoát nước cũng sẽ được thiết kế bên trong khu

để chống ngập, do theo yêu cầu đặc biệt của các nhà máy sẽ được xây dựng trong KCN, quy hoạch của khu cần được nghiên cứu để thoát nước tốt nhất đáp ứng được yêu cầu chống ngập.

Cần lưu ý không đắp nền quá cao do các công trình dự kiến trong quy hoạch là công trình nhà ở, được giả thiết sẽ có cao độ Cao độ nền tầng trệt cao.

b. KCN Bắc Thăng Long/ Phát triển nhà ở công nhân gần KCN

Đây là khu nhà ở (khoảng 15ha) gồm các đơn nguyên ở (12 đơn nguyên 5 tầng) đã được xây dựng trước đây. Tuy nhiên, 2 tòa nhà cũ đã được dỡ bỏ, và các Chung cư thấp tầng (4 tòa nhà 15 tầng) đã hoàn thành và công nhân đã chuyển vào ở. Cao độ mặt đất của khu nhà ở này cao hơn mặt các tuyến đường xung quanh từ 20 đến 30 cm, và tầng trệt được nâng cao khoảng 60 cm. Các tòa Chung cư thấp tầng đang được xây mới tại vị trí nền các tòa nhà đã được dỡ bỏ trong khu đất xây dựng.

c. Khu đô thị phía Bắc đường trục trung tâm khu đô thị phía Nam quốc Lộ 5 (Green City)

Nằm ở phía Nam KCN TLII, dự án khu đô thị rộng khoảng 110 ha mới hoàn thành được khoảng 20%, và hiện nay đang tạm dừng. Đã có khoảng 20-30 công trình nhà đơn lẻ đã hoàn thành hoặc đang thi công, tuy nhiên hoạt động thi công đã bị dừng nên khu này hiện nay rất vắng vẻ.

d. KCN Phố Nối A

KCN đang được mở rộng về phía tây, gần Quốc lộ 5, và có một hồ điều hòa được xây bên trong KCN. Như vậy, tương tự KCN TLII, KCN này được xây dựng với đê bao xung quanh, với cao độ nền cao hơn +1,2m so với mặt đường nội bộ của KCN.

e. Khu đô thị Đặng Xá

Khu đô thị Đặng Xá (khoảng 65 ha) là khu dân cư nằm cách Hà Nội 15km về phía Đông dọc tuyến Quốc lộ 5. Quá trình xây dựng được chia làm nhiều giai đoạn và dường như đang có tiến độ thực hiện tốt. Toàn bộ mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật của khi đã hoàn thành, các các tòa nhà thấp (3 đến 4 tầng), trung bình (6 đến 7 tầng), và cao (12 tầng) đã được xây dựng. Tỷ lệ lấp đầy của khu tương đối tốt.

f. Khu nhà ở của công ty “S”

Hiện nay có 8 tòa nhà chung cư 6 tầng dành cho công nhân viên nằm trong khuôn viên nhà máy, ở phía góc, tách biệt với khu vực sản xuất. Ngoài ra, có một khu nhà ở đang được xây dựng ở phía Bắc, hiện nay hệ thống cống thoát nước mưa đi ngầm và mương thoát nước đã được hoàn tất.

g. Chuẩn bị mặt bằng cho khu nhà ở phục vụ KCN Đại Đồng – Nhà máy Hoàng Sơn

Một khu đất phía đối diện KCN tại Từ Sơn, được quy hoạch để phát triển nhà ở cho công nhân nhà máy. Hiện tại, công tác chuẩn bị mặt bằng đã hoàn thành được 80% và bắt đầu xây dựng 30 căn nhà ở tách biệt. Hạ tầng cấp điện và nước đã được lắp đặt hoàn chỉnh. Khu đất này nằm sát một thị trấn nhỏ.

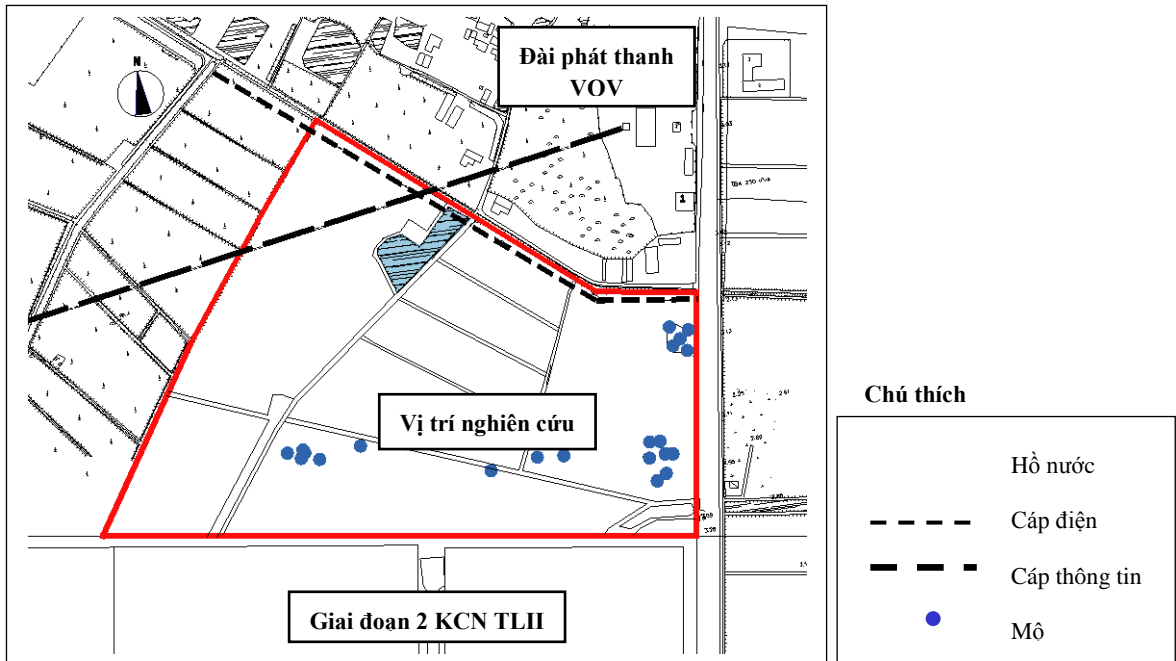
Bảng 7-27 Điều kiện để chuẩn bị mặt bằng của những dự án tương tự

Dự án tham khảo	Diện tích xây dựng (xấp xỉ)	Ghi chú
KCN TLII giai đoạn 2/địa điểm xây dựng	126 ha	Có xét giải pháp phòng ngập lụt như đê bao, hồ điều hòa được thiết kế với tình huống ngập có chu kỳ lặp 100 năm
KCN Bắc Thăng Long/phát triển nhà gần KCN	15 ha	Có xét cao độ phù hợp cho tầng trệt để phòng ngập. Lưu ý, cao độ nền của khu đất cao hơn mặt đường là +300
Green City/ Khu đô thị mới	110 ha	Liên kề với KCN TL II, hiện nay đã tạm dừng thi công. Tuy không nhận xét về cao độ nền của khu đất nhưng có hồ điều hòa để phòng ngập
KCN Phố Nối A/địa điểm xây dựng	27 ha	Có xây mương thoát, đê bao và hồ điều hòa
Khu đô thị Đặng Xá/phát triển nhà ở	65 ha	Phối hợp rất tốt giữa các tòa Chung cư thấp tầng và thấp tầng. Có xây dựng các mương thoát nước bao quanh

(3) Vị trí nghiên cứu và khu vực xung quanh

Vị trí nghiên cứu hiện là đất ruộng nên địa hình bằng phẳng, phía bắc và phía nam được bao quanh bởi tuyến mương thủy lợi. Bên trong khu đất có một cột điện và đường dây điện trên cao tại vị trí cách biên phía Bắc 5m, cần phải di dời. Ngoài ra, trong khu đất còn có một số ngôi mộ nằm rải rác giữa ruộng lúa, việc di dời số mộ này cần được tham vấn các Bộ, ban, ngành liên quan và các hộ dân.

Tại vị trí nghiên cứu, ở phía tây có tuyến mương thoát nước và đường bê-tông chạy dọc theo chiều dài của khu đất, ở phía Bắc có một đầm nhỏ có kích thước 50m × 100m, cần được xem xét để sử dụng trong tương lai. Ngoài ra, có một trạm VOV nằm phía Bắc, bên ngoài vị trí nghiên cứu và tuyến cáp thông tin đi trên cao 3m của trạm này chạy qua góc vị trí nghiên cứu.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-45 Sơ đồ hiện trạng Vị trí nghiên cứu

Tình huống-A: nếu cùng một nhà thầu xây dựng đảm nhiệm cả hai công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng và công tác xây dựng công trình thì toàn bộ công tác xây dựng hệ thống hạ tầng và các phần công việc tiếp giáp có thể được quản lý tổng thể, công trình kiến trúc có thể được xây dựng ngay từ khi hạ tầng kỹ thuật đang được xây dựng. Tuy nhiên, như vậy sẽ có khả năng làm tăng chi phí và phải có nhà thầu xây lắp có năng lực cao mới có thể đảm nhiệm cả hai công tác này.

Tình huống-B: nếu công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng và công tác xây dựng công trình do các nhà thầu xây lắp khác nhau đảm nhiệm thì có thể tiết kiệm được chi phí vì lúc này có thể sử dụng nhà thầu chuyên thi công hạ tầng và nhà thầu chuyên thi công công trình kiến trúc, và như vậy sẽ có nhiều nhà thầu xây lắp có thể tham gia đấu thầu và tạo ra sự cạnh tranh tốt. Tuy nhiên, khi đó thì tốt nhất là triển khai thi công công trình kiến trúc sau khi toàn bộ hạ tầng đã được xây dựng xong và xác định được các phần công việc tiếp giáp. Với tình huống A thì tổng thời gian thi công có thể được rút ngắn do thực hiện đồng thời, trong khi tình huống B thì cần có thời gian hi công dài hơn.

(2) Kế hoạch xây dựng (chuẩn bị mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình kiến trúc)

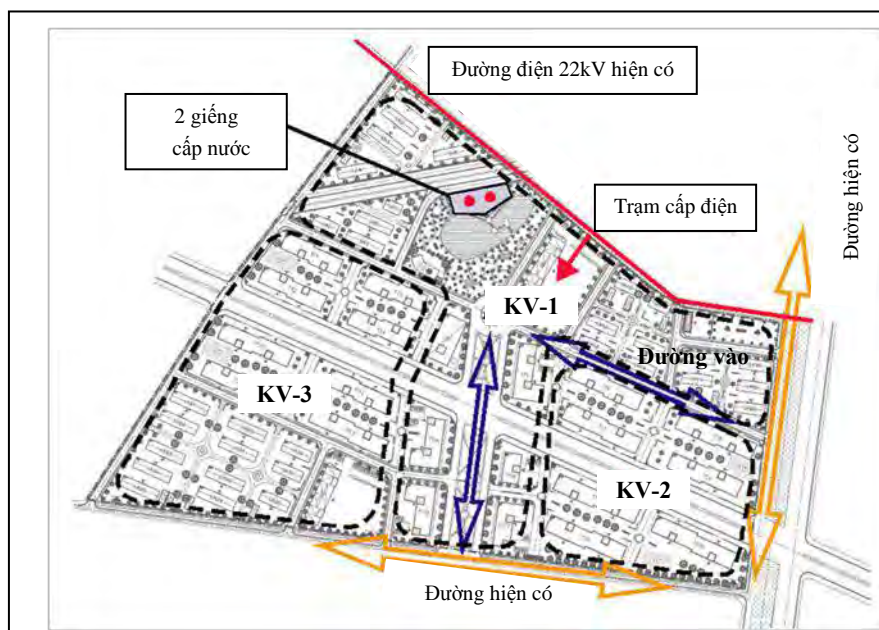
Kế hoạch xây dựng sẽ bắt đầu với công tác chuẩn bị mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước, đường giao thông), sau đó là công tác xây dựng công trình kiến trúc.

Kế hoạch xây dựng sẽ thay đổi theo yêu cầu của hợp đồng, năng lực của nhà thầu xây lắp, cũng như nguồn vốn, số lượng công nhân và khả năng huy động máy công trình. Với điều kiện ở Việt Nam, dự kiến thời gian xây dựng sẽ cần 3 năm. Tuy nhiên, căn cứ vào kế hoạch phân chia công việc, có thể đưa công trình vào khai thác từng phần sau khi đã xây dựng xong phần đó.

Toàn bộ công việc có thể chia thành 3 phần việc. Phần 1 – Ngoài công tác chuẩn bị mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp thoát nước cũng bao gồm 20 tòa nhà dầy 2 tầng và 5 tòa chung cư thấp tầng. Phần-2 gồm 7 tòa chung cư thấp, Phần 3 gồm 12 tòa nhà dầy 2 tầng và 8 chung cư thấp tầng.

Đường công vụ đi vào khu vực 1 dự kiến sẽ được xây dựng trong khu đất nghiên cứu, kết hợp sử dụng các tuyến đường hiện có nằm phía bắc, nam và đông của khu đất.

Ngoài ra, nguồn nước sử dụng sẽ là từ 2 giếng khoan được xây dựng cho vị trí nghiên cứu và nguồn điện cấp sẽ là từ đường dây 22kV của công ty điện lực, nằm ở phía Bắc.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7-46 Kế hoạch phân chia công việc

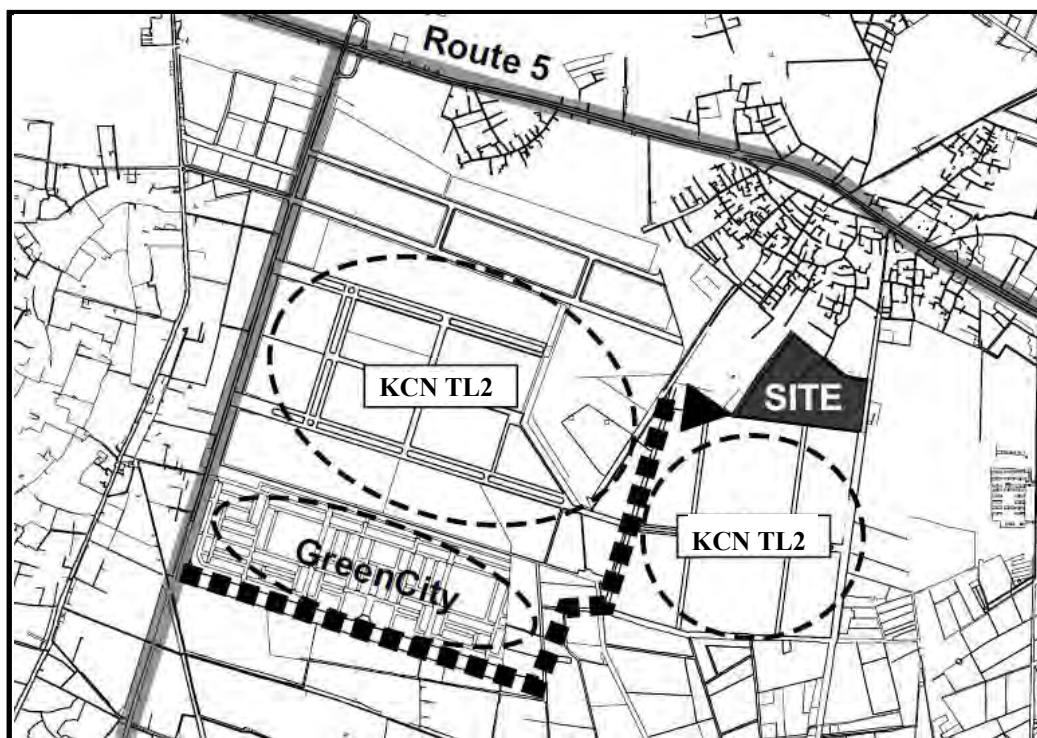
Bảng 7-30 Kế hoạch phân chia công việc và nội dung cơ bản của từng phần việc

	Công trình	Diện tích sàn xây dựng
Phần-1	- Hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp thoát nước, v.v. - Nhà dẫy 2 tầng (20 tòa) - Chung cư thấp tầng (5 tòa)	±86.300 m ²
Phần-2	- Chung cư thấp tầng (7 tòa)	±35.100 m ²
Phần-3	- Nhà dẫy 2 tầng (12 tòa) - Chung cư thấp tầng (8 tòa)	±60.300 m ²

Sự phân chia công việc và kế hoạch xây dựng phụ thuộc vào nguồn vốn và chính sách quản lý, do đó tại giai đoạn thực hiện dự án cần phải xem xét và điều chỉnh kế hoạch xây dựng

(3) Đường công vụ đi tới Vị trí nghiên cứu trong giai đoạn xây dựng

Về đường đi tới Vị trí nghiên cứu trong giai đoạn xây dựng, hiện nay có con đường nhỏ (4-6m) từ phía bắc dẫn vào tới vị trí nghiên cứu, nên dự kiến sử dụng con đường từ phía nam. Đây là con đường rộng 15m đang được xây dựng, đi từ Nam khu đô thị Green City. Một phần của con đường này cần được xây dựng để phục vụ công tác xây dựng khu nhà ở tại vị trí nghiên cứu.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

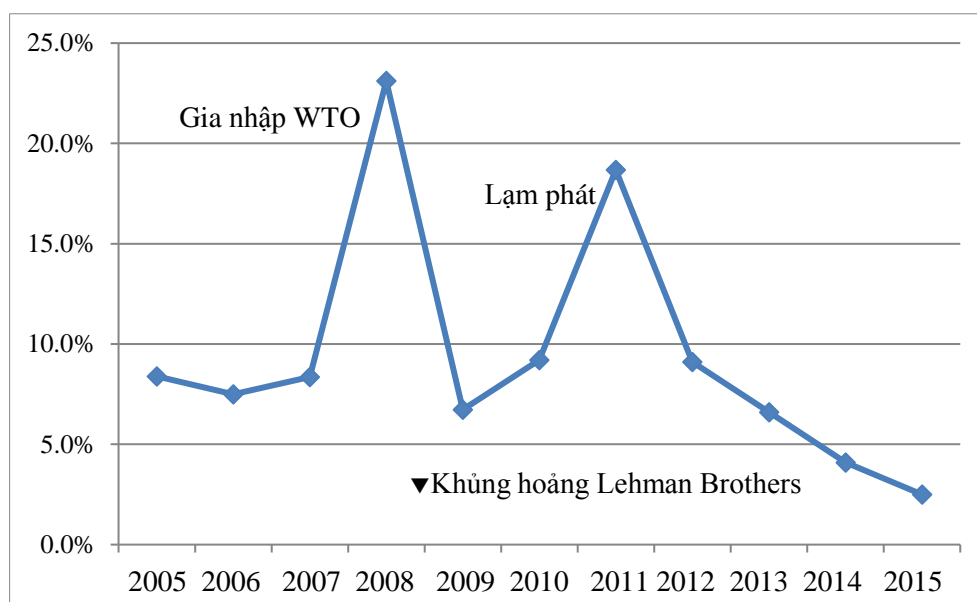
Hình 7-47 Đường công vụ đi tới Vị trí nghiên cứu (phục vụ thi công)

8. KHÁI TOÁN CÔNG TRÌNH

8.1. Độ chính xác của khái toán

Nghiên cứu này là bước thiết kế ý tưởng, nên khái toán sẽ được tính toán theo đơn giá phổ biến nhất ở Việt Nam, nên các đơn giá có sự dao động khoảng 10% tùy theo cấp/chất lượng công trình. Ngoài ra, tuy nền kinh tế Việt Nam đang phát triển nóng và tỷ lệ lạm phát tăng cao kể từ khi gia nhập WTO vào năm 2007, do chính sách tiền tệ ở Việt Nam và ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng Lehman Brothers, tỷ lệ lạm phát đã giảm xuống còn khoảng 7% nhưng lại lên tăng tới 18,6% trong năm 2011. Hiện nay tỷ lệ lạm phát chung của Việt Nam vẫn trong khoảng 9 đến 13%, do đó dự toán có xét tới tỷ lệ lạm phát trong xây dựng hiện nay là khoảng 5%. Xin lưu ý rằng cần lập dự toán chính xác hơn trong bước thực hiện dự án.

Tỷ giá áp dụng là 1USD = 21.623,13, tham khảo tỷ giá của IMF và tỷ giá của Ngân hàng nhà nước Việt Nam trong thời kỳ từ 12/2014 đến 11/2015 (12 tháng).



Hình 8-1 Sự biến động Chỉ số giá tiêu dùng

8.2. Cơ sở xác định Đơn giá và lập khái toán

Đơn giá xây dựng được tính toán dựa trên Suất vốn đầu tư năm 2014 do Bộ Xây dựng Việt Nam ban hành và đã được tham vấn với một số nhà thầu địa phương. Nếu đơn giá nào có vẻ bất thường thì sẽ xác định lại để phù hợp với các yêu cầu kỹ thuật. Đơn giá này chưa xét tới tỷ lệ lạm phát và đã bao gồm VAT là 10%.

1) Chuẩn bị mặt bằng

Hạng mục này bao gồm công tác dỡ bỏ và di dời chướng ngại vật, đào đất và san lấp, để việc lập dự toán chi phí được dựa trên tính toán số tiền cần thiết và chi phí cần thiết cho mỗi công việc. Lưu ý rằng lượng đất được sử dụng trong việc tính toán cho bề mặt đồng ruộng dựa trên chiều sâu thông thường được thực hiện ở Việt Nam.

2) Đường giao thông

Hạng mục này bao gồm đường nội bộ, vỉa hè, và đèn đường, do đó việc lập dự toán dựa vào tính toán số lượng và chi phí cần thiết cho mỗi phần. Đặc biệt chú trọng vào Đặc điểm của Đường Việt Nam.

3) Đường điện

Hạng mục này gồm trạm điện, máy biến áp, hệ thống dây và cáp. Chi phí lắp đặt theo dự toán chỉ cần chiếm khoảng 30% tổng kinh phí cho đường điện.

Đối với vị trí nghiên cứu, tổng nhu cầu sử dụng điện là 6.000kW, điện áp vào 22kV, có 5 trạm biến áp, đường dây phân phối là 400V. Hệ thống phân phối điện ở Việt Nam không cho phép phân phối trên đường dây cao thế có hiệu suất cao mà chỉ dùng đường dây hạ thế 400V, dây cáp sẽ là dây cáp cỡ to.

4) Cấp nước và thoát nước

Hạng mục này được chia làm 3 công tác chính: cấp nước, cống và thoát nước mưa. Chi phí dự toán dựa vào quy mô thực hiện và số lượng cần thiết cho mỗi phần được trình bày dưới đây.

- Cấp nước: thiết bị lọc nước, trạm bơm, xây dựng giếng và hệ thống ống nước
- Cống: Hệ thống lọc và ống
- Thoát nước mưa: thoát nước ngầm

a. Cấp nước

Vì không thể sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước chung của địa phương nên 2 giếng khoan được dự kiến xây dựng cho vị trí nghiên cứu. Tuy nhiên, vì nguồn nước ở đây có hàm lượng sắt cao, nên cần sử dụng hệ thống lọc thông thường để đảm bảo cấp nước sinh hoạt đạt quy chuẩn “QCVN 01 2009/BYT Quy chuẩn quốc gia về chất lượng nước uống”. Ngoài ra, có các công trình nhà ở có chiều cao khá lớn nên cần tăng áp lực nước bằng bơm. Do vậy, chi phí cho hệ thống cấp nước này sẽ cao hơn chi phí nếu sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước chung của địa phương.

b. Thoát nước thải

Về vấn đề thoát nước thải của dự án, tuy dự án sẽ chỉ có nước thải sinh hoạt thông thường nhưng vẫn cần xây dựng trạm xử lý nước thải (công nghệ bể tự hoại) để đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải ra môi trường đã quy định tại “QCVN 14 2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt”. Tổng công suất thải ước tính là 1.700m³/ngày đêm, con số này được tính toán dựa trên số dân dự kiến của khu nhà ở. Do đó, chi phí cho hệ thống xử lý nước thải sẽ cao hơn nếu xả thẳng ra hệ thống cống chung của địa phương.

c. Cấp nước và Thoát nước thải

Khi giả thiết quy mô phát triển của dự án, ban đầu dự kiến sử dụng các công trình công cộng hiện có của địa phương nhằm giảm chi phí thực hiện dự án. Tuy nhiên, các công trình này cũng chưa được triển khai trong thời gian ngắn, do đó không thể chờ đến khi các công trình đó hoàn thành, mà cần tự xây dựng trạm xử lý nước sạch/nước thải quy mô nhỏ để phục vụ số dân sẽ sống ở khu nhà ở tương lai, do đó chi phí xây dựng sẽ cao hơn trường hợp sử dụng hệ thống cấp nước/thoát nước chung của địa phương.

d. Thoát nước mưa (Chuẩn bị mặt bằng)

Chi phí cho hệ thống thoát nước mưa của khu vực rộng 18ha ở Việt Nam, nơi có mưa nhiều và lượng mưa khá lớn, sẽ cao bởi khối lượng đắp đất sẽ tăng lên vì cần tôn tạo mặt bằng xây dựng. Nếu không tôn tạo mặt bằng thì khu vực sẽ cần phải có hệ thống bơm để đẩy nước ra ngoài, như vậy sẽ tăng chi phí đầu tư ban đầu và chi phí hoạt động sau này, do vậy đối với vị trí nghiên cứu sẽ thiết kế tôn tạo để nâng cao trình mặt bằng.

Hiện nay khu vực này đang là ruộng lúa, nên khối lượng đất đắp để tôn tạo tới cao độ thiết kế sẽ lớn.

5) Xây dựng nhà ở

Hạng mục này bao gồm công tác xây dựng nhà dãy 2 tầng và chung cư thấp tầng (5 tầng). Tổng chi phí ước tính được tính từ đơn giá tổng hợp cho 1 m² và tổng diện tích sàn xây dựng. Chi phí xây dựng được thông qua tính trên mét vuông được dựa theo Đơn giá của Bộ Xây dựng trong dự án tương tự năm 2013, với gần 10% tỷ lệ lạm phát trong 2 năm.

Các hạng mục công việc và khối lượng tương ứng được tính toán như sau.

Bảng 8-1 Các hạng mục công việc cơ bản và khối lượng

Hạng mục	ĐV	Khối lượng	Ghi chú
1. Chuẩn bị mặt bằng			
1) Phá dỡ/di dời (hiện có)			
Cây	cây	16	H = 5m
Đường dây cao thế	Đường dây/m	5/700	
Nhà	m ²	700	1 tầng
Mộ	ea	54	
e) Mặt đường	m ²	1.124	W = 3.500m, t = 200
f) Hào rãnh	m	420	W = 3.000, D = 2.000
2) San lấp (xây dựng nhà ở cho công nhân)			
Đào đất	m ³	112.592	Bao gồm cả công việc di dời/đổ thải
Đầm nền	m ²	17.367	Mỗi 300
Đắp đất	m ³	274.285	
Cầu	m	1.396	
3) San lấp (đường giao thông)			
Đắp đất	m ³	4.,681	
Trải sỏi	m ²	3.473	
2. Cấp điện			
Trạm biến áp	Trạm	5	22kV, ngoài trời
Máy biến áp	Bộ	5	22/0,4kV
Cầu dao	Bộ	1	22kV, On-Load DS 630A
Tủ phân phối	Bộ	30	400/230V
Cáp cao thế	M	1.500	
Cáp hạ thế	M	9.000	
Tiếp địa	M	6.000	
Hào cáp	M	4.000	
Lắp đặt	Trọn	1	30% tổng chi phí
3. Cấp, thoát nước			
Cấp nước			
Trạm bơm	Trạm	1	
Hệ thống ống phân phối	Trọn gói	1	D=75, 100, 150, 200, 250
Hạng cứu hỏa	Trọn gói	12	
Giếng khoan	Giếng	2	D=120m, 65m ³ /h
Trạm xử lý nước	Trạm	1	3.000m ³ /ngày, hệ thống lọc
Thoát nước/thải			
Trạm xử lý nước thải	Trọn gói	1	1.700m ³ /ngày, Bể tự hoại
Công thoát nước	m	2.127	D=200, 300
Thoát nước mưa			
Công	m	4.700	D=400, 600, 800, 1000, Hộp1.200
4. Đường giao thông			
Đường ô tô, xe máy	m ²	17.296	W=7 đến 16m
Lối đi bộ	m ²	6.775	
Cột đèn chiếu sáng	Chiếc	70	H=7m
	m	3.705	

Hạng mục	ĐV	Khối lượng	Ghi chú
5. Cảnh quan			
Công viên & lối đi bộ	m ²	78.433	Kê cả phần bao quanh các khối nhà
Cây	Cây	550	H=2~3m
Cây bụi	m	10.284	H = 450
Sân thể thao	m ²	2.308	Bóng đá, tennis
6. Công trình kiến trúc			
Nhà dầy 2 tầng	m ²	22.250	2 tầng
Chung cư	m ²	85.111	4 tầng (từ 2-4)
Bãi đỗ xe (tầng 1)	m ²	17.920	Cho chung cư thấp tầng
Cửa hàng (tầng 1)	m ²	4.477	Cho chung cư hỗn hợp

8.3. Nhận xét về Chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

So sánh chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật với một số dự án tương tự ở Việt Nam như sau.

Bảng 8-2 So sánh chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Dự án	Diện tích (m ²)	Tổng chi phí (VND)	Đơn giá (VND/m ²)
Vị trí nghiên cứu (chuẩn bị mặt bằng, hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, cảnh quan)	182.300	273.290.657.000	1.499.125
Hạ tầng kỹ thuật Trung tâm thương mại và nhà ở Như Quỳnh - Năm 2013.	37.027	51.910.576.000	1.401.965
Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới Yên Mỹ (Giai đoạn II) - Năm 2015	30.172	43.973.931.000	1.457.441
Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang - Năm 2015.	44.288	64.913.103.000	1.465.704

Như vậy có thể thấy, đơn giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật của các dự án tương tự là từ 1,4 triệu VND đến 1,46 triệu VND/m², và đơn giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật ước tính cho dự án tại vị trí nghiên cứu là khoảng 1,49 triệu VND/m², đơn giá này tuy cao hơn nhưng được coi là hợp lý vì đã bao gồm hạng mục trạm xử lý nước sạch và nước thải.

8.4. Đơn giá xây dựng cho một m² sàn nhà ở

Phần này trình bày tóm tắt về phương pháp xác định đơn giá xây dựng đã áp dụng để tính toán khái toán cho dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu. Theo thông tin từ Sở Xây dựng, tại tỉnh Hưng Yên đơn giá xây dựng của một số công trình ký túc xá sinh viên (từ 3 đến 6 tầng) là khoảng từ 3,8 triệu VND ~ 4,7 triệu VND/m² (2009 đến 2010) và đơn giá của nhà đơn lẻ (2 đến 5 tầng) xây gạch là từ 4,5 triệu VND ~ 5,0 triệu VND/m² (hiện nay). Do đó, sau khi thảo luận với các nhà thầu địa phương, tham khảo thêm giá thị trường của các dự án tư nhân, Đoàn nghiên cứu JICA thấy rằng 5,8 triệu VND ~ 6,1 triệu VND/m² (không bao gồm thuế) là đơn giá phù hợp để tính toán khái toán cho dự án.

Như tóm tắt trong phần (2) Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam ở Phụ lục 5, cần xác định được đơn giá xây dựng phù hợp để có thể xây nhà ở có thiết kế và chất lượng đạt mức tiêu chuẩn nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN. Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng thông báo hàng năm sẽ được tham khảo. Như vậy có thể nói rằng, để cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN, nhà ở dành cho công nhân cần đảm bảo được các yêu cầu tối thiểu về xây dựng đối với nhà ở xã hội.

8.4.1. Đơn giá xây dựng

(1) Đơn giá xây dựng áp dụng cho công trình nhà ở

Sau đây là đơn giá xây dựng áp dụng để tính toán khái toán cho dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu, đã tham khảo giá thị trường.

Bảng 8-3 Đơn giá xây dựng áp dụng cho Vị trí nghiên cứu

Loại công trình	Đặc điểm kỹ thuật	Đv	Đơn giá (Bao gồm vật tư, nhân công và chi phí quản lý)	Đơn giá (bao gồm VAT)
Nhà dầy 2 tầng	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	5.454.545VND	6.000.000VND
Chung cư thấp tầng (4-tầng)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	6.363.636VND	7.000.000VND

(2) Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành (tham khảo)

Suất vốn đầu tư năm 2013 do Bộ Xây dựng ban hành được tham khảo như sau.

Bảng 8-4 Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành

Loại công trình	Đặc điểm kỹ thuật	Đv	Đơn giá (Bao gồm vật tư, nhân công và chi phí quản lý)
Nhà thấp tầng (2-tầng)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	8.000.000VND
Nhà tập thể (4-tầng)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	9.300.000VND

(3) Đơn giá xây dựng công trình nhà ở, thu thập từ các đơn vị tư vấn xây dựng tư nhân (để tham khảo/có bao gồm trượt giá)

Bảng 8-5 Đơn giá xây dựng do các đơn vị tư vấn xây dựng tư nhân thông báo

Loại công trình	Đặc điểm kỹ thuật	Đv	Đơn giá (Bao gồm vật tư, nhân công và chi phí quản lý)
Nhà đơn lẻ (Tư nhân)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	10.500.000VND
Chung cư bình dân (Tư nhân)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	16.100.000VND

Nguồn: Davis Langdon&Seah 2013

(4) Giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư thông báo trên trang Web

Nhà ở xã hội để bán hầu như không có loại hình nhà thấp tầng.

Bảng 8-6 Giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư thông báo

Loại công trình	Đặc điểm kỹ thuật	Đv	Giá bán
Chung cư thấp tầng	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	9.000.000 - 14.950.000VND

Nguồn: Trang chủ Vglacera.com và Nhaoxahoihn.com

1) Giá bán nhà do Chủ đầu tư thông báo trên trang Web

Bảng 8-7 Giá bán chung cư thấp tầng

Loại công trình	Đặc điểm kỹ thuật	Đv	Giá bán
Nhà đơn lẻ thấp tầng (Tư nhân)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	10.300.000-20.500.000VND
Chung cư (Tư nhân)	Khung chịu lực BTCT /có thiết bị điện và cơ	m ²	27.200.000-36.100.000VND

Nguồn: Trang chủ Batdongsan.com và Báo cáo quý về giá bán nhà, CBRE Việt Nam 2015

8.5. Kết quả xác định các hạng mục chi phí và đơn giá

Các hạng mục chi phí và đơn giá sử dụng để lập khái toán được xác định cho từng hạng mục công việc cần thực hiện và kết quả được thể hiện tại Bảng 8-8. Đơn giá áp dụng có tham khảo suất vốn đầu tư năm 2014 do Bộ Xây dựng Việt Nam ban hành và có cân nhắc để phù hợp với tình hình thị trường thực tế. Tỷ giá áp dụng là 1 USD=VND 21.623,13, và 1 USD=JPY120,84, đây là tỷ giá trung bình từ tháng 12 năm 2014 đến tháng 11 năm 2015 (12 tháng).

Kết quả tính toán chi phí xây dựng nêu sau đây là giá tính cho năm 2015, chưa bao gồm tỷ lệ lạm phát tương lai.

Về chi phí xây dựng, toàn bộ dự án chia thành 3 phần, đó là a) xây dựng nhà ở, b) xây dựng đường giao thông nội bộ và c) các phần còn lại. Chi phí của phần a) và c) được đưa vào khái toán của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân, kết quả nêu trong Bảng 8-9.

Bảng 8-8 Khái toán

1 USD= 21.623,13 VND
1 USD= 120,84 JPY

Hạng mục	Số lượng	Đơn vị	Đơn giá	Chi phí xây dựng (a)	VAT (10%) (b)	Tổng (1.000 VND) (c)	Tổng (USD) (d)	Tổng (¥1.000) (e)	Chú thích
			VND	(1.000d)	(1.000d)	(a)+(b)	(c)÷USD	(d) (1,000 JPY)	(%)
Tổng số				1.053.951.506	105.395.151	1.159.346.657	\$53.616.042	¥6.478.962	100,00%
Hạ tầng						273.290.657	\$12.638.811	¥1.527.274	23,57%
Công trình kiến trúc						886.056.000	\$40.977.231	¥4.951.689	76,43%
Chuẩn bị mặt bằng	18,3	ha		115.280.517	11.528.052	126.808.569	\$5.864.487	¥708.665	10,94
Phá dỡ và Di dời	1	Trộn gói		1.058.200.000	1.058.200	1.059.258.200	\$53.832	¥6.505	
Đào đất	112,592	m ³		12.000	1.351.104	1.363.104	\$68.733	¥8.306	
Đắp đất&Đảm	448,031	m ³		250.000	112.007.750	112.257.750	\$5.697.997	¥688.546	
Công tác khác	1	Trộn gói		863.463.400	863.463	864.326.863	\$43.926	¥5.308	
Đường giao thông				24.950.526	2.495.053	27.445.579	\$1.269.269	¥153.379	2,37
Đường xe chạy	17,296	m ²		1.260.000	21.792.960	23.052.960	\$1.108.639	¥133.968	
Lối đi bộ	6,639	m ²		168.000	1.115.352	1.283.352	\$67.740	¥8.856	
Rãnh dọc	3,705	m ²		360.000	1.333.800	1.693.800	\$86.752	¥10.999	
Cột điện	70	Chiếc		7.500.000	525.000	8.025.000	\$42.708	¥5.327	
Công tác khác	1	Trộn gói		183.414.000	183.414	183.597.414	\$9.331	¥1.128	
Cấp điện				37.541.725	3.754.173	41.295.898	\$1.909.802	¥230.780	3,57
Trạm biến áp	5	Trạm		318.000.000	1.590.000	319.590.000	\$159.270	¥19.774	
Máy biến áp	5	Bộ		1.185.000.000	5.925.000	1.190.925.000	\$595.462	¥73.623	
Cáp-1	1.500	m		1.640.000	2.460.000	4.100.000	\$205.000	¥25.122	
Cáp-2	900	m		1.650.000	1.485.000	3.135.000	\$156.750	¥19.129	
Lắp đặt	1	Trộn gói		8.963.475.000	8.963.475	8.972.438.475	\$448.122	¥55.101	
Công tác khác	1	Trộn gói		17.118.250.000	17.118.250	17.135.368.250	\$870.830	¥105.231	
Cấp và thoát nước				37.381.328	3.738.133	41.119.461	\$1.901.642	¥229.794	3,55
Cấp nước	1	Trộn gói		7.355.558.000	7.355.558	7.362.913.558	\$374.188	¥45.217	
Thoát nước thải	1	Trộn gói		21.314.800.000	21.314.800	21.336.114.800	\$1.084.315	¥131.029	
Thoát nước mưa	1	Trộn gói		8.710.970.000	8.710.970	8.719.680.970	\$443.140	¥53.549	
Cảnh quan				31.991.950	3.199.195	35.191.145	\$1.627.477	¥196.664	3,04
Công viên & Thảm cỏ	66,977	m ²		250.000	16.744.250	16.994.250	\$851.804	¥102.932	
Vườn & Lối đi	11,436	m ²		500.000	5.718.000	6.218.000	\$300.900	¥35.150	
Cây trồng	550	cây		5.000.000	2.750.000	7.750.000	\$387.500	¥46.905	
Sân thể thao	2,308	m ²		2.750.000	6.347.000	9.097.000	\$454.881	¥53.017	
Công tác khác	1	Trộn gói		432.700.000	432.700	433.132.700	\$22.012	¥2.660	
Công trình kiến trúc				805.505.455	80.550.545	886.056.000	\$40.977.231	¥4.951.689	76,52
Nhà dẫy 2 tầng	22,250	m ²		5.454.545	121.363.636	126.818.181	\$6.173.944	¥746.059	
Chung cư kiểu-1	89,600	m ²		6.363.636	570.181.818	576.545.454	\$29.005.976	¥3.505.082	
Chung cư kiểu-2	17,908	m ²		6.363.636	113.960.000	120.323.636	\$6.173.311	¥700.547	
Chi phí ước tính				1.052.652	105.265.150	1.157.916.651	53.549.909		

Bảng 8-9 Khái toán

Chi phí			Chi phí								Chi phí thực hiện Dự án XD Nhà ở		Ghi chú
Hạng mục	Chi tiết	Đơn vị tính	Tổng số		Chi phí						Chi phí	Chi tiết	
			Diện tích	(%)	a: Nhà ở	(%)	b. Giao thông nội bộ	(%)	c. Khác (đất thuộc VOV)	(%)			
Diện tích		ha	18,23	100,0	16,11	88,4	1,88	10,3	0,24	1,3			a: Diện tích đất ở 16,11ha b. Diện tích đất giao thông 1,88ha c. Diện tích khác 0,24ha
Thu hồi đất, đền bù	Thu hồi đất	tr. VND	29.341	100,0	25.929	88,4	3.026	10,3	386	1,3	25.929	a	
	Đền bù	tr. VND	34.146	100,0	30.175	88,4	3.521	10,3	450	1,3	30.175	a	
	Phụ tổng (1)		63.487	100,0	56.104	88,4	6.547	10,3	836	1,3	56.104	a	Không bao gồm chi phí giám sát, v.v.
Chuẩn bị mặt bằng	San lấp	tr. VND	126.809	100,0	112.290	88,6	14.519	11,4	0	0,0	112.290	a	Có xét tính chất công việc
	Phụ tổng (2)		126.809	100,0	112.290	88,6	14.519	11,4	0	0,0	112.290		
Hạ tầng kỹ thuật	Giao thông	tr. VND	27.445	100,0	27.319	99,5	0	0,0	0	0,0	27.319	a	
	Cấp điện	tr. VND	42.726	100,0	42.726	100,0	0	0,0	0	0,0	42.726	a	
	Cấp, thoát nước	tr. VND	41.119	100,0	41.119	100,0	0	0,0	0	0,0	41.119	a	
	Cảnh quan	tr. VND	35.191	100,0	35.191	100,0	0	0,0	0	0,0	35.191	a	
	Phụ tổng (3)		146.481	100,0	146.355	99,9	0	0,0	0	0,0	146.355		
Công trình kiến trúc	Nhà dãy 2 tầng	tr. VND	133.500	100,0	133.500	100,0	0	0,0	0	0,0	133.500	a	Đơn giá XD 6 tr. VND/m ²
	Chung cư kiểu-1	tr. VND	627.200	100,0	627.200	100,0	0	0,0	0	0,0	627.200	a	Đơn giá XD 7 tr. VND/m ²
	Chung cư kiểu -2	tr. VND	125.356	100,0	125.356	100,0	0	0,0	0	0,0	125.356		
	(phần Nhà ở)	tr. VND			99.583						99.583	a	
	(phần Thương mại)	tr. VND			25.761						25.761		
Phụ tổng (4)		886.056	100,0	886.056	100,0	0	0,0	0	0,0	886.056			

8.6. So sánh chi phí xây dựng theo từng loại hình nhà ở

Trong phần này, chi phí xây dựng tính trên một đơn vị “dân số” được so sánh theo các loại hình nhà ở được quy hoạch tại vị trí nghiên cứu.

Chi phí được nêu ở bảng dưới đây bao gồm chi phí xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết cho 1.000 người. Qua đó, có thể thấy chi phí xây dựng cho loại hình nhà dãy 2 tầng là thấp hơn 20% so với loại hình chung cư thấp tầng.

Kết quả tính toán dưới đây cho thấy loại hình nhà dãy 2 tầng có chi phí xây dựng thấp hơn loại hình chung cư thấp tầng, tuy nhiên loại hình chung cư thấp tầng lại có chi phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chỉ thấp hơn 50% so với loại hình nhà dãy 2 tầng.

Bảng 8-10 So sánh chi phí xây dựng các loại hình nhà ở (cho 1.000 dân)

Loại hình nhà ở	Đất ha	Tòa nhà		Chi phí					
		Tổng diện tích sàn m ²	Số căn hộ/phòng ở	Thu hồi đất & Bảo hiểm /ha	Chuẩn bị mặt bằng /ha	Đường GT & Cảnh quan /ha	Cấp điện và cấp thoát nước / 1.000 người	Đơn giá xây dựng nhà	Tổng
				3.483	6.956	3.436	10.592	2-tầng: 6 tr./m ² Thấp tầng: 7 tr./m ²	
				Tr. đ	Tr. đ	Tr. đ	Tr. đ	Tr. đ	Tr. đ
Nhà dãy 2 tầng	2,26	12.145	500	7.870	15.719	7.764	10.592	72.871	114.817
Chung cư thấp tầng	1,08	17.364	250	3.755	7.500	3.705	10.592	121.550	147.102

9. MÔ HÌNH ĐẦU TƯ – KINH DOANH DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở DÀNH CHO CÔNG NHÂN TẠI VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU

9.1. Mô hình đầu tư kinh doanh

Trong phần này trình bày về các bên liên quan tới dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu, cùng với vai trò của từng bên.

9.1.1. Các bên liên quan và Vai trò của từng bên

Bảng dưới đây cho thấy các bên liên quan có thể tham gia dự án xây dựng nhà ở cho công nhân và vai trò của họ trong giai đoạn đầu tiên của dự án (gồm các nội dung như thu hồi đất, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thiết kế), giai đoạn thực hiện dự án (xây dựng, quản lý, khai thác vận hành và bảo trì công trình) và hỗ trợ dự án.

Bảng 9-1 Các bên liên quan và Vai trò của từng bên

Các bên liên quan	Giả thiết về Vai trò và chức năng của Các bên liên quan	Giai đoạn chuẩn bị			Giai đoạn xây dựng và khai thác			Hỗ trợ dự án	
		1. Thu hồi đất	2. Chuẩn bị mặt bằng và hệ thống HTKT	3. Thiết kế	Quản lý chung	4. Xây dựng	5. Quản lý và Khai thác vận hành		
Cơ quan nhà nước	Chính phủ	- Không tham gia trực tiếp vào Dự án - Hỗ trợ bằng các giải pháp như áp dụng lãi suất tiền vay ưu đãi, v.v. - Thực hiện giải pháp hỗ trợ đầu tư như hỗ trợ tài chính, v.v.						✓	✓
	Chính quyền địa phương	- Có thể là chủ đầu tư dự án tổng thể. - Thuê bên ngoài quản lý công trình đã hoàn thành (ví dụ doanh nghiệp nhà ở công ích, v.v.) là giải pháp phù hợp. - Thực hiện các giải pháp khuyến khích đầu tư như hỗ trợ tài chính, v.v.	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	✓
	Cơ quan quản lý nhà ở công ích	- Có thể đảm nhận trách nhiệm thực hiện dự án đầu tư và quản lý công trình sau khi hoàn thành (giải pháp tương lai).	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Thành phần tư nhân	Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN	- Có thể là chủ đầu tư của dự án tổng thể. - Sau 2009, là một trong những chủ thể có trách nhiệm xây dựng nhà ở cho công nhân. - Có thể là bên chi trả chủ yếu cho phần chênh lệch giữa chi phí xây dựng và doanh thu từ cho thuê nhà, tùy theo tình hình thực tế.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Doanh nghiệp sản xuất trong KCN (quy mô lớn)	- Có thể là chủ đầu tư của dự án tổng thể. - Sau 2009, là một trong những chủ thể có trách nhiệm xây dựng nhà ở cho công nhân. - Có trách nhiệm dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân (theo Nghị định số 100). - Có thể là bên chi trả chủ yếu cho phần chênh lệch giữa chi phí xây dựng và doanh thu từ cho thuê nhà, tùy theo tình hình thực tế.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Doanh nghiệp sản xuất trong KCN (quy mô nhỏ)	- Khó trở thành chủ đầu tư của dự án tổng thể. - Có trách nhiệm nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân (theo Nghị định số 100). - Có thể là bên chi trả chủ yếu cho phần chênh lệch giữa chi phí					✓	✓	✓

Các bên liên quan	Giả thiết về Vai trò và chức năng của Các bên liên quan	Giai đoạn chuẩn bị			Giai đoạn xây dựng và khai thác			Hỗ trợ dự án
		1. Thu hồi đất	2. Chuẩn bị mặt bằng và hệ thống HTKT	3. Thiết kế	Quản lý chung	4. Xây dựng	5. Quản lý và Khai thác vận hành	
	xây dựng và doanh thu từ cho thuê nhà, tùy theo tình hình thực tế.							
Doanh nghiệp kinh doanh BĐS	- Có thể tham gia vào dự án mà không kỳ vọng vào lợi nhuận từ dự án (dự án đầu tư phi lợi nhuận). - Có thể là bên thực hiện dự án đầu tư xây dựng và quản lý công trình sau khi hoàn thành, theo hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN,	(✓)	(✓)	✓	✓	✓	✓	
Chủ đầu tư cá nhân	- Không tham gia đầu tư nếu không có lợi nhuận.					✓	✓	
Doanh nghiệp quản lý nhà ở	- Có thể thực hiện dự án đầu tư xây dựng và quản lý công trình sau khi hoàn thành, theo hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN. (theo phương thức “Chi phí cộng phí”)						✓	

Chú thích: ✓ là vai trò đã được quy định tại Nghị định số 100.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Mô hình đầu tư – kinh doanh của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu cần xem xét tới các bên liên quan và vai trò của từng bên đã nêu tại bảng trên.

9.1.2. Khả năng và Giải pháp để có thể thực hiện dự án theo phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được ban hành nhằm khuyến khích thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội theo phương thức đầu tư Đối tác công – tư. Phương thức đầu tư Đối tác công – tư được hiểu rằng bao gồm phần đầu tư có lợi nhuận và đầu tư phi lợi nhuận. Khi đó, nhà nước cần khuyến khích sự tham gia của thành phần tư nhân vào lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội bằng việc nhà nước thực hiện phần đầu tư phi lợi nhuận và đảm bảo để nhà đầu tư tư nhân tránh được rủi ro, lúc này nhà đầu tư tư nhân sẽ chịu trách nhiệm về chi phí đầu tư.

Khó có thể thu đủ lợi nhuận từ hoạt động đầu tư cơ bản để bù đắp các chi phí đầu tư cơ bản (đó là các chi phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thiết kế). Ngoài ra, khó có thể thu được lợi nhuận từ việc đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân và từ hoạt động khai thác nhà ở đó. Mặt khác, các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý và khai thác vận hành nhà ở xã hội thường hoạt động theo hợp đồng thuê ngoài “Chi phí cộng phí” (đề nghị đọc mục 3.8.2).

Hơn nữa, cần nghiên cứu phương thức đầu tư – kinh doanh trong đó có vai trò của nhà nước trong vấn đề cùng chia sẻ chi phí thực hiện dự án và hỗ trợ vốn đầu tư và khả năng áp dụng phương thức đầu tư đó vào dự án xây dựng nhà ở xã hội tại Vị trí nghiên cứu.

Bảng sau đây nêu các giả thiết về vai trò của nhà nước và tư nhân trong dự án xây dựng nhà ở cho công nhân.

Bảng 9-2 Vai trò của các Bên liên quan trong phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư

Trường hợp	Công tác chuẩn bị			Xây dựng và Quản lý			Nhận xét, Ví dụ
	1. Thu hồi đất	2. Chuẩn bị mặt bằng/hệ thống hạ tầng kỹ thuật	3. Thiết kế	Quản lý tổng thể (Chủ đầu tư)	4. Xây dựng nhà ở	5. Khai thác vận hành và Bảo trì	
TH 1	Công/Tư	Tư nhân	Tư nhân	Tư nhân	Tư nhân	Tư nhân	Theo quy định ban hành năm 2009, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN/doanh nghiệp sản xuất trong KCN có trách nhiệm bố trí nhà ở công nhân. Rất nhiều trường hợp nếu nhà nước không hỗ trợ chuẩn bị mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật thì các nhà đầu tư tư nhân sẽ không đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.
TH 2	Nhà nước	Nhà nước	Tư nhân	Công/Tư	Tư nhân	Tư nhân	Như trên
TH 3	Nhà nước	Nhà nước	Nhà nước	Nhà nước	Nhà nước	Tư nhân	*Đã có ví dụ thực tiễn. *Đã có ví dụ về doanh nghiệp thực hiện dự án theo hợp đồng “Chi phí cộng Phí”

Nhà nước: Chính phủ hoặc Cơ quan công ích Tư nhân: Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, Doanh nghiệp sản xuất trong KCN, Doanh nghiệp đầu tư BĐS, Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý và khai thác.

Sau khi tham khảo ý kiến của các bên liên quan dự kiến, Trường hợp 1 được đánh giá là phù hợp với dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân ở Vị trí nghiên cứu.

Tuy Trường hợp 2 và 3 sẽ là phương thức đầu tư ổn định hơn nhưng lại khó thực hiện vì chính quyền địa phương không đủ điều kiện về tài chính.

Mặt khác, hiện nay ở địa phương không có doanh nghiệp nào có thể đứng ra vừa thực hiện toàn bộ dự án đầu tư xây dựng, vừa quản lý và khai thác công trình sau khi hoàn thành, do vậy, UBND tỉnh cần chủ động điều phối và hỗ trợ các nhà đầu tư vừa và nhỏ để khuyến khích họ tham gia.

9.1.3. Mô hình đầu tư – kinh doanh với sự tham gia của nhiều nhà đầu tư tư nhân (Mô hình Chủ đầu tư chính Dự án tổng thể và các Chủ đầu tư dự án thành phần)

(1) Tóm tắt về mô hình đầu tư – kinh doanh

Ở Việt Nam và các quốc gia khác, có thể thấy khá phổ biến mô hình đầu tư – kinh doanh, trong đó nhà đầu tư quy mô lớn, và các nhà đầu tư BĐS quy mô vừa và nhỏ khác đóng vai trò Chủ đầu tư chính, chịu trách nhiệm đầu tư toàn bộ hạ tầng cho dự án tổng thể, và các nhà đầu tư nhỏ hơn sẽ đầu tư xây dựng công trình nhà ở dành cho công nhân trên các lô đất mua hoặc thuê trong phạm vi dự án tổng thể đó.

(2) Những điểm thuận lợi đối với các bên liên quan tham gia vào dự án

Nhà đầu tư quy mô lớn (Chủ đầu tư chính dự án tổng thể):

- Chỉ đầu tư vào toàn bộ hạ tầng của dự án tổng thể. Nên có thể tránh được tình trạng đầu tư quá mức trong khi thị trường nhà cho thuê chưa sôi động.
- Chỉ đầu tư vào lĩnh vực mà chính nhà đầu tư đó có điểm mạnh.

- Có thể thu hồi vốn đầu tư nhanh, do rủi ro đầu tư được phân tán giữa các nhà đầu tư khác nhau của dự án.

Nhà đầu tư quy mô vừa và nhỏ:

- Chỉ tham gia đầu tư để xây dựng nhà ở và quản lý công trình sau khi hoàn thành.
- Tham gia đầu tư một phần nên không yêu cầu phải có vốn đầu tư lớn.
- Có khả năng quản lý và khai thác nhà cho thuê và các công trình khác, như các công trình thương mại và nhà của mình sở hữu.

Vai trò của các bên được dự kiến như sau.

Bảng 9-3 **Giả thiết về Vai trò của các bên trong mô hình đầu tư – kinh doanh
gồm nhiều nhà đầu tư BĐS cùng tham gia**

Nhà đầu tư quy mô lớn	<ul style="list-style-type: none"> • Thúc đẩy dự án, Phối hợp với các cơ quan, ban ngành, xin cấp các giấy phép cần thiết • Thu hồi đất cho toàn bộ dự án, chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. • Bán/cho thuê đất để các nhà đầu tư vừa và nhỏ xây nhà trong phạm vi dự án
Nhà đầu tư quy mô vừa và nhỏ	<ul style="list-style-type: none"> • Xây dựng, quản lý và khai thác nhà cho thuê trong phạm vi dự án tổng thể • Quản lý và khai thác các công trình khác (cửa hàng, quán café, v.v.).

(3) Các vấn đề cần lưu ý trong mô hình đầu tư – kinh doanh

Trong mô hình đầu tư – kinh doanh này, chủ đầu tư chính sẽ đảm nhận vai trò điều phối các nhà đầu tư đơn lẻ của các dự án thành phần. Sau đây là các vấn đề cần lưu ý để đảm bảo hỗ trợ tốt và thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư BĐS.

- Không thể thiếu được sự phối hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư chính của dự án tổng thể và chính quyền để đảm bảo sự ổn định của dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân.
- Các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội hiện nay không phù hợp với dự án được thực hiện theo mô hình gồm nhiều nhà đầu tư cùng tham gia, do vậy các cơ chế này cần được điều chỉnh để phù hợp với mô hình đầu tư này.

9.1.4. Cơ quan quản lý nhà ở công ích

Các doanh nghiệp tư nhân không mặn mà đầu tư vào nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp do hoạt động đầu tư đó sẽ có khả năng sinh lời thấp và nhiều bất ổn. Để cải thiện tình hình này, nhà nước cần thành lập một bộ phận, có thể gọi là cơ quan quản lý nhà ở công ích để đảm nhận vai trò thúc đẩy nguồn cung nhà ở cho người có thu nhập thấp. Giải pháp này đã được thực hiện ở một số quốc gia (đề nghị xem mục 4.1(4)).

Ở một số quốc gia, cơ quan quản lý nhà ở công ích do Chính phủ trung ương hoặc chính quyền địa phương thành lập. Tại Việt Nam, khó khăn về nhà ở dành cho công nhân có thể nhìn thấy ở khu vực xung quanh các khu công nghiệp, nơi mà chính quyền địa phương cũng gặp khó khăn về kinh phí. Do đó, đối với các khu vực này, giải pháp thực tế vẫn là phải có sự hỗ trợ của Chính phủ trung ương, thành lập cơ quan quản lý nhà ở công ích và thúc đẩy các dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp.

Tại Vị trí nghiên cứu, cơ quan quản lý nhà ở công ích có thể đóng một phần vai trò của chính quyền địa phương và vai trò của chủ đầu tư chính của dự án tổng thể và hỗ trợ để thúc đẩy dự án.

Sau đây là các chức năng đề xuất cho cơ quan quản lý nhà ở công ích nói trên.

- Lập quy hoạch: thiết kế quy hoạch không gian, bao gồm cả hệ thống hạ tầng, cân đối với hệ thống hạ tầng khu vực và hỗ trợ để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân.
- Điều phối việc thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân: lập kế hoạch quản lý dự án xây dựng, hỗ trợ tài chính cho các nhà đầu tư BĐS vừa và nhỏ và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân: sử dụng nguồn vốn nhà nước để thực hiện dự án, giao cho doanh nghiệp tư nhân triển khai thực hiện dự án.
- Hỗ trợ tài chính dành cho nhà ở: phối hợp để hỗ trợ tài chính dài hạn (các khoản vay lãi suất thấp và vay ưu đãi, bảo lãnh vốn vay dành cho doanh nghiệp đầu tư BĐS và người có nhu cầu về nhà ở)

Luật và các quy định hiện hành quy định rằng doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN là các bên có trách nhiệm bố trí nhà ở xã hội cho công nhân. Do đó các chủ thể tư nhân này cần thực hiện vai trò của mình trong dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân theo phương thức đối tác công tư với sự hỗ trợ của cơ quan quản lý nhà ở công ích.

9.1.5. Nghiên cứu về Mô hình Đầu tư – Kinh doanh dự án xây dựng NOXH cho công nhân

(1) Vấn đề chia sẻ chi phí thực hiện dự án xây dựng NOXH cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Về vấn đề chia sẻ chi phí thực hiện và vai trò trong dự án xây dựng NOXH cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu, bảng sau đây cho thấy các tình huống thông thường ở Việt Nam và các điều kiện giải thiết cho dự án xây dựng nhà ở tại vị trí nghiên cứu, có xem xét tới tình hình của các bên liên quan.

Bảng 9-4 Chia sẻ chi phí thực hiện và vai trò trong Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân

Chi phí và Vai trò	Các tình huống thông thường	Yêu cầu của Dự án xây dựng nhà ở tại Vị trí nghiên cứu
Nhà đầu tư chính (Chủ dự án)	• Đầu tư và thu hồi vốn từ việc bán và cho thuê tài sản đã đầu tư	(giống bên trái)
DN kinh doanh hạ tầng KCN	• Chi trả chi phí đầu tư với vai trò là nhà đầu tư chính và người vận hành và khai thác công trình (từ sau 2009)	• Không giả thiết DN kinh doanh hạ tầng KCN sẽ tham gia chia sẻ chi phí thực hiện dự án
Chủ nhà máy (DN sản xuất trong KCN)	• Tự bố trí nhà ở cho công nhân của mình (trong một số trường hợp) • Bố trí nhà ở miễn phí và/hoặc nhà trợ giá rẻ cho công nhân • Hỗ trợ tiền thuê nhà từ 200.000 tới 500.000VND/ tháng	• Đóng góp một phần chi phí đầu tư cho phần nhà ở dành cho công nhân của họ • Hỗ trợ tiền thuê nhà tới mức 300.000VND/tháng
Người thuê nhà	• Chi trả chi phí thực hiện thông qua việc trả tiền thuê/mua nhà	• Chi trả tiền thuê nhà theo khả năng của mình. • Đối tượng độc thân: thuộc nhóm Q1 có thu nhập thấp, chiếm 0 đến 20 % số công nhân, có khả năng chi 447.000VND/tháng để thuê nhà. Doanh nghiệp sản xuất trong KCN trợ cấp nhà ở cho công nhân, nên chi phí nhà ở sẽ ở mức ²⁶ khoảng 747.000 đến 947.000VND. • Đối tượng có gia đình: thuộc nhóm Q2 có thu nhập tốt hơn, chiếm 20 đến 40 % số công nhân, có khả năng chi khoảng 1.066.173VND để mua nhà.
Chính quyền địa phương	• Chi trả chi phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng.	• Chi trả chi phí thu hồi đất.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

²⁶ So với kết quả khảo sát đời sống của công nhân tại vị trí nghiên cứu, mức giá này cao hơn so với khả năng chi trả của công nhân, tuy nhiên không nhiều.

(2) Tình hình các bên liên quan của dự án xét từ góc độ mô hình đầu tư – kinh doanh

Để tìm ra mô hình đầu tư – kinh doanh cho dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu, cần có các giả thiết về các bên liên quan dự kiến như đối tượng có nhu cầu về nhà ở, các doanh nghiệp đầu tư BĐS, các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN/doanh nghiệp sản xuất trong KCN tại địa phương. Kết quả tìm hiểu về các bên liên quan của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân được nêu ở bảng dưới đây.

Bảng 9-5 Tình hình về các Bên tham gia dự kiến của Dự án

Bên liên quan	Tình hình địa phương có Vị trí nghiên cứu	Các vấn đề cần quan tâm về mô hình đầu tư – kinh doanh
Đối tượng chính của NOXH dành cho công nhân (công nhân và doanh nghiệp sản xuất)	<ul style="list-style-type: none"> Không có doanh nghiệp sản xuất quy mô lớn có thể là đối tượng thụ hưởng chính. Không chắc chắn về nhu cầu của các doanh nghiệp sản xuất. 	<ul style="list-style-type: none"> Cần tìm hiểu kỹ tình hình của các doanh nghiệp sản xuất quy mô lớn và tìm hiểu nhu cầu về nhà ở của đối tượng mục tiêu, đó là những người công nhân.
Chủ đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> Có ít khả năng doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN hoặc doanh nghiệp sản xuất trong KCN sẽ là Chủ đầu tư của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu. Sự tham gia của doanh nghiệp đầu tư BĐS còn tùy thuộc vào tình hình thị trường trong tương lai. Có thể trông chờ vào sự tham gia của các chủ đầu tư vừa và nhỏ. 	<ul style="list-style-type: none"> Giả thiết thực hiện dự án theo mô hình đầu tư gồm Chủ đầu tư chính của dự án tổng thể và các chủ đầu tư đơn lẻ của các dự án thành phần
Cơ quan quản lý nhà ở, thực hiện dự án xây dựng và quản lý công trình sau khi hoàn thành	<ul style="list-style-type: none"> Có thể trông chờ vào sự tham gia của các chủ đầu tư đơn lẻ. Cần có một tổ chức chịu trách nhiệm quản lý chung. 	<ul style="list-style-type: none"> Giả thiết thực hiện dự án theo mô hình đầu tư gồm Chủ đầu tư chính của dự án tổng thể và các chủ đầu tư đơn lẻ của các dự án thành phần

Đối với dự án xây dựng NOXH dành cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu, khó hy vọng sẽ có một doanh nghiệp đầu tư BĐS quy mô lớn đầu tư xây dựng cả phần hạ tầng lẫn công trình nhà ở. Mặt khác, có các nhà đầu tư nhỏ lẻ hiện đang xây dựng nhà để kinh doanh nhà trọ trong khu vực lân cận.

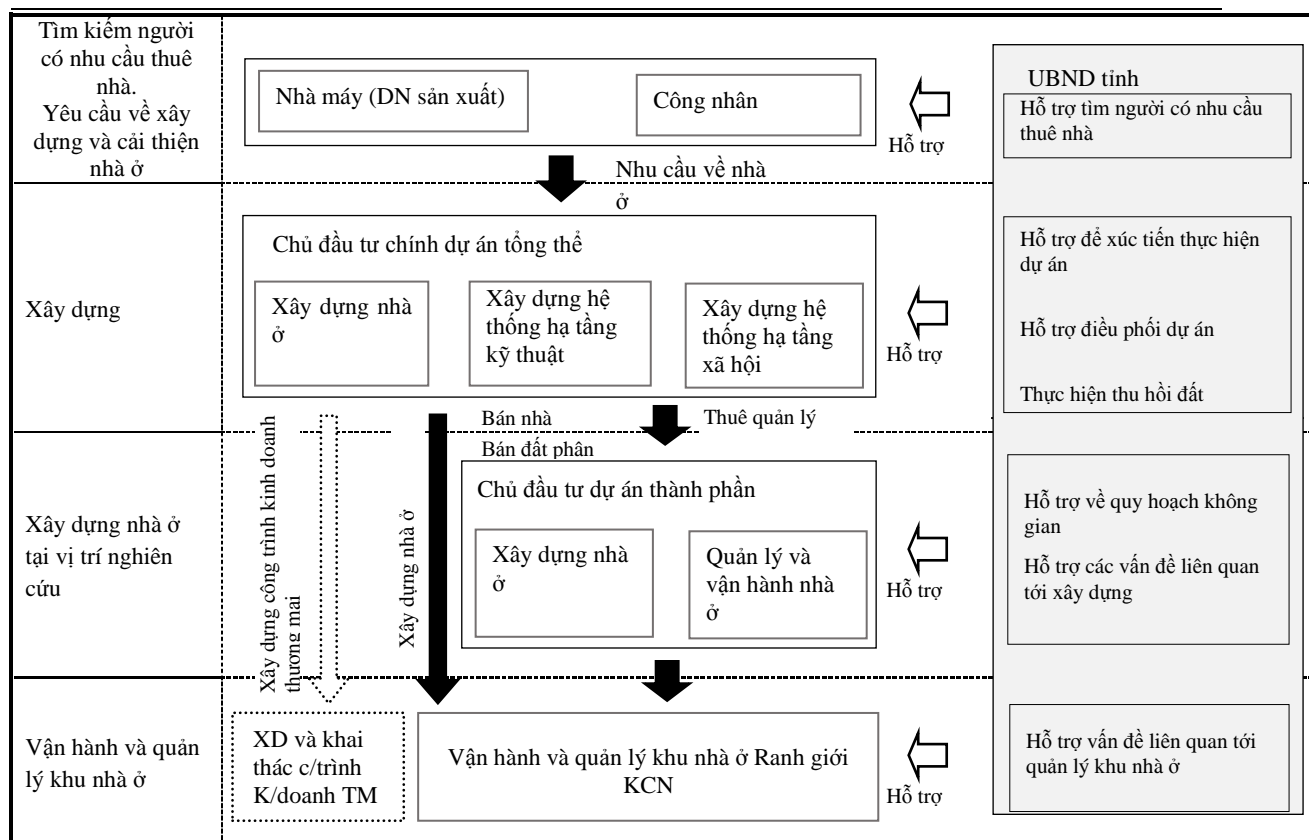
Do đó mô hình đầu tư – kinh doanh với giả thiết chủ đầu tư chính của dự án tổng thể sẽ đầu tư xây dựng hạ tầng và các nhà đầu tư nhỏ lẻ thì đầu tư xây dựng nhà ở được coi là mô hình phù hợp với thực tiễn.

(3) Mô hình đầu tư – kinh doanh cơ bản cho dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân

Xét điều kiện của các bên liên quan giả thiết của dự án, mô hình đầu tư – kinh doanh trình bày sau đây là một mô hình cơ bản. Trong dự án này, mô hình đầu tư – kinh doanh giả thiết rằng i) chính phủ sẽ chịu trách nhiệm bố trí diện tích đất, ii) nhà đầu tư chính của dự án tổng thể sẽ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và điều phối toàn diện, xác định vai trò của các bên Công – Tư, và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, và iii) các nhà đầu tư tư nhân khác tham gia vào dự án.

Hiện nay, chưa xác định được nhà đầu tư chính – có thể là bên chịu trách nhiệm chính về thực hiện dự án, và doanh nghiệp sản xuất lớn – có thể là bên tuyển dụng những cư dân tương lai của khu nhà ở. Do vậy, sự tham gia và hỗ trợ của UBND tỉnh là không thể thiếu được trong việc điều phối và xúc tiến thực hiện dự án theo các giai đoạn.

Viện Nghiên cứu Phát triển Tổ chức cộng đồng (CODI) ở Thái Lan và cơ cấu tổ chức của viện này là một ví dụ thực tế có thể tham khảo (đề nghị xem Chương 4).



Hình 9-1 Mô hình đầu tư – kinh doanh dự án xây dựng nhà ở tại Vị trí nghiên cứu (Giả thiết)

(4) Mô hình đầu tư - kinh doanh khác

Xét chênh lệch giữa khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân (thu nhập của công nhân) và chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân có thể thấy dự án sẽ có khả năng sinh lời thấp, do vậy, cần phải có cách tiếp cận phù hợp để cải thiện khả năng sinh lời của dự án.

Tương ứng với 2 phương án tài chính, có hai mô hình đầu tư – kinh doanh nhà ở dành cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu sau đây đã được nghiên cứu.

- Doanh nghiệp sản xuất trong KCN dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân: theo Điều 31, Nghị định số 100.
- Xây dựng công trình kinh doanh thương mại hoặc bán/cho thuê/cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại” the quy định tại Điều 9, Nghị định số 100, cho phép chủ đầu tư dành 20% diện tích đất của dự án để xây dựng công trình kinh doanh thương mại hoặc bán/cho thuê/cho thuê mua 20% diện tích sàn theo giá kinh doanh thương mại.

9.2. Điều kiện tiên quyết của mô hình đầu tư - kinh doanh

Mô hình đầu tư – kinh doanh cần được xác định với điều kiện giá bán/giá cho thuê nhà phải phù hợp với khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân. Trong phần này, Nghiên cứu có so sánh “khả năng chi trả của công nhân” với “chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân” trên hình thức nhà cho thuê²⁷.

²⁷ Việc so sánh giữa chi phí thực hiện dự án và khả năng chi trả nhà thuê sẽ được xem xét trong mô hình kinh doanh với giả thiết đây là dự án xây dựng nhà cho thuê. Phụ lục-11 sẽ thể hiện kết quả tính giá bán cơ bản căn cứ trên chi phí xây dựng, không bao gồm chi phí sử dụng đất.

9.2.1. Ước tính Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân

Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân KCN được tính toán dựa trên mức thu nhập của nhóm đối tượng Q1 và Q2, nhóm này chiếm 0-40% số công nhân, như đã được trình bày tại mục 3.9.2, liên quan tới chi phí thực hiện dự án và số tiền cần vay từ chương trình tín dụng ưu đãi. Các điều kiện giả thiết để tính toán được nêu dưới đây:

- i) Số người ở cùng 1 phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng là 2 công nhân độc thân, đối với chung cư thấp tầng là 4 người một căn hộ, trong đó có 2 người cùng có thu nhập, tức là đôi vợ chồng công nhân. Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân độc thân là 446.699VND/tháng/người. Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân có gia đình là 1.066.713VND/tháng/người
- ii) Mức giá cho thuê nhà phù hợp với khả năng chi trả của công nhân được giả thiết tương đương với 15% thu nhập của đối tượng thuộc nhóm Q1 và 20% đối với nhóm Q2. Theo khảo sát, người có thu nhập cao hơn sẵn sàng chi một khoản cao hơn cho nhà ở, tức là khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân dao động từ khoảng 15 đến 20% thu nhập.
- iii) Trong phần tính toán kinh phí thực hiện nêu tại mục 9.2, số tiền thanh toán cơ bản được tính với giả thiết tỷ lệ lấp đầy của nhà cho thuê là 100%. Trong phần phân tích tài chính và lập kế hoạch nguồn vốn nêu tại mục 9.3, giả thiết tỷ lệ lấp đầy của nhà cho thuê là 95%.
- iv) Nhóm đối tượng Q1 là các công nhân độc thân;
- v) Nhóm đối tượng Q2 là các công nhân sống cùng gia đình.

Với các giả thiết nêu trên, khả năng chi trả của công nhân được tính toán như sau.

Bảng 9-6 Khả năng chi trả của người có nhu cầu nhà ở

(Đơn vị: 1.000VND)

Loại hình nhà ở	Khả năng chi trả	Số căn hộ/phòng ở	Khả năng chi trả để thuê nhà	
			Tiền thuê 1 tháng	Tổng tiền thuê trong 20 năm
Nhà dãy 2 tầng, cho thuê 20 năm, công nhân độc thân	196.404,452	916	893,40	214.415,34
Chung cư thấp tầng, cho thuê 20 năm, công nhân độc thân	99.059,887	231	1.787,79	428.831,68
Chung cư thấp tầng, cho thuê 20 năm, hộ gia đình	660,508,869	1.290	2.133,43	512.022,38
Tổng số	955,973,208			

Chú thích: các con số trên là số đã làm tròn, do vậy, tổng số có thể không trùng khớp

9.2.2. Công trình thương mại thực hiện trong phạm vi dự án

Trong dự án dự kiến tại vị trí nghiên cứu, có quy hoạch công trình thương mại nằm tại tầng 1 của chung cư hỗn hợp với tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 3.680 m², có bao gồm diện tích dành cho các nhà hàng, cửa hàng. Ở khu nhà ở thí điểm dành cho công nhân tại xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội, giá cho thuê mặt bằng kinh doanh tại tầng 1 các tòa nhà rất thấp, chỉ 35.000VND/m²/tháng. Với giá này, tổng số tiền cho thuê mặt bằng trong 20 năm không đủ bù đắp chi phí xây dựng. Do đó, giá cho thuê mặt bằng kinh doanh của dự án tại vị trí nghiên cứu được giả thiết ở mức đủ bù đắp chi phí xây dựng.

Chi phí xây dựng phần công trình thương mại này được tách riêng khỏi chi phí đầu tư kinh doanh dự án nhà ở (mô hình đầu tư có tính lợi nhuận) đã trình bày tại mục 9.1 (4).

9.2.3. So sánh Khả năng chi trả cho nhà ở và Chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Kết quả so sánh khả năng chi trả cho nhà ở và chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu được trình bày sau đây (trong đó chưa bao gồm các khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu).

Trong tính toán, ngoài các chi phí xây dựng nêu tại Chương 8 (Khái toán) và chi phí thu hồi đất và đền bù nêu tại Phụ lục 10 (Xem xét các yếu tố tác động môi trường và xã hội tại Vị trí nghiên cứu), còn xét tới 2 loại chi phí sau đây.

- i) Chi phí lập quy hoạch và thiết kế, tương đương với 3% chi phí xây dựng,
- ii) Chi phí quản lý và khai thác vận hành công trình sau khi hoàn thành, tương đương với 1% chi phí xây dựng/năm.

Mối quan hệ giữa các chi phí này, doanh thu tính từ (1) và kết quả cân đối tài chính được nêu tại Bảng 9-7.

Số tiền có thể thu được từ việc bán và cho thuê số nhà ở sẽ là 955.973 triệu VND chỉ lớn hơn chi phí thực hiện dự án là 970.908 triệu VND (gồm chi phí thiết kế, xây dựng, quản lý và vận hành, và các chi phí liên quan khác). Tức là tổng khả năng chi trả của công nhân chắc chắn thấp hơn tổng chi phí thực hiện dự án cộng với lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư, trong đó tổng chi phí thực hiện dự án là 1.311.418 triệu VND, đã bao gồm chi phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi thi công xây dựng. Ngoài ra, cũng cần phải tính đến tiền lãi phải trả cho các khoản vay.

**Bảng 9-7 Bảng cân đối Chi phí thực hiện – Doanh thu tạm tính
Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu**

Chi phí			Doanh thu	
Hạng mục	Chi phí (triệu VND)	Ghi chú	Hạng mục	Doanh thu (triệu VND)
Vận hành, bảo trì và chi phí khác	58.271	Chi phí vận hành bảo trì thường niên 1%/năm, Chi phí sửa chữa 5%/năm	Cho thuê nhà dầy 2 tầng (độc thân)	196.404
Thiết kế	26.582	3% chi phí xây dựng	Cho thuê chung cư thấp tầng (độc thân)	99.060
Xây dựng nhà ở	886.056		Bán chung cư thấp tầng (gia đình)	417.016
(Phụ Tổng (1))	970.908		Doanh thu từ cho thuê/bán nhà	955.973
Xây dựng công trình thương mại	25.761		Doanh thu từ cho thuê công trình thương mại	25.761
(Phụ Tổng (2))	25.761		Tổng doanh thu	981.734
Xây dựng hạ tầng	146.355			
Đền bù	30.175			
(Phụ Tổng (3))	176.530			
Chuẩn bị mặt bằng	112.290			
Thu hồi đất	25.929	UBND tỉnh Hưng Yên chi trả		
(Phụ Tổng (4))	138.219			
Tổng chi phí	1.311.418			

Cân đối giữa Chi phí thực hiện và Doanh thu	
Hạng mục	Chênh lệch (triệu VND)
Tổng chi phí – Tổng doanh thu (Không bao gồm Thu hồi đất)	329.685 (303.756)
Cân đối chi phí xây dựng (Phụ Tổng(1) + (Phụ tổng (2) – Tổng doanh thu)	14.936

Chú thích: các con số trên là số đã làm tròn, do vậy, tổng số có thể không trùng khớp

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

9.3. Kế hoạch Tài chính

9.3.1. Nguồn vốn

(1) Điều kiện giả thiết trong Nghiên cứu Tài chính

Tổng mức đầu tư ước tính để thực hiện dự án tại Vị trí nghiên cứu được tính toán là khoảng 1.311 tỷ VND. Sau đây là nội dung phân tích dựa trên giả thiết đây là dự án xây dựng nhà cho thuê tại vị trí nghiên cứu, được thực hiện với vốn vay dài hạn từ các tổ chức tín dụng.

Kinh phí thực hiện dự án sẽ là số tiền thu được từ người thuê nhà và từ các doanh nghiệp sản xuất của dự án (tiền thuê nhà và tiền hỗ trợ thuê nhà) trừ tiền lãi vay (đề nghị xem chi tiết tại Phụ lục 11).

(Kinh phí thực hiện) = (Số tiền thu được từ người thuê nhà & doanh nghiệp sản xuất) – (Tiền lãi vay).

Các yêu cầu giả thiết như sau.

- Mô hình đầu tư – kinh doanh và Tài chính
 - Điều kiện khi phát hành trái phiếu và/hoặc vay vốn từ các tổ chức tín dụng: lãi suất 5%/năm, thời hạn trả nợ 20 năm và có sự bảo lãnh của nhà nước.
 - Tỷ lệ lấp đầy: 95%
- Người chi trả và Chi phí
 - Người thuê nhà: trả tiền thuê nhà theo giá cho thuê phù hợp với khả năng chi trả hiện nay
 - Doanh nghiệp (doanh nghiệp sản xuất trong KCN): chủ nhà máy và doanh nghiệp khác, và tùy thuộc các nội dung sau đây,
 - ✧ Hỗ trợ tiền thuê nhà đối với công nhân: ở Việt Nam nếu doanh nghiệp sử dụng lao động bố trí ký túc xá cho nhân viên ở Việt Nam thì mức hỗ trợ cần thiết là khoảng 500.000VND/tháng/người
 - ✧ Khoản đóng góp ban đầu của doanh nghiệp khi bắt đầu triển khai đầu tư: Khoản đóng góp này được quy định tại Nghị định số 100 và là một phần của việc tuyển dụng nhân viên. Ở một số quốc gia khác thì nhà đầu tư thường phải dành ít nhất 10% diện tích đất của dự án để xây dựng nhà ở xã hội²⁸.
 - Chính phủ: giả thiết là Chính quyền trung ương và chính quyền địa phương
 - ✧ Kinh phí chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc về trách nhiệm của chính quyền địa phương (theo Nghị định số 100).
 - Các hoạt động kinh doanh khác
 - ✧ Công trình thương mại: giả thiết doanh thu từ việc đầu tư vào các công trình thương mại bằng với chi phí xây dựng các công trình này (đề nghị xem mục 9.2.2).
 - ✧ Công trình xây dựng trong phạm vi dự án được bán với giá kinh doanh thương mại: đề nghị xem mục 9.3.2(1).

(2) Kết quả tính toán về Nguồn vốn để thực hiện dự án

Quy trình tính toán và kết quả chi tiết được trình bày tại Phụ lục 11.

²⁸ 4.3 Đạo luật số 10 của Ấn Độ.

957.437 triệu VND, là số tiền tối đa có thể huy động được theo các điều kiện nêu trên, con số này cao hơn một phần hai tổng chi phí thực hiện dự án ước tính, trong đó 573.831 triệu VND là số tiền thuê nhà dự kiến thu được, tương ứng với 3.786 triệu VND/tháng và số tiền 384.056 triệu VND còn lại là khoản hỗ trợ của doanh nghiệp sản xuất, tương ứng với 2.535 triệu VND/tháng.²⁹

Có thể huy động vốn bằng cách phát hành trái phiếu công trình hoặc vay từ các tổ chức tín dụng, các hình thức này có thể yêu cầu sự bảo lãnh của nhà nước.

Với giả thiết phát hành trái phiếu/vay vốn từ các tổ chức tín dụng, Đoàn Nghiên cứu JICA đã tính toán các phương án huy động vốn như trình bày tại Bảng 9-8.

Giả thiết với mức hỗ trợ từ doanh nghiệp sản xuất là 500.000 VND/tháng/người, theo tính toán nêu tại bảng sau, dự án sẽ thiếu 302,3 tỷ VND.

Bảng 9-8 Kế hoạch tài chính giả thiết

(Đơn vị: 1.000.000 VND)

Mục chi	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án						
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)	Thiếu hụt	Tiền vay
Tổng dự toán	a	<u>1.311.418</u>	573.381	384.056	25.929	25.761	302.291	
(tỷ lệ %)			43,7%	29,3%	2,0%	2,0%	23,1%	
Đầu tư Công trình thương mại	b							
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	25.761				25.761		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	<u>1.385.657</u>	<u>573.381</u>	<u>384.056</u>	<u>25.929</u>		<u>302.291</u>	
(tỷ lệ %)			<u>44,6%</u>	<u>29,9%</u>	<u>2,0%</u>		<u>23,5%</u>	
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng vốn vay phải trả)	e	957.437	573.381	384.056				957.437
Chi phí thu hồi đất	f	25.929			25.929			
Chi phí chuẩn bị mặt bằng	g				0			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	0		0				
Chênh lệch	d-(e~h)	302.291						

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Ngoài ra, Bảng 9-8 nêu kết quả tính toán khi thay đổi điều kiện giả thiết của dự án. Nếu mức hỗ trợ tiền thuê nhà của doanh nghiệp sản xuất là 300.000 VND/người/tháng thì dự án sẽ thiếu 4.559 tỷ VND.

Cần giải quyết các khoản chênh lệch và phải cân bằng với lợi tức kinh doanh, sẽ được phân tích ở phần sau.

²⁹ Hàm PV tính Giá trị hiện tại của dòng tiền: đây là công thức tính toán số vốn cần vay với mức lãi suất cố định. Số tiền được tính toán với hàm PV (lãi suất, thời hạn, số tiền phải trả).

9.3.2. Phân tích độ nhạy tài chính

Đoàn Nghiên cứu đã tính toán khoản chênh lệch tài chính tương ứng với các điều kiện giả thiết khác nhau với các phương thức đầu tư – kinh doanh khác nhau.

- Doanh nghiệp sản xuất Hỗ trợ tiền thuê nhà: 300.000 hoặc 500.000 VND /tháng/người
- a) Sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình bán với giá kinh doanh thương mại: dành 20% tổng diện tích đất hoặc tổng diện tích sàn để bán với giá kinh doanh thương mại
- b) Khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ Doanh nghiệp sản xuất: 0~ 70 triệu VND/người
- c) Lãi suất tiền vay cho dự án: 5% hoặc 1% năm

Kết quả tính toán như sau (đề nghị xem Bảng 9-9)

(1) Dành 20% tổng diện tích đất/tổng diện tích sàn để kinh doanh thương mại

Với giả thiết dành 20% tổng diện tích đất/tổng diện tích sàn để kinh doanh thương mại, như Nghị định số 100 cho phép và mức lợi nhuận tương đương với 10% chi phí xây dựng của phần kinh doanh thương mại đó, thì kết quả sẽ như sau.

- Nếu dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng công trình kinh doanh thương mại thì có thể bù đắp được 3,1% chi phí xây dựng, nhưng tổng khả năng chi trả vẫn thấp hơn tổng chi phí xây dựng (tính cho toàn dự án) là 261,9 tỷ VND.
- Nếu dành 20% số căn hộ gia đình (400 căn hộ) để bán với giá kinh doanh thương mại thì có thể bù đắp được 2,6% chi phí xây dựng, nhưng tổng khả năng chi trả vẫn thấp hơn tổng chi phí xây dựng (tính cho toàn dự án) là 268,7 tỷ VND.

Kết quả này cho thấy việc dành 20% tổng diện tích đất/tổng diện tích sàn để kinh doanh thương mại tuy có thể cải thiện được tình hình cân đối tài chính của dự án nhưng hiệu quả cải thiện cũng sẽ là rất thấp.

Từ các kết quả trên, có thể nói rằng chính sách hỗ trợ bằng vốn vay ưu đãi hoặc cho phép xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội nhằm hỗ trợ chủ đầu tư cân đối tài chính cho dự án là chưa đủ để khuyến khích phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân. Do đó, trong Nghiên cứu này đã đưa ra mô hình đầu tư – kinh doanh sau đây.

(2) Khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ Doanh nghiệp sản xuất

Nếu mức hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ doanh nghiệp sản xuất là 55 triệu VND/người thì vấn đề thiếu vốn đầu tư ban đầu sẽ được giải quyết. Khi đó, tổng số tiền hỗ trợ từ doanh nghiệp sản xuất sẽ tương đương với tổng chi phí xây dựng nhà ở nếu doanh nghiệp sản xuất tự đầu tư xây dựng. Có thể mong chờ mức hỗ trợ như vậy từ doanh nghiệp sản xuất khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng lao động rất cao.

Nếu chính quyền địa phương chi trả chi phí chuẩn bị mặt bằng, thì khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ Doanh nghiệp sản xuất có thể giảm xuống còn 35 triệu/người.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng tuy theo Nghị định số 100, doanh nghiệp sản xuất trong KCN có trách nhiệm dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho công nhân nhưng không nêu cụ thể về mức độ và điều kiện hỗ trợ, do đó cũng khó để thực hiện theo quy định này.

(3) Giảm lãi suất tiền vay cho dự án (lãi suất ưu đãi)

Nếu áp dụng lãi suất ưu đãi (từ 5% xuống 1%), khả năng tiếp cận với nguồn vốn vay này sẽ tăng lên và kết quả tính toán cân đối tài chính của dự án sẽ như sau;

- Nếu mức Hỗ trợ tiền thuê nhà từ doanh nghiệp sản xuất là 400.000 VND/tháng/người, thì dự án có thể cân đối được tài chính.
- Nếu mức Hỗ trợ tiền thuê nhà từ doanh nghiệp sản xuất là 300.000 VND/tháng/người thì cần có khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ doanh nghiệp sản xuất là 20 triệu VND/người.

Với kết quả này có thể thấy rằng việc áp dụng lãi suất vay ưu đãi sẽ có tác động lớn tới việc đầu tư dự án.

(4) Kết luận

Từ kết quả của phân tích độ nhạy khi thay đổi các điều kiện thực hiện dự án như mục (1) và (2) nêu trên, có thể thấy rõ tác động của sự thay đổi đó tới lợi nhuận của dự án, tuy nhiên tác động đó khá hạn chế so với tác động khi giảm lãi suất tiền vay. Do đó, ngoài việc thực hiện các dự án nhà ở xã hội như hiện nay, cần xem xét lại các yêu cầu của cơ chế tài chính và trách nhiệm về tài chính của các bên tham gia vào dự án để giải quyết vấn đề cân đối tài chính của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

Các nghiên cứu liên quan sẽ được đề cập tiếp trong mục 9.4 và 9.5.

Bảng 9-9 Bảng cân đối tài chính với các điều kiện và mô hình kinh doanh khác nhau

Tình huống	Đóng góp vốn đầu tư ban đầu, Chia sẻ gánh nặng tài chính của từng bên liên quan và tỷ lệ so với Tổng chi phí thực hiện ước tính																
	Lãi suất	Người thuê/mua nhà		Doanh nghiệp sản xuất trong KCN				Chính quyền địa phương				Nhà đầu tư		Tổng số		Thiếu hụt	
		Số tiền		Trợ cấp thuê nhà	Hỗ trợ vốn đầu tư	Số tiền		Chi phí thu hồi đất	Chi phí chuẩn bị mặt bằng	Số tiền		Số tiền					
		a				b		c	d	e = c + d	f			a + b + e + f			
%	(tr. VND, %)		(Nghìn VND/tháng/ người)	(tr VND/ng)	(tr VND, %)	(tr VND, %)	(tr VND)	(tr VND)	(tr VND)	(tr VND, %)	(tr VND, %)	(tr VND, %)	(tr VND, %)	(tr VND, %)	(tr VND, %)		
1a Hỗ trợ thuê nhà 500.000 VND/tháng/người	5%	573.381	43,7%	500	0	384.05 6	29,3%	25.929	0	25.929	2,0%	25.761	2,0%	1.009.127	76,9%	302.291	23,1%
1a Hỗ trợ thuê nhà 300.000 VND/tháng/người	5%	573.381	43,7%	300	0	230.43 4	17,6%	25.929	0	25.929	2,0%	25.761	2,0%	855.504	65,2%	455.914	34,8%
2a-1 20% diện tích đất cho công trình kinh doanh thương mại	5%	481.815	36,7%	500	0	281.56 4	21,5%	25.929	0	25.929	2,0%	260.181	19,8%	1.049.489	80,0%	261.929	20,0%
2a-2 20% diện tích sàn chung cư để bán giá kinh doanh thương mại	5%	450.539	34,4%	500	0	326.47 6	24,9%	25.929	0	25.929	2,0%	239.737	18,3%	1.042.681	79,5%	268.737	20,5%
2b-1 Doanh nghiệp SX hỗ trợ vốn đầu tư 55tr VND/người	5%	573.381	43,7%	500	55	677.53 6	52,7%	25.929	0	25.929	2,0%	25.761	2,0%	1.302.607	99,3%	8.811	0,7%
2b-2 Chính quyền địa phương chịu chi phí chuẩn bị mặt bằng	5%	573.381	43,7%	500	35	570.81 6	43,5%	25.929	112.290	138.219	10,5%	25.761	2,0%	1.308.177	99,8%	3.241	0,2%
2c-1 Lãi suất 1%、Trợ cấp thuê nhà 400.000VND/tháng/người	1%	822.811	62,7%	400	0	440.90 1	33,6%	25.929	0	25.929	2,0%	25.761	2,0%	1.315.402	100,3%	—	—
2c-2 Lãi suất 1%、Trợ cấp thuê nhà 300.000VND/tháng/người	1%	822.811	62,7%	300	20	437.39 6	33,4%	25.929	0	25.929	2,0%	25.761	2,0%	1.311.896	100,0%	—	—

9.4. Nghiên cứu về Nguồn vốn cho dự án

Theo kết quả phân tích tài chính dưới đây, dự án cần thực hiện bằng nguồn vốn vay ưu đãi. Những nội dung dưới đây có thể được coi là hình thức huy động vốn có thể tham khảo.

Như đã nêu tại Chương 4, để thúc đẩy hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân KCN, cần có thực hiện các giải pháp hỗ trợ về tài chính đồng thời với các giải pháp hỗ trợ thực hiện dự án. Ở Việt Nam, cần thành lập các tổ chức/định chế tài chính để hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Ngoài ra, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thường là dự án không sinh lời, và tại thời điểm hiện nay việc sử dụng vốn vay từ ngân hàng thương mại hoặc quỹ tín thác đầu tư khá là phức tạp và có nhiều khó khăn đối với điều kiện đầu tư kinh doanh giả thiết của dự án. Để có thể sử dụng vốn vay từ ngân hàng thương mại, cần có sự bảo lãnh của nhà nước. Ngoài ra, nên tiếp tục bàn về việc sử dụng vốn từ quỹ tín thác đầu tư khi dự án có khả năng sinh lời, tức là khi nhu cầu về nhà ở tăng lên và nền kinh tế Việt Nam có sự tăng trưởng tốt hơn.

Bảng 9-10 Các nguồn vốn có thể sử dụng cho dự án ĐTXD nhà ở cho công nhân

Nguồn vốn	Nội dung	Thu hồi đất	C/bị mặt bằng và XD HTHH	XD nhà ở	Vận hành và quản lý công trình
Trái phiếu	<ul style="list-style-type: none"> - Có thể phát hành trái phiếu công nghiệp và trái phiếu công trình (do chính phủ và chính quyền địa phương phát hành) để tạo nguồn vốn đầu tư cho dự án. - Ví dụ ở Sing-ga-po đã phát hành trái phiếu phát triển để thực hiện chương trình chiến lược về nhà ở (Sing-ga-po). 	(✓)	✓	✓	
Vốn vay Ngân hàng	<ul style="list-style-type: none"> - Để doanh nghiệp tư nhân thực hiện dự án xây dựng nhà ở và quản lý nhà ở - Khả năng sinh lời của dự án được đánh giá để quyết định cho vay. Dự án phải được đánh giá là có khả năng sinh lời và nhất thiết phải có sự tham gia của các bên liên quan. Ngoài ra, phải có sự bảo lãnh của nhà nước cho khoản vay. 			✓	✓
Quỹ tín thác	<ul style="list-style-type: none"> - Là nguồn vốn của rất nhiều nhà đầu tư được gom lại thông qua Quỹ tín thác Đầu tư BĐS và sử dụng nguồn vốn từ Quỹ này cho dự án xây dựng. - Khả năng sinh lời của dự án được đánh giá để quyết định đầu tư từ Quỹ tín thác này. Dự án phải được đánh giá là có khả năng sinh lời và nhất thiết phải có sự tham gia của các bên liên quan. - Ví dụ ở một số quốc gia khác đã hình thành một quỹ tương tự như Quỹ tín thác đầu tư, nguồn vốn từ quỹ này được sử dụng để xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng của dự án xây dựng đô thị. - Nguồn vốn này có thể khai thác được khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân có khả năng sinh lời và đáp ứng được các yêu cầu về giá nhà, khi nhu cầu nhà ở tăng lên và nền kinh tế Việt Nam có sự tăng trưởng tốt. 		✓	✓	✓

9.5. Tính khả thi của Dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Kết quả lập quy hoạch phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại vị trí nghiên cứu và các vấn đề liên quan tới tính khả thi của dự án được tóm tắt sau đây. Cùng với các nội dung này, cần có sự hỗ trợ về mặt tổ chức và tài chính đối với các dự án để khuyến khích đầu tư.

Bảng 9-11 Tính khả thi của Dự án ĐTXD cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Mô hình đầu tư – kinh doanh	Tình hình và các vấn đề liên quan tới tính khả thi của dự án
Chi phí xây dựng và Khả năng chi trả của công nhân	<ul style="list-style-type: none"> • Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân không tương ứng với chi phí xây dựng nhà ở đó. Khó có thể cân đối tài chính cho dự án để đảm bảo có lãi. • Cần có sự hỗ trợ tài chính cho dự án để bổ sung cho khả năng chi trả của công nhân
Mô hình đầu tư – kinh doanh và các bên tham gia	<ul style="list-style-type: none"> • Chủ đầu tư chính phải thu xếp kinh phí đầu tư xây dựng và kết hợp với khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu cho dự án và Hỗ trợ tiền thuê nhà từ doanh nghiệp sản xuất. • Hiện nay chưa xác định được Chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà ở và doanh nghiệp sản xuất quy mô lớn có nhu cầu lớn về nhà ở cho công nhân. Cần quy hoạch phù hợp để các nhà đầu tư quy mô vừa và nhỏ có thể tham gia vào các tiểu dự án thành phần.
Lập kế hoạch tài chính	<ul style="list-style-type: none"> • Khả năng cân đối tài chính của dự án sẽ khả thi nếu áp dụng mức lãi suất tiền vay thấp và có sự hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu của doanh nghiệp sản xuất. • Việc dành quỹ đất/quỹ nhà để kinh doanh thương mại không có tác động nhiều tới khả năng cân đối tài chính của dự án.

10. KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN

10.1. Kiến nghị đối với Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Để cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN tại Vị trí nghiên cứu, tỉnh Hưng Yên cần hỗ trợ và điều phối dự án xây dựng nhà ở theo tiến độ thực hiện. Theo nội dung cơ bản của mô hình đầu tư – kinh doanh nêu tại mục 6.2(1)3), sau đây là các giải pháp mà Đoàn Nghiên cứu JICA kiến nghị để UBND tỉnh Hưng Yên xem xét áp dụng. Các giải pháp này vẫn tuân thủ các quy định pháp lý hiện hành.

Bảng 10-1 Các Giải pháp được kiến nghị đối với dự án ĐTXD nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Giải pháp	Nội dung của giải pháp	Đơn vị liên quan
1) Hỗ trợ tìm kiếm công nhân có nhu cầu về nhà ở	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ cung cấp thông tin đối với doanh nghiệp sản xuất Hỗ trợ tìm kiếm công nhân có nhu cầu thuê nhà của KCN gần với vị trí nghiên cứu, và của các KCN khác tại địa bàn 	Sở KH&ĐT, BQL các khu kinh tế, Sở Xây dựng
2) Hỗ trợ để xúc tiến thực hiện dự án	<ul style="list-style-type: none"> Thực hiện thu hồi đất 	Sở KH&ĐT, Sở Xây dựng, UBND huyện.
	<ul style="list-style-type: none"> Thông báo rộng rãi về quy hoạch để kêu gọi đầu tư (chia sẻ thông tin và dịch vụ một cửa) 	Sở KH&ĐT, BQL các khu kinh tế
	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án <ul style="list-style-type: none"> Đàm phán với doanh nghiệp sản xuất dự kiến để đề nghị hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu Hỗ trợ phân bổ chi phí đầu tư 	Sở KH&ĐT, BQL các khu kinh tế
	<ul style="list-style-type: none"> Áp dụng cơ chế ưu đãi, hỗ trợ doanh nghiệp <ul style="list-style-type: none"> Giảm thuế Miễn tiền sử dụng đất 	Sở KH&ĐT, BQL các khu kinh tế
3) Hỗ trợ điều phối dự án	<ul style="list-style-type: none"> Khuyến khích nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia cung cấp nhà ở cho công nhân <ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ về mặt tổ chức cho các nhà đầu tư liên quan Hỗ trợ chia sẻ thông tin giữa nhà đầu tư chính và các nhà đầu tư dự án thành phần 	Sở KH&ĐT, Sở xây dựng, BQL các khu kinh tế, UBND huyện (lập bộ phận chịu trách nhiệm)
4) Hỗ trợ về vấn đề quy hoạch không gian	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ để đảm bảo phối hợp tốt giữa các nhà đầu tư vừa và nhỏ (hỗ trợ phát triển cộng đồng) 	Sở Xây dựng (Bộ Xây dựng hỗ trợ)
5) Hỗ trợ về các vấn đề liên quan tới xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> Tư vấn về quy định liên quan tới xây dựng tại địa phương 	Sở Xây dựng (Bộ Xây dựng hỗ trợ)
	<ul style="list-style-type: none"> Thực thi nghiêm ngặt các quy định và quyết định về xây dựng 	Sở Xây dựng, UBND huyện (Bộ Xây dựng hỗ trợ)
	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ giảm giá thành xây dựng nhờ mua theo đơn hàng lớn và sử dụng vật liệu được trợ giá để khuyến khích sử dụng 	(Bộ Xây dựng hỗ trợ)
6) Hỗ trợ về vấn đề quản lý khu nhà ở	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ về vấn đề quản lý khu nhà ở <ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ các nhà đầu tư vừa và nhỏ về vấn đề quản lý và vận hành khu nhà ở (kể cả hỗ trợ tiếp cận với vốn vay) Hỗ trợ để khuyến khích phát triển nhà ở chất lượng tốt 	(Bộ Xây dựng và Bộ KH&ĐT hỗ trợ)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

10.1.1. Hỗ trợ cung cấp thông tin về người có nhu cầu về nhà ở

(1) Hỗ trợ cung cấp thông tin đối với doanh nghiệp sản xuất

Sự hỗ trợ để phát triển nhà ở có chất lượng tốt, phù hợp với nhu cầu của công nhân, là đối tượng sẽ thuê nhà, đóng vai trò quan trọng đối với mục tiêu ổn định và khuyến khích mô hình cung cấp nhà ở cho công nhân như một hoạt động kinh doanh. Cần khuyến khích sự tham gia của doanh nghiệp sản xuất vào dự án xây dựng nhà ở cho công nhân. Do đó, sự điều phối và sự phối hợp giữa các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và hỗ trợ cung cấp thông tin cho họ cũng sẽ góp phần vào việc hỗ trợ để phát triển nhà ở này. Sở Kế hoạch và Đầu tư cùng với Sở Xây dựng, Ban quản lý các khu công nghiệp và khu chế xuất cần chủ động tham gia hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân

(2) Hỗ trợ tìm kiếm công nhân có nhu cầu thuê nhà của KCN gần với vị trí nghiên cứu, và của các KCN khác tại địa bàn

Việc hỗ trợ để tiếp cận công nhân có nhu cầu về nhà ở cần được thực hiện không chỉ đối với công nhân các KCN nằm gần với vị trí nghiên cứu, mà còn đối với công nhân của các KCN khác trong vùng. Cần có kế hoạch quản lý công nhân có nhu cầu về nhà ở của các KCN khác và các nhà máy trong vùng và các thông tin về dự án sẽ được thông báo dưới sự điều phối của UBND tỉnh.

10.1.2. Hỗ trợ để xúc tiến thực hiện dự án

(1) Thực hiện thu hồi đất

Việc thu hồi đất tại vị trí nghiên cứu và giao đất miễn phí cần được thực hiện đối với dự án tại vị trí nghiên cứu nhằm mục đích giảm gánh nặng tài chính cho nhà đầu tư và để giúp dự án cân đối được tài chính.

Địa phương cần dành nguồn tài chính để thực hiện thu hồi đất và không thể thiếu được sự phối hợp đồng bộ giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và UBND huyện.

(2) Thông báo rộng rãi về quy hoạch để kêu gọi đầu tư (Chia sẻ thông tin và dịch vụ một cửa)

Việc cung cấp thông tin về dự án một cách phù hợp sẽ là chìa khóa để khuyến khích sự tham gia của các nhà đầu tư tư nhân. Chỉ cần bố trí dịch vụ hỗ trợ cung cấp thông tin liên quan, ví dụ, thông tin về kế hoạch phát triển, nội dung chính sách hỗ trợ và xu hướng của nhu cầu về nhà ở (dịch vụ một cửa). Kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lập bộ phận cung cấp dịch vụ một cửa tại và phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp và khu chế xuất tỉnh. Các thông tin này cần được phổ biến tới các nhà đầu tư vừa và nhỏ

(3) Đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án

Cần khuyến khích hơn nữa sự tham gia của các nhà đầu tư tư nhân thông qua việc hạ thấp chi phí thu hồi đất và hỗ trợ chi phí xây dựng, ví dụ, chi phí chuẩn bị mặt bằng hoặc chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị. Để đảm bảo nguồn vốn cho các công tác này, cần huy động sự đóng góp từ các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất (Nghị định số 100, Điều 31) và đảm bảo bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội (Nghị định số 100, Điều 5).

(4) Áp dụng cơ chế ưu đãi, hỗ trợ doanh nghiệp

Áp dụng chính sách giảm thuế và miễn tiền sử dụng đất như đã được nêu tại Điều 58 Luật Nhà ở nhằm khuyến khích sự tham gia của doanh nghiệp sản xuất và các nhà đầu tư tư nhân trong việc phát triển nhà ở cho công nhân. Cần phổ biến rộng rãi cơ chế ưu đãi, hỗ trợ doanh nghiệp thông qua việc cung cấp thông tin và dịch vụ tư vấn về các chính sách khuyến khích phát triển

nhà ở xã hội, nhất là trong bước lập quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp (đề nghị đọc mục 3.8).

10.1.3. Hỗ trợ điều phối dự án

Cần khuyến khích sự tham gia của các nhà đầu tư vừa và nhỏ vào việc phát triển nhà ở cho công nhân như một mô hình đầu tư có quy mô phù hợp. Theo đó, cần có sự hỗ trợ như sau. Sở KH&ĐT, Sở Xây dựng, Ban quản lý các khu công nghiệp và khu chế xuất phải đóng vai trò này ngay từ giai đoạn đầu, tiếp theo về lâu dài, cần có sự phối hợp của UBND huyện và thành lập cơ quan quản lý nhà ở công ích như đã phân tích.

(1) Hỗ trợ về mặt tổ chức cho các nhà đầu tư liên quan

Cần xây dựng quy chế chung cho dự án và có sự điều phối các nhà đầu tư dự án thành phần để đảm bảo được sự phát triển không gian tổng thể của toàn dự án và của các dự án thành phần do các nhà đầu tư vừa và nhỏ thực hiện. Do đó, kinh nghiệm của Thái Lan về Tổ chức phát triển cộng đồng (CODI) và kinh nghiệm của In-đô-nê-sia về hệ thống Kashiba-Lisiba là các kinh nghiệm mà Việt Nam có thể tham khảo để thực hiện hỗ trợ về mặt tổ chức.(đề nghị đọc Chương 4.)

(2) Hỗ trợ chia sẻ thông tin giữa nhà đầu tư chính của dự án tổng thể và các nhà đầu tư dự án thành phần

Để thúc đẩy sự tham gia của nhiều nhà đầu tư vào dự án và đảm bảo sự phối hợp tốt trong việc thực hiện dự án thì cần đẩy mạnh sự trao đổi thông tin giữa các nhà đầu tư. Từ góc độ dự án nhà ở xã hội, cần có cách tiếp cận mang tính hệ thống trong việc chuẩn bị đầu tư của các nhà đầu tư sẽ tham gia vào dự án.

10.1.4. Hỗ trợ về vấn đề quy hoạch không gian

- Hỗ trợ để đảm bảo phối hợp tốt giữa các nhà đầu tư vừa và nhỏ (hỗ trợ phát triển cộng đồng).

Chính quyền cấp tỉnh phải đóng vai trò chủ đạo trong việc điều phối và hỗ trợ các nhà đầu tư vừa và nhỏ trong vấn đề quy hoạch không gian, như hỗ trợ trong việc lập quy hoạch không gian, xây dựng các hướng dẫn thiết kế cũng như lập mô hình đầu tư – kinh doanh.

10.1.5. Hỗ trợ về các vấn đề liên quan tới xây dựng

(1) Tư vấn về quy định liên quan tới hoạt động xây dựng tại địa phương

Để tránh tình trạng phải cạnh tranh về giá cho thuê với các nhà trọ chất lượng thấp trong dân cư, rất cần quản lý và tư vấn cho các nhà đầu tư để có thể tạo được nguồn cung nhà cho thuê chất lượng tốt ở bên trong/hoặc nằm ngoài vị trí nghiên cứu. Để đạt được mục tiêu đề ra, cần đặc biệt tăng cường giám sát sự tuân thủ các quy định yêu cầu tối thiểu về xây dựng, cấp phép xây dựng và các hướng dẫn liên quan.

(2) Hỗ trợ giảm giá thành xây dựng nhờ mua theo đơn hàng lớn và sử dụng vật liệu được trợ giá để khuyến khích sử dụng

Việc hỗ trợ để giảm giá thành xây dựng là một giải pháp để thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư. Việc đặt mua vật liệu xây dựng theo đơn hàng lớn và khuyến khích sử dụng vật liệu được hỗ trợ giá sẽ giúp giảm được chi phí đầu tư xây dựng. Biện pháp này nên không chỉ phù hợp với một địa phương mà nên áp dụng trên toàn quốc. Tuy vật liệu xây dựng mới có thể do nhà sản xuất nghiên cứu và phát triển, nhưng việc đưa sản phẩm đó chính thức vào sử dụng thì phải được các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thử nghiệm và cho phép đưa vào sử dụng

đại chà. Để tiêu chuẩn hóa hướng dẫn thiết kế cho nhà ở xã hội, cần có sự hỗ trợ của Bộ Xây dựng và các ban ngành liên quan. Việc hỗ trợ để giảm giá thành xây dựng là một giải pháp để thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư. Việc đặt mua vật liệu xây dựng theo đơn hàng lớn và khuyến khích sử dụng vật liệu được hỗ trợ giá sẽ giúp giảm được chi phí đầu tư xây dựng. Biện pháp này nên không chỉ phù hợp với một địa phương mà nên áp dụng trên toàn quốc. Tuy vật liệu xây dựng mới có thể do nhà sản xuất nghiên cứu và phát triển, nhưng việc đưa sản phẩm đó chính thức vào sử dụng thì phải được các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thử nghiệm và cho phép đưa vào sử dụng đại chà. Để tiêu chuẩn hóa hướng dẫn thiết kế cho nhà ở xã hội, cần có sự hỗ trợ của Bộ Xây dựng và các ban ngành liên quan

10.1.6. Hỗ trợ về vấn đề quản lý khu nhà ở

Với mục tiêu thu hút sự tham gia nhiều hơn của các nhà đầu tư có quy mô khác nhau, cần có sự hỗ trợ toàn diện trong đó có bao gồm hỗ trợ đầu tư và hỗ trợ quản lý. Kiến nghị về tổ chức được trình bày ở Chương 5.

- Hỗ trợ các nhà đầu tư vừa và nhỏ về vấn đề quản lý và vận hành khu nhà cho thuê (kể cả hỗ trợ tiếp cận với vốn vay)
- Hỗ trợ để khuyến khích phát triển nhà ở có chất lượng tốt.

10.2. Lộ trình áp dụng các giải pháp đã kiến nghị ở trên

Việc áp dụng các giải pháp được kiến nghị nêu tại mục (1) được giả thiết sẽ theo trình tự sau đây.

10.2.1. Sự hỗ trợ cần triển khai trong ngắn hạn

Cần hỗ trợ để xây dựng kế hoạch thực hiện dự án, trong đó có cả việc sớm quyết định được chủ đầu tư. Sự hỗ trợ trong ngắn hạn gồm các giải pháp sau đây (2) Hỗ trợ để xúc tiến thực hiện dự án, (3) Hỗ trợ điều phối dự án, (4) Hỗ trợ về vấn đề quy hoạch không gian, như đã nêu trong mục 10.1. Liên quan tới các giải pháp này thì cần thực hiện ngay những việc sau đây.

- Địa phương cần thành lập một bộ phận để hỗ trợ thực hiện dự án: bộ phận này có nhiệm vụ hỗ trợ chủ đầu tư chuẩn bị và thực hiện dự án. Ngay từ bước đầu tiên, Sở KH&ĐT, Sở Xây dựng và Ban quản lý các khu công nghiệp và khu chế xuất cần phối hợp để cùng hỗ trợ.
- Thực hiện chương trình ưu đãi, hỗ trợ của chính phủ: Điều phối hoạt động hỗ trợ tài chính để thực hiện dự án (khoản hỗ trợ vốn đầu tư từ doanh nghiệp sản xuất), và điều phối các bên liên quan của từng dự án thành phần.
- Kêu gọi đầu tư (tìm kiếm chủ đầu tư chính của dự án tổng thể).

10.2.2. Sự hỗ trợ triển khai về trung –dài hạn

Trong bước triển khai dự án, khi đã quyết định được nhà đầu tư chính của dự án tổng thể, cần tiến hành các giải pháp hỗ trợ để thực hiện và quản lý dự án, trong đó bao gồm các giải pháp sau, 1) Hỗ trợ cung cấp thông tin về người có nhu cầu về nhà ở, 5) Hỗ trợ về các vấn đề liên quan tới xây dựng, 6) Hỗ trợ về vấn đề quản lý khu nhà ở nêu tại mục 10.1..

Cần tập trung vào các nội dung sau đây để có thể thu hút được sự tham gia của các nhà đầu tư khác nhau.

- Thành lập bộ phận hỗ trợ các dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại địa phương: chủ yếu hỗ trợ điều phối và quy hoạch các dự án phát triển nhà ở xã hội trong các

nội dung như lập quy hoạch, kế hoạch tài chính và thực hiện dự án. Viện Nghiên cứu Phát triển các tổ chức cộng đồng của Thái Lan là một ví dụ tốt có thể tham khảo (đề nghị xem mục 4.3, Chương 4).

- Đẩy mạnh hỗ trợ về các vấn đề liên quan tới xây dựng
- Cung cấp dịch vụ giới thiệu nhà ở cho người có nhu cầu để nâng cao chất lượng nhà ở cho người có nhu cầu về nhà ở.
- Hỗ trợ giám sát và quản lý khu nhà ở do các nhà đầu tư vừa và nhỏ xây dựng.

Bảng 10-2 Lộ trình thực hiện các Giải pháp hỗ trợ được kiến nghị đối với Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN tại Vị trí nghiên cứu

Hỗ trợ	Các giải pháp	Nhà nước
Hỗ trợ ngắn hạn	<p>(2) Hỗ trợ để xúc tiến thực hiện dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Công tác thu hồi đất • Công khai các quy hoạch cho các doanh nghiệp tiềm năng, và mời các nhà đầu tư tìm hiểu (chia sẻ thông tin và dịch vụ một cửa) • Đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án • Áp dụng cơ chế ưu đãi, hỗ trợ doanh nghiệp. <p>(3) Hỗ trợ điều phối dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Khuyến khích nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia cung cấp nhà ở cho công nhân. <p>(4) Hỗ trợ về vấn đề quy hoạch không gian</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hỗ trợ để đảm bảo phối hợp tốt giữa các nhà đầu tư vừa và nhỏ (hỗ trợ phát triển cộng đồng) 	<ul style="list-style-type: none"> • Địa phương cần thành lập một bộ phận để hỗ trợ thực hiện dự án. • Thực hiện chương trình ưu đãi, hỗ trợ của chính phủ. • Kêu gọi đầu tư (tìm kiếm chủ đầu tư chính của dự án tổng thể).
Hỗ trợ trung-dài hạn	<p>(1) Hỗ trợ điều phối dự án.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hỗ trợ cung cấp thông tin đối với doanh nghiệp sản xuất. • Hỗ trợ tìm kiếm công nhân có nhu cầu thuê nhà của KCN gần với vị trí nghiên cứu, và của các KCN khác tại địa bàn <p>(5) Hỗ trợ các vấn đề liên quan tới xây dựng</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cố vấn về quy định liên quan tới hoạt động xây dựng tại địa phương • Thi hành chặt chẽ các quy định xây dựng. • Hỗ trợ giảm giá thành xây dựng nhờ mua theo đơn hàng lớn và sử dụng vật liệu được trợ giá để khuyến khích sử dụng <p>(6) Hỗ trợ về vấn đề quản lý khu nhà ở</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hỗ trợ về quản lý khu nhà ở 	<ul style="list-style-type: none"> • Thành lập bộ phận hỗ trợ các dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại địa phương. • Đẩy mạnh hỗ trợ về các vấn đề liên quan tới xây dựng • Cung cấp dịch vụ giới thiệu nhà ở cho người có nhu cầu để nâng cao chất lượng nhà ở cho người có nhu cầu về nhà ở. • Hỗ trợ giám sát và quản lý khu nhà ở do các nhà đầu tư vừa và nhỏ xây dựng.

11. KẾT LUẬN

11.1. Kết quả của Nghiên cứu Cải thiện môi trường sống cho công nhân các khu công nghiệp ở Việt Nam

11.1.1. Tóm tắt Nghiên cứu

Tại Chương 2, hệ thống pháp lý và tổ chức của Việt Nam liên quan tới lĩnh vực cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN được trình bày theo các nội dung, đó là xây dựng nhà ở, thúc đẩy đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội và tiêu chuẩn xây dựng.

Tại Chương 3, hiện trạng môi trường sống của công nhân KCN ở Việt Nam được trình bày theo các nội dung, đó là quy hoạch không gian và chất lượng công trình, tổ chức thực hiện dự án xây dựng nhà ở, tăng cường và thúc đẩy đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội và các nội dung liên quan tới khả năng sinh lời của dự án đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Chương 4 trình bày về các giải pháp cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN đã thực hiện tại các quốc gia láng giềng. Nội dung của các giải pháp này được nghiên cứu, phân tích để đánh giá tính phù hợp để tham khảo áp dụng tại Việt Nam.

Chương 5, theo kết quả của các chương từ 2 đến 4, nêu các giải pháp và kiến nghị nhằm mục đích cải thiện môi trường sống cho công nhân các Khu công nghiệp ở Việt Nam.

Các chương 6, 7 và 8, trình bày quy hoạch phát triển không gian của vị trí nghiên cứu tại tỉnh Hưng Yên, có kèm theo khái toán chi phí thực hiện dự án.

Chương 9 trình bày mô hình đầu tư – kinh doanh và kế hoạch tài chính của dự án, khả năng cân đối tài chính của dự án đã được nghiên cứu và trình bày trong chương này.

Chương 10 trình bày các kiến nghị và giải pháp nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân các khu công nghiệp tại tỉnh Hưng Yên, đây là các kiến nghị và giải pháp được đưa ra dựa trên kết quả nghiên cứu quy hoạch phát triển.

11.1.2. Kết quả và phân tích của Nghiên cứu

Kết quả và các phân tích của Nghiên cứu được trình bày dưới đây.

Như nêu ở Chương 2, hiện nay đã có các quy định pháp lý về việc bố trí nhà ở cho người lao động đi kèm với các dự án phát triển KCN ở Việt Nam. Nhờ đó, từ sau 2009, vấn đề khó khăn về nhà ở công nhân đã dần dần được giải quyết, nguồn cung nhà ở cho công nhân quanh các khu công nghiệp đã được cải thiện.

Mặt khác, như đã trình bày ở Chương 3, tình hình thực hiện các dự án xây dựng nhà ở và tác động của nó khác nhau ở các địa phương. Một trong những nguyên nhân của hiện trạng này là do một số dự án có tỷ lệ lấp đầy thấp, kể cả khi đã được nhà nước hỗ trợ phần đất đai và hạ tầng kỹ thuật. Ngoài ra, vấn đề chênh lệch giữa chi phí thực hiện dự án và khả năng chi trả của công nhân, và vấn đề chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên như doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN và các nhà đầu tư BĐS thông thường cần được giải quyết.

Như ở Chương 4 đã cho thấy, kể cả ở một số quốc gia láng giềng Việt Nam, tuy Chính phủ đã có đầy đủ các quy định và hỗ trợ tài chính đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội cho nhóm có thu nhập thấp thì đa số các dự án này cũng vẫn không có khả năng sinh lời. Chính sách phát triển nhà ở xã hội của Việt Nam chưa thực sự phù hợp với điều kiện thực tiễn của nhóm đối tượng mục tiêu, do vậy cần được điều chỉnh để chuyển sang cung cấp nhà ở giá rẻ nằm ngoài đô thị.

Sau khi phân tích các kết quả nghiên cứu nêu trên, Đoàn Nghiên cứu JICA kiến nghị các chính sách như trình bày tại Chương 5.

Các Chương 6, 7 và 8 của Báo cáo trình bày về quy hoạch được lập cho Vị trí nghiên cứu. Đối với người công nhân, điều kiện ở và sinh hoạt hàng ngày rất quan trọng, do vậy vị trí xây dựng dự kiến đã được lựa chọn căn cứ vào điều kiện của khu vực xung quanh và điều kiện đi lại. Tuy nhiên, các nhà đầu tư vào dự án lại thường chú trọng tới vấn đề chi phí thực hiện và năng lực đầu tư. Do vậy, quy hoạch không gian và quy hoạch xây dựng đã được Đoàn nghiên cứu lập căn cứ vào các điều kiện nêu trên.

Chương 9 trình bày kết quả nghiên cứu về kế hoạch tài chính, và tính khả thi của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân đã được khẳng định nếu có sự hỗ trợ tài chính từ chính phủ và các doanh nghiệp sản xuất trong KCN. Sự hỗ trợ/đóng góp về tài chính của các bên liên quan có thể tác động đến tính khả thi của dự án, ngoài ra, không thể thiếu được sự hỗ trợ từ phía chính quyền trung ương và địa phương vì mục tiêu đẩy mạnh phát triển công nghiệp.

Chương 10 nêu các kiến nghị về các giải pháp hỗ trợ mà chính quyền địa phương cần thực hiện để triển khai dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu.

11.2. Kiến nghị có thể áp dụng trên toàn quốc

Các giải pháp nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại Việt nam được kiến nghị theo hai nhóm sau đây.

11.2.1. Kiến nghị áp dụng trên toàn quốc

Sau đây là các kiến nghị có thể áp dụng trên toàn quốc nhằm giải quyết các vấn đề mà Đoàn nghiên cứu đã nghiên cứu và thấy cần được cải thiện.

- Kiến nghị về quy hoạch không gian và thiết kế công trình
- Kiến nghị về thể chế
- Kiến nghị về mô hình đầu tư – kinh doanh và tài chính

Ngoài ra, là các kiến nghị về hệ thống pháp lý và các giải pháp nhằm thực hiện công cuộc cải thiện môi trường sống cho công nhân khu công nghiệp trên thực tế.

11.2.2. Kiến nghị áp dụng đối với Vị trí nghiên cứu tại tỉnh Hưng Yên

Đoàn Nghiên cứu JICA đã thiết kế và lập quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu, đồng thời cũng nghiên cứu mô hình đầu tư – kinh doanh cho dự án. Các giải pháp nhằm đảm bảo lợi nhuận cho việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu cũng đã được nghiên cứu và đề xuất.

Vai trò của chính quyền địa phương và các vấn đề cần cải thiện như chính sách/cơ chế nhằm thúc đẩy việc cải thiện môi trường sống được nghiên cứu, phân tích và đề xuất dựa trên kết quả tìm hiểu về các nhà đầu tư địa phương và hiện trạng về xây dựng nhà ở tại vị trí nghiên cứu.

11.3. Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết và Dự thảo Mô hình đầu tư – Kinh doanh của dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

Dựa trên nội dung của Chương 6, Đoàn Nghiên cứu đã lập Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết cho dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu, theo hướng dẫn tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

Tập thuyết minh và Phụ lục bản vẽ được lập theo mẫu của Nghị định này.

11.4. Bài học cho tương lai

Ở Việt Nam hiện nay, các trường hợp thành công trong việc giải quyết vấn đề môi trường sống cho công nhân KCN thường có sự tham gia của doanh nghiệp kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN/doanh nghiệp sản xuất trong KCN có quy mô lớn hoặc chính quyền địa phương, là các bên có khả năng hỗ trợ tài chính cho dự án. Nhờ khả năng tài chính của chính quyền địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN mà môi trường sống của công nhân đang được dần cải thiện. Ngược lại, ở những nơi mà doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN hoặc chính quyền địa phương có khó khăn về tài chính thì môi trường sống của công nhân sẽ không được cải thiện.

Trong tương lai, nền công nghiệp Việt Nam có thể có định hướng tập trung phát triển các ngành công nghiệp phụ trợ hoặc sản xuất linh kiện, vật liệu thô (đề nghị xem Phụ lục 6). Để hỗ trợ phát triển công nghiệp và cân đối giữa sự phát triển công nghiệp và sự phát triển của địa phương trên toàn quốc, sự chủ động của chính quyền trung ương và các chính quyền địa phương đối với các khu công nghiệp và các nhà máy sản xuất vừa và nhỏ là rất cần thiết. Sự hỗ trợ tài chính đối với các dự án xây dựng nhà ở cho công nhân và cơ chế tài chính là cá biệt pháp có thể góp phần hỗ trợ các KCN, các doanh nghiệp sản xuất trong KCN mà không có khả năng tự bố trí nhà ở cho công nhân của mình.

Vẫn còn một số vấn đề tồn tại ở sự phối hợp giữa chính quyền trung ương/địa phương và các doanh nghiệp tư nhân, sự tăng cường thu hút đầu tư nước ngoài, sự phát triển của các ngành công nghiệp trong nước, v.v. Từng vấn đề tồn tại cần được thảo luận và xem xét trách nhiệm tài chính của mỗi bên liên quan và giải pháp để tăng cường và thúc đẩy sự cải thiện môi trường sống cho người lao động.

Tài liệu tham khảo

Chương 4

- UN HABITAT Volume 2 2012 Affordable Land and A housing in Asia (Đất đai và Nhà ở giá rẻ tại Châu Á)
- National Housing Bank occasional paper No.IV 2009 Policy Measures for Promoting Housing sector An overview of Cross Country Experiences (Các giải pháp về chính sách để thúc đẩy lĩnh vực nhà ở. Tổng quan về kinh nghiệm của các quốc gia).
- World Bank Institute KDI School Singapore's Housing policies 1960-2013 by Kyunghwan Kim and Phang Sock Yong (Các chính sách nhà ở của Sing-ga-po 1960-2013)
- Provision of public housing in Singapore Housing and development Board ,Singapore (Nhà ở công cộng tại Sing-ga-po)
- UN- HABITAT Housing Finance Mechanism in Thailand 2008 (Cơ chế tài chính dành cho nhà ở tại Thái Lan)
- UN-HABITAT The Role of Government in The Housing Market, The Experience from Asia 2008 (Vai trò của Chính phủ đối với thị trường nhà ở, kinh nghiệm của các quốc gia châu Á 2008)
- Cost-benefit Analysis of The dormitory in Muangnga sub-District Area, Muang District, Lamphun Province 2009 (Phân tích lợi ích/chi phí của loại hình Ký túc xá tại Muangnga)
- Housing For poor people: A review on Low Cost Housing Process in Ma-lai-sia University Kebengsaan issue2 volume9 2013 (Nhà ở dành cho người nghèo: Báo cáo về Quá trình phát triển nhà ở giá rẻ tại Ma-lai-sia)
- Housing The Urban Poor: An Integrated Governance Perspective The case of Dhaka, Bangladesh (Royal Institute of Technology) (Nhà ở cho dân nghèo đô thị: Triển vọng phát triển đồng bộ - Ví dụ của Dhaka Băng-la-đét)
- Bangladesh's Experience with Low-income Housing Finance (Kinh nghiệm của Băng-la-đét về Tài chính cho nhà ở giá rẻ)
- (Mohd. Shamsul Haque) Deputy managing Director –Operations Wing; Islami Bank Bangladesh Limited Dhaka, Bangladesh
- Development of Housing Finance and its Impact on socio-economic uplift in the emerging economy in Bangladesh (Khandaker Khalidur Rahman) General Manager, Foreign Exchange Policy Department, Bangladesh bank (Tài chính cho nhà ở và tác động tới kinh tế -xã hội trong quá trình phát triển kinh tế tại Băng-la-đét)
- Housing policy and Myanmar Market 3d Asia Forum Conference Tokyo 2004 By Khin Wynn, Ms Myanmar (Chính sách nhà ở và thị trường nhà ở tại Myanmar, Hội nghị Châu Á lần thứ 3 tại Tokyo)
- Social Housing- the way forward Housing policy and Social Housing in Taiwan (the southern African housing foundation International Housing & construction Conference & Exhibition 2001 (Nhà ở xã hội – con đường của chính sách nhà ở và nhà ở xã hội tại Đài Loan)
- Research of Public Housing policy In Taiwan (Yi-Hsuan Lin, National Taipei University) (Đề tài nghiên cứu về Chính sách nhà ở công cộng tại Đài Loan)

- A review of National Social Policies Cambodia (Báo cáo về các Chính sách xã hội của Cam-pu-chia)
- Regional Environmental Technical Assistance 5771 Poverty Reduction & Environmental management in Remote Greater Mekong Sub region GMS Project (Dự án Xóa đói giảm nghèo và Quản lý môi trường ở tiểu vùng sông Mê kong)
- Between Poverty Reduction Strategy and National Housing policy (Prepared for Executive Program in Housing Singapore Cooperation Program Training Awards Conducted By Department of Real Estate National University of Singapore Cambodia 2004 (Chiến lược giảm nghèo và Chính sách nhà ở quốc gia)
- Housing Provision for Factory Workers liliany S Arifin (lecture of Achitecture Department, Faculty of Civil Engineering and planning Petra Christian University, Surabaya) 2001 (Nhà ở cho công nhân nhà máy)
- The Riau Island and Economic Cooperation in the Singapore- Indonesian Border Zone (Boundary and Territory Briefing 1997) (Đảo Riau và Hợp tác kinh tế Biên giới Sing-ga-po và In-đô-nê-sia)
- Housing Women Factory Workers in the Northern Corridor of Bangkok Metropolitan Region Yap Kioe Sheng and Aminur Rahman 1995 (Nhà ở cho công nhân nữ tại hành lang phía bắc vùng đô thị Bangkok)

Tài liệu tham khảo

Chương 6

- Luật Quy hoạch đô thị Việt Nam số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, kỳ họp quốc hội số 12.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD quy định nội dung thể hiện bản vẽ và thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 7/5/2009 của Chính phủ về phân loại đô thị.
- Nghị định số 62/2011/NĐ-CP ngày 26/7/2011 của Chính phủ về thành lập thành phố trực thuộc tỉnh, thị xã, quận, phường và thị trấn.
- Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 29/11/2012 phê duyệt quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hòa tới 2020 và tầm nhìn tới 2030.
- Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 22/10/2013 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Mỹ Hòa tới 2020.
- Luật Xây dựng Việt Nam số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, kỳ họp Quốc hội số.
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng