

Danh Sách Phụ Lục

Phụ lục-1. Danh sách Thành viên Đoàn nghiên cứu JICA

Phụ lục-1 Danh sách thành viên đoàn nghiên cứu JICA

TÊN	CHỨC DANH	CÔNG TY
Kenichi HASHIMOTO	Trưởng đoàn/ Chuyên gia quy hoạch vùng (1)/ Khu công nghiệp (1)	Công ty Nine Steps
Jun KUWABARA	Phó đoàn/ Chuyên gia quy hoạch vùng (2)/ Khu công nghiệp (2)	Công ty Nine Steps/Công ty Pacific Consultant
Masaaki CHIDA	Quy hoạch đô thị/Quy hoạch sử dụng đất	Công ty Nine Steps/Công ty Pacific Consultant
Maysoun SAWAAN	Chính xác khu dân cư/Hệ thống pháp luật	Công ty Nine Steps
Tomoyoshi KATSUMATA	Quy hoạch kiến trúc/Quy hoạch và thiết kế khu dân cư	Công ty Azusa Sekkei
Hiroshi NAKAMURA	Quy hoạch và thiết kế thiết bị điện và viễn thông	Công ty Nine Step/A.S. Engineering
Kaoru TACHIBANA	Quy hoạch và thiết kế đường	Công ty Oriental Consultants Global/Công ty Pacicon Technical Management
Masami SHIRAI	Quy hoạch và thiết kế hệ thống cấp nước	Công ty Oriental Consultants Global
Tatsuo KOIKE	Quy hoạch xây dựng/Quy hoạch tài chính/Quy hoạch ban đầu cho dự án	Công ty Oriental Consultants Global
PHAM Hai Ha	Chuyên gia khảo sát điều kiện tự nhiên/Thiết kế khu dân cư	Công ty Azusa Sekkei
Takao FUKUMA (Người tiền nhiệm)	Chuyên gia khảo sát môi trường xã hội	Công ty Nine Steps/Tư vấn QSC
Shinya NAGAOKA (Người kế nhiệm)	Chuyên gia khảo sát môi trường xã hội	Công ty Nine Steps/ Công ty PADECO
Takayasu OTAKE	Chuyên gia về hợp tác công tư/Lập kế hoạch tài chính	Công ty Nine Steps
Masahiro WATANABE	Trợ lý quy hoạch kiến trúc/Điều phối viên	Công ty Oriental Consultants Global
Marina MATSUI	Bộ phận lập kế hoạch	Công ty Nine Steps

Phụ lục-2. Danh sách Thành phần tham dự

Phụ lục-2 Danh sách những người tham gia

1. Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA)
2. Văn phòng Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản tại Việt Nam
3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư – Vụ Quản lý các Khu Kinh tế
4. Bộ Xây dựng – Cục Quản lý nhà và thị trường Bất động sản
5. Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng yên
6. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên
7. Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên
8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng yên
9. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên
10. Ủy ban Nhân dân huyện Mỹ Hào
11. Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn quốc gia (VIUP)
12. Viện Kiến trúc ước gia (VIAR)
13. Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội
14. Hòa Phát
15. Tổng Công ty CP Xuất – Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)
16. Ban Quản lý các khu Chế xuất và Công nghiệp TP Hồ Chí Minh

17. Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh Tây Ninh
18. Khu Công nghiệp Long An
19. Tổ chức Xúc tiến Mậu dịch Nhật Bản (Jetro) văn phòng đại diện Hà Nội
20. Tổ chức Xúc tiến Mậu dịch Nhật Bản (Jetro) văn phòng Hồ Chí Minh
21. Khu Công nghiệp Thăng Long II
22. Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Bất động sản Thăng Long (ITC)
23. Becamex Tokyu
24. Công ty TNHH Điện tử Nissel Việt Nam (NEV)
25. Olympus
26. Công ty Thiết bị Công nghiệp Toyota Việt Nam (TIEV)
27. Công ty TNHH Takagi Việt Nam

Phụ lục-3. Xem xét Thiết kế kiến trúc tại Việt Nam

Phụ lục-3 Xem xét vấn đề Thiết kế Kiến trúc ở Việt Nam

3-1. Xem xét vấn đề thiết kế kiến trúc

Phụ lục 3 trình bày về các nội dung được xem xét về kiến trúc công trình và quy trình nghiên cứu.

(1) Vấn đề Kiến trúc đối với NOXH ở Việt Nam

Trong phần này, chúng tôi trình bày về những vấn đề cần xem xét trong quá trình thiết kế, như vật liệu xây dựng, vật liệu hoàn thiện nội/ngoại thất, kết cấu công trình, trang thiết bị MEP, công trình sử dụng chung của NOXH, yếu tố phong thủy, sàn nâng, lô gia và cầu thang bộ thoát hiểm.

1) Vật liệu xây dựng

- Mục 5, Điều 3, Nghị định số 188/2013/NĐ-CP

Việt Nam có chính sách ưu tiên dùng sản phẩm sản xuất trong nước đối với NOXH. Theo hướng dẫn của Chính phủ cần ưu tiên sử dụng vật liệu nội thất và ngoại thất sản xuất cho các hạng mục xây dựng như xây, trát vữa, láng bề mặt, ốp gạch, sơn tường, làm cửa ra vào/cửa sổ, chống thấm, che chắn, hệ thống thiết bị MEP.

2) Vật liệu hoàn thiện nội và ngoại thất

a. Vật liệu nội thất

Ở Việt Nam vật liệu hoàn thiện nội thất phổ biến là gạch men kính, gạch gốm, sàn nhà thường sử dụng gạch chống trơn cho các khu vực như sảnh chính và gạch granit cho cầu thang. Mặc dù tấm thạch cao (PB) và khung xương nhẹ (LGS) được sử dụng khá phổ biến để làm tường ngăn trong nhà, nhưng chủ yếu là sử dụng cho công trình trụ sở làm việc, còn đối với nhà ở thì thường sử dụng tường gạch xây. Đơn giá của tường bằng thạch cao cao hơn khoảng 1,5 lần so với tường gạch xây. Thiết kế điển hình của ký túc xá một tầng của Bộ Xây dựng sử dụng tấm EVG 3D được sản xuất bởi một công ty Phi-lip-pin. Tấm EVG 3D panel có cấu tạo gồm lõi xốp polystyrene, tiếp đến lớp lưới và thép giàn, khi sử dụng làm tường thì được phun vữa xi măng cả hai mặt tại công trình rồi trát láng bề mặt. Chi phí sử dụng tấm EVG 3D thấp hơn chi phí tường gạch xây khoảng 30%. Công nghệ sử dụng tấm EVG 3D chưa được phổ biến ở Việt Nam như tường gạch xây, hiện nay Việt Nam chưa có quy định bắt buộc sử dụng tấm EVG 3D trong công trình xây dựng, do vậy các công trình xây dựng của tư nhân vẫn sử dụng tường gạch xây. Đối với việc hoàn thiện tường bên trong nhà, sơn gốc dầu là vật liệu phổ biến nhất ở Việt Nam, được sử dụng sau khi tường gạch xây đã được trát láng phẳng bằng vữa.

So sánh chi phí vật liệu xây tường ngăn trong nhà.

Bảng 1 Các loại vật liệu tường ngăn trong nhà và đơn giá

Hạng mục	Đơn giá (VND/m ²)
Tường gạch xây (có trát vữa dày 110mm)	520.000
Tường gạch xây (có trát vữa dày 220mm)	780.000
Vách thạch cao (một mặt)	200.000
Vách thạch cao (hai mặt)	320.000
Vách nhôm kính	450.000
Vách EVG 3D	350.000

Về trần nhà, vật liệu hoàn thiện chủ yếu là sơn gốc dầu hoặc bê tông được phủ vữa, không kê hành lang ở các khu vực công cộng, phòng ăn, nhà quản lý, v.v. Đối với NOXH, hệ thống đường ống, dây cáp trên trần hoặc tường đều được phủ vữa, láng mịn rồi sơn hoàn thiện.

b. Vật liệu hoàn thiện ngoại thất

Ở Việt Nam, tấm lợp chống thấm phủ nhựa đường hoặc sơn chống thấm hoặc phun tạo màng PVC chống thấm là các vật liệu chống thấm khá phổ biến sử dụng cho mái bằng. Tuy gạch gốm và tấm

lợp tôn cũng là vật liệu phổ biến. NOXH kiểu chung cư là công trình mái bằng. Các công trình xây dựng từ thời Pháp có kiểu mái và tường được làm từ vật liệu đá vôi. Tuy việc sử dụng sơn gốc dầu sơn lên bề mặt đã trát láng vữa phẳng cũng phổ biến, nhưng có thể thấy hiện tượng bong sơn xảy ra khá nhiều.

Bảng 2 Vật liệu hoàn thiện ở Việt Nam

Hạng mục	Vật liệu hoàn thiện
Mái chống thấm	Chống thấm bằng vải nhựa đường+ bê tông phủ bảo vệ
Trần	Tấm thạch cao ốp trần + sơn gốc dầu (đối với một số diện tích trần)
Tường/vách ngăn	Tấm thạch cao + sơn gốc dầu
Sàn	Vữa + gạch granite (khu vực công cộng) hoặc gạch gốm (khu vực riêng)

3) Kết cấu công trình kiến trúc ở Việt Nam

Hầu hết các tòa nhà ở Việt Nam là công trình có kết cấu tường chịu lực theo kiểu Pháp, chỉ có các công trình xây từ thời trước sử dụng tường gạch xây với độ dày từ 110mm đến 450mm làm tường chịu lực. Trụ sở làm việc của Sở LĐTĐ-XH, Trụ sở của Bộ Ngoại giao và Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Hà Nội là các công trình sử dụng tường gạch xây.

Hiện nay ở Việt Nam, các công trình nhà cao tầng và thấp tầng ở đô thị và nông thôn thường sử dụng kết cấu khung chịu lực với tường bao bằng gạch xây. Tuy tường gạch xây thường không có cốt thép nhưng đối với một số công trình đặc biệt như bể, tường chắn, silo, lô cốt có yêu cầu chịu tải trọng ngang để chống thiên tai thì thường sử dụng tường bê tông cốt thép hoặc tường gạch xây cốt thép. Bê tông cốt thép là kết cấu chịu lực của công trình có dạng kết cấu khung chịu lực. Ở Việt Nam thiết kế thường không xét tải trọng ngang do ít chịu ảnh hưởng của động đất và bão lớn.

Theo bản vẽ thiết kế điện hình của NOXH do Bộ Xây dựng ban hành, tòa nhà 5 tầng được thiết kế theo dạng kết cấu khung chịu lực với cột chịu lực được thiết kế giấu trong tường, kích thước của cột sẽ được quy đổi sang chiều dày của tường. Nếu công trình sử dụng tường gạch xây dày từ 11cm đến 45cm, thì có thể coi đây là công trình có dạng kết cấu tường chịu lực. Một số nhà đầu tư lựa chọn cách thiết kế cột chịu lực giấu trong tường, một số khác thì không.

4) Thiết bị MEP

Chủ đầu tư công trình được quyền quyết định sử dụng kiểu/loại thiết bị cơ – điện, ngoại trừ thiết bị phòng cháy chữa cháy. Đối với NOXH, cư dân phải tự trang bị máy điều hòa nhiệt độ và bếp ga. Họ cũng phải đặt bình ga ở bên dưới bếp. Quạt hút gió được sử dụng để thông gió khu bếp, quạt trần được sử dụng để thông gió trong nhà. Giá đỡ điều hòa được treo sẵn trên tường bao và đầu chờ điều hòa sẽ được làm sau khi công trình hoàn thiện. Có thể nhìn thấy một số căn hộ hoặc phòng ở chung tại khu nhà ở thí điểm cho công nhân tại xã Kim Chung do UBND Thành phố Hà Nội đầu tư cũng có lắp đặt các máy điều hòa. Theo quy định, bể tự hoại bắt buộc phải được thiết kế sẵn đối với NOXH/ký túc xá nằm tại khu vực nông thôn, nơi không có hệ thống thoát nước ngầm như ở đô thị.

Về chiếu sáng đối với NOXH, các phòng được trang bị đèn ne-on. Có thể sử dụng bóng đèn sợi đốt, nhưng theo Thông tư số 08/2014/TT-BXD, ánh sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu là 100lux., mỗi người tối thiểu phải có tối thiểu 01 ổ cắm điện. Cư dân phải tự ký hợp đồng với nhà cung cấp dịch vụ internet nếu muốn sử dụng dịch vụ này. Nếu NOXH/ký túc xá có sử dụng thang máy thì phải trang bị máy phát điện dự phòng.

Về thiết bị phòng cháy chữa cháy, đối với nhà cao tầng, có quy định tại TCVN 6160: 1996: Phòng cháy chữa cháy – Nhà cao tầng - Yêu cầu thiết kế và TCVN5738: 2001 - Hệ thống báo cháy – yêu

cầu kỹ thuật. Trên thực tế, đối với các công trình nhà ở cao tầng được xây dựng trước khi có các quy định này, vấn đề phòng cháy chữa cháy thường bị bỏ qua.

5) Các công trình sử dụng công cộng đối với NOXH

Không có quy định riêng cho các công trình sử dụng công cộng đối với NOXH như sảnh chính, phòng đa năng có thể sử dụng cho hoạt động của các câu lạc bộ, hội họp, sinh hoạt văn hóa. Ngoài những công trình này, còn có các phòng điều hành, phòng để thiết bị MEP, phòng quản lý, phòng thiết bị, phòng để tủ điện và khu đổ rác, cần được bố trí.

6) Yếu tố Phong thủy ở Việt Nam

Yếu tố Phong thủy ở Việt Nam chịu ảnh hưởng của Phong thủy Trung Quốc nhưng có sự thay đổi. Thường yêu cầu phong thủy là dựa trên ý kiến của thầy phong thủy. Ở Việt Nam việc xem xét yếu tố phong thủy đối với nhà ở là khá phổ biến, cần xem xét lựa chọn vị trí và hướng nhà khi thiết kế. Phải xem xét hướng gió, vấn đề ánh sáng và nước. Thầy phong thủy thường có lời khuyên về hướng đẹp, có thể đón gió mát, tránh ánh sáng mặt trời chiếu trực tiếp và bố trí tòa nhà xa đường giao thông. Về khoa học phong thủy, mặt nhà nhà nên quay về hướng Nam và phía đầu hồi nên quay về hướng tây – đông, như vậy sẽ giúp giảm ảnh hưởng của mặt trời chiếu phía Tây và gió nóng.

Tuy trên đây là những ý tưởng chung chung về phong thủy, nhưng phong thủy cũng là vấn đề khá phổ biến trong văn hóa Việt Nam. Người mua nhà thường quan tâm tới yếu tố phong thủy. Tuy nhiên yêu cầu về phong thủy lại không cần được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Ở Việt Nam thường bố trí "Bàn thờ của tổ tiên" ở một phòng riêng hoặc trong phòng ngủ chính.

7) Sàn hai lớp (sàn nâng) đối với căn hộ

Ở Việt Nam, các phòng để máy móc thiết bị như phòng CNTT ở trụ sở làm việc, phòng chứa thiết bị CNTT để kinh doanh, hội trường, phòng công nghệ cao ở bệnh viện, phòng thiết bị, phòng giám sát trung tâm, phòng thiết bị điện như phòng tủ điện hạ thế v.v. có sử dụng sàn nâng¹. Theo công ty xây dựng trong nước cho biết, ở Việt Nam việc sử dụng sàn nâng để thuận tiện cho việc bảo trì và đảm bảo cách âm không phổ biến đối với căn hộ chung cư.

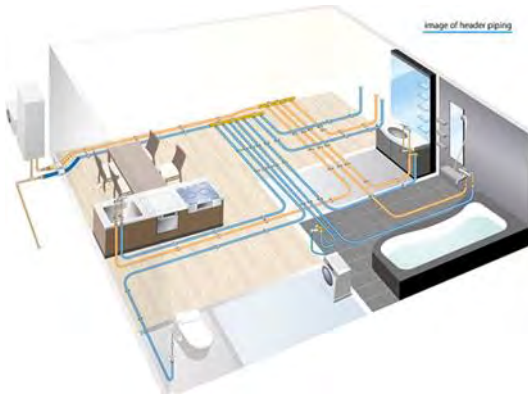
Đối với nhà chung cư/tập thể ở Việt Nam, hệ thống đường ống kỹ thuật thường được thiết kế chạy theo gầm cầu thang, trong khi ở Nhật Bản lại thiết kế hộp kỹ thuật/hộp để đồng hồ đo, v.v. Có một số chung cư có bố trí hộp kỹ thuật nhưng hộp này nhỏ so với hộp kỹ thuật ở Nhật Bản. Không phải toàn bộ các nhà ở cao tầng ở Việt Nam có thiết kế hộp kỹ thuật bên trong do chi phí cao và không có kinh phí dành cho vận hành/bảo trì dài hạn (10 năm, 20 năm)..

Đối với vấn đề môi trường nhà ở, nhu cầu sử dụng sàn nâng để thuận tiện trong việc bảo trì đường ống và cách âm chưa được quan tâm ở Việt Nam, khác với tình hình ở Nhật Bản. Ở Việt Nam, người sử dụng căn hộ có thể tự lắp đặt sàn nâng nếu họ là chủ sở hữu căn hộ. Ở các căn hộ dịch vụ ở Hà Nội, nhà thầu Nhật/chủ đầu tư thường thiết kế sàn nâng..

Đặc biệt là đối với khí hậu ở Hà Nội, việc sử dụng sàn nâng có một số ưu điểm đó là đỡ bị lạnh khi chân tiếp xúc trực tiếp với sàn, và hạn chế độ ẩm của sàn. Do đó việc sử dụng sàn nâng ở khu vực Hà Nội phổ biến hơn so với TP HCM.²

¹ Thông tin từ các nhà thầu địa phương

² Thông tin từ các nhà thầu Nhật Bản tại TP HCM



Nguồn: Sơ đồ/Hình ảnh từ trang mạng Sekiui

Hình 1 Hệ thống sàn nâng hai lớp

Hình 2 Hệ thống đường ống dưới sàn nâng hai lớp

8) Lô-gia

Về vấn đề lô-gia, theo QCVN 06: 2010-BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình / TCVN 7114: 2008: Ergônômi – Chiều sáng nơi làm việc, cần thiết kế lô gia cho nhà ở để làm nơi thoát hiểm trong trường hợp có cháy và lấy ánh sáng cho nhà.

9) Cầu thang bộ thoát hiểm

Theo QCVN 06: 2010/BXD, có quy định về kết cấu buồng thang bộ thoát hiểm N1, N2 và N3 không nhiễm khói cho nhà ở cao tầng.

Buồng thang bộ N1 có lối vào buồng thang từ mỗi tầng đi qua khoảng thông thoáng bên ngoài nhà theo một lối đi hở để thoát khói. Các buồng thang bộ bố trí một ô cửa rộng 1,2m² để thông thoáng. Buồng thang bộ N1 và buồng đệm phải có quay mặt ra phía ngoài trời.

Buồng thang bộ N2 là hệ thống thang bộ không nhiễm khói, có áp suất không khí dương trong buồng khi có cháy, nhờ ống hút gió kích thước 400 × 1200mm.

Buồng thang bộ N3 là hệ thống thang bộ không nhiễm khói, có áp suất không khí dương thường xuyên hoặc khi có cháy, nhờ hệ ống hút gió kích thước 400 × 1200mm.

Các buồng thang bộ N1, N2, N3 có chiều rộng hữu dụng trên 1200mm, được bố trí ở các tầng có lối ra cửa rộng hơn 1/2 chiều rộng hữu dụng 1200mm + chiều rộng của cửa.

(2) Ngành xây dựng của Việt Nam

Phần này bàn về các thông tin liên quan tới lĩnh vực xây dựng nhà và lập dự toán.

1) Sản xuất vật liệu xây dựng quy mô lớn

a. Sản xuất vật liệu xây dựng

Việt Nam có nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú có thể sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng như các mỏ đá vôi để sản xuất xi măng, mỏ đất sét để sản xuất gạch và rất nhiều cao lanh, cát để sản xuất thủy tinh, đá, cát sỏi, đá vôi dolomite và các loại đá và đất sét chịu lửa v.v.

Theo Hội vật liệu xây dựng Việt (VBMA), công nghiệp xi măng là ngành tiêu hao năng lượng lớn nhất với lượng khí thải CO₂ nhiều nhất Việt Nam. Sản lượng xi măng của Việt Nam lên tới 73,45 triệu tấn với 73 dây chuyền sản xuất và 51 nhà máy xi măng. Năm 2015 dự kiến sản lượng đạt 81 triệu tấn. Trong năm 2011, xi măng thành phẩm của Việt Nam được xuất khẩu sang một số nước lân cận như Cam-pu-chia, Lào, Băng-la-đet và Trung Đông, v.v.

Về ngành sản xuất gạch trong nước, hiện nay gạch nung các loại sản xuất trong nước được sử dụng rộng rãi trong các công trình xây dựng ở Việt Nam. Với nhiều cột ống khói được nhìn thấy dọc theo

sông Hồng, có thể nói rằng ở đây có nhiều nhà máy sản xuất gạch. Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/04/2010 đã được ban hành với mục đích tiết kiệm đất nông nghiệp, giảm thiểu khí phát thải gây hiệu ứng nhà kính và ô nhiễm môi trường do khí thải từ hoạt động sản xuất gạch nung, giảm chi phí xử lý phế thải, tiết kiệm nhiên liệu than, đem lại hiệu quả kinh tế chung cho toàn xã hội, theo đó tới năm 2015 việc phát triển sản xuất và sử dụng vật liệu xây không nung thay thế gạch đất sét nung đạt tỷ lệ: 20 - 25% vào năm 2015, 30% -40% vào năm 2020. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, tổng công suất sản xuất vật liệu xây dựng không nung trên cả nước đã đạt 29% so với tổng sản lượng vật liệu xây dựng năm 2014. Như vậy mục tiêu đề ra cho giai đoạn 2015 đã đạt được³. Để tăng sản lượng vật liệu xây dựng không nung, Chính phủ Việt Nam đã đặt mục tiêu xuất khẩu sang các nước, trong đó có các nước lân cận.

Về ngành thép, theo Hiệp hội Thép Việt Nam, sản lượng thép cây sử dụng trong các kết cấu bê tông cốt thép đạt 6 triệu tấn một năm vào năm 2006. Chính phủ Việt Nam đưa ra mục tiêu đạt sản lượng thép cây 25 triệu tấn một năm vào giai đoạn 2025. Đối với tấm lợp mái, hiện nay ở Việt Nam hầu hết tấm lợp kim loại (tôn sóng) được nhập khẩu.

b. Doanh nghiệp phát triển bất động sản ở Việt Nam

Các doanh nghiệp phát triển bất động sản ở Việt Nam đang hoạt động theo mô hình Tập đoàn đa ngành nghề: đầu tư, xây dựng, sản xuất vật liệu. Mô hình này giúp giảm giá thành công trình cho các dự án đầu tư xây dựng bất động sản do tự thực hiện toàn bộ các công việc liên quan tới công trình xây dựng.

Bảng 3 Ngành nghề kinh doanh của các doanh nghiệp phát triển BĐS ở Việt Nam

Doanh nghiệp BĐS	Ngành nghề kinh doanh
Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO) (thuộc Bộ Xây dựng)	Đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, nhà máy điện, công trình cơ sở hạ tầng, lập quy hoạch đô thị và nhà ở, sản xuất vật liệu xây dựng, thi công công trình, phát triển nguồn nhân lực, kinh doanh dịch vụ du lịch - khách sạn, tư vấn đầu tư và thiết kế.
BECAMEX	Đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, đô thị, các công trình cơ sở hạ tầng, công trình y tế, giao dục, sản xuất vật liệu xây dựng và thi công công trình
HUD	Đầu tư và kinh doanh bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng, thi công công trình
VIGRACERA	Sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng đô thị và nhà ở, hạ tầng khu công nghiệp, trụ sở làm việc
VINACONEX	Kinh doanh bất động sản, thi công công trình, tư vấn thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng, đào tạo, đầu tư xây dựng công trình thương mại
VINCOM	Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà và đô thị, kinh doanh khách sạn – giải trí, kinh doanh siêu thị - quần áo thời trang, đầu tư phát triển công trình thương mại, kinh doanh y tế - giáo dục

2) Thời gian thi công

Ở Việt nam thời gian từ tháng 5 đến tháng 10 hàng năm là mùa mưa, trong mùa này thường có mưa kéo dài 2 đến 3 giờ trong buổi tối. Khi lập kế hoạch thi công cần lưu ý đến thời gian mùa mưa này.

Tùy thuộc vào diện tích sàn xây dựng, nhưng thời gian thi công thông thường của một công trình nhà một tầng là khoảng từ 4 đến 6 tháng, công trình tòa nhà 5 tầng cần từ 12 đến 18 tháng.

³ Từ trang mạng công thông tin chính phủ Việt Nam

Độc tuyến quốc lộ 5 tại địa phận gần Hà Nội có một số trạm trộn bê tông nằm rải rác, nếu chuyển bê tông trộn sẵn từ những trạm này tới vị trí xây dựng tại Khu CN Thăng Long II ở tỉnh Hưng Yên cần khoảng từ 1 đến 2 giờ.

3) Chi phí nhân công

Theo Phụ lục 3, thông tư 04/2010/TT-BXD, chi phí nhân công được tính theo công thức sau.

$$\sum_{J=1} Q_j \times D_{jnc} \times (1 + K_{nc}) = NC$$

Trong đó:

Q_j : khối lượng 1 nhóm danh mục công tác hoặc 1 đơn vị kết cấu, bộ phận thứ j của công trình

D_{jnc} : Chi phí nhân công trong giá xây dựng tổng hợp một nhóm danh mục công tác hoặc 1 đơn vị kết cấu trên 1 tòa nhà hoặc số lượng tòa nhà, bộ phận thứ j của công trình

K_{nc} : Hệ số điều chỉnh chi phí nhân công (nếu có)

Đối với chi phí nhân công, tuy còn phụ thuộc vào thời gian thi công, nhưng thường tính 850.000VND/m² đối với công trình nhà 1 tầng, và khoảng 1.150.000VND/m² đối với công trình nhà 5 tầng. Theo dự báo của IMF, chỉ số giá tiêu dùng của Việt Nam sẽ tăng trung bình là 3% năm trong thời kỳ 2015 đến 2020.

4) Lập dự toán công trình NOXH

Hàng năm Bộ Xây dựng Việt Nam công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình để lập dự toán cho dự án đầu tư xây dựng. Theo đó, suất vốn đầu tư được tính theo mỗi mét vuông và theo hệ số tương ứng với cấp công trình và số tầng. Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09/6/2014 của Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư của năm 2013, suất vốn đầu tư của 2014 dự kiến sẽ được công bố trong khoảng tháng 6 năm 2015. Như vậy, hàng năm suất vốn đầu tư công bố sẽ được xác định dựa trên chi phí thực tế của năm trước. Suất vốn đầu tư bao gồm các chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác, và thuế VAT cho các công việc trên, nhưng không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, lãi vay trong thời gian thực hiện dự án (nếu có) dự phòng phát sinh khối lượng và trượt giá, chi phí đánh giá tác động môi trường. Quyết định cũng đề cập tới đơn giá xây dựng tổng hợp, trong đó bao gồm chi phí vật liệu chính, vật liệu phụ, nhân công, máy thi công, chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thuế, v.v.

5) Suất vốn đầu tư (CIUC) năm 2013

a. Công trình nhà ở

Bảng 4 Suất vốn đầu tư đối với công trình nhà ở

STT.	Loại công trình	Đơn vị	Suất vốn đầu tư	Trong đó			
				Xây dựng	Thiết bị		
I	Nhà chung cư cao tầng kết cấu khung bê tông cốt thép (BTCT); tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, có số tầng:						
		1	Số tầng ≤ 7 tầng	1.000VNĐ/m ² sàn	8.450	6.700	600
		2	8 tầng ≤ Số tầng ≤ 15 tầng	—	9.140	7.440	560
		3	16 tầng ≤ Số tầng ≤ 20 tầng	—	10.170	7.910	970
		4	21 tầng ≤ Số tầng ≤ 25 tầng	—	11.310	8.800	1.080
5	26 tầng ≤ Số tầng ≤ 30 tầng	—	11.880	9.240	1.140		
II	Nhà ở riêng lẻ						
		1	Nhà ở 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	1.000VNĐ/m ² sàn	1.770	1.650	
		2	Nhà 1 tầng căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ.	—	4.660	4.340	
		3	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ.	—	7.150	6.660	
4	Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ.	—	8.990	8.160			

Ghi chú: Tùy thuộc kết quả khảo sát địa chất, địa hình và kết cấu, chi phí xây dựng được phép có dung sai khoảng 10%, trường hợp đặt biệt có thể lên tới 30%.

Vốn đầu tư đối với công trình nhà ở có tầng hầm

Bảng 5 Suất vốn đầu tư đối với công trình nhà ở có tầng hầm

Số tầng	Hệ số điều chỉnh (Kd/c)	
	Số tầng hầm ≤ 2	3 ≤ số tầng hầm ≤ 5
Nhà dưới ≤ 7 tầng	1,15 - 1,35	
Nhà từ 8 tầng đến 20 tầng	1,10 - 1,14	1,15 - 1,40
Nhà từ 21 tầng đến 30 tầng	1,05 - 1,12	1,13 - 1,25

6) Yêu cầu tiêu chuẩn về chi phí xây dựng của Việt Nam

Về đơn giá xây dựng tính trên mét vuông sàn xây dựng, dự toán được tính toán phù hợp với các tiêu chuẩn về vật liệu hoàn thiện nêu tại Bảng 2.20. Trong các bản vẽ thiết kế của VIUP cũng nêu tiêu chuẩn vật liệu hoàn thiện, hiện nay hầu hết các dự án NOXH đều sử dụng vật liệu hoàn thiện theo tiêu chuẩn này. (ví dụ, Dự án Đô thị Đặng Xá ở Gia Lâm, Hà Nội do Viglacera thực hiện đang trong quá trình xây dựng).

Dự án NOXH do VIUP (hiện nay là VIAR) tham gia đang xây dựng có giá thành xây dựng dự kiến là 9.000.000VNĐ/m², chủ yếu là nhà 6 tầng (có một số nhà 14 tầng). Dự án Đô thị Đặng Xá sẽ hoàn thành trong năm nay. Trong buổi làm việc với VIUP, được biết giá thành xây dựng dự án Đô

thị Đặng Xá tương đương với đơn giá xây dựng quy định tại Quyết định số 634 là 8.500.000VND / m² đối với nhà ở dưới 7 tầng.

Đơn giá xây dựng của tòa nhà trên 7 tầng sẽ cao hơn do phải bố trí các buồng thang bộ thoát hiểm kiểu N1, N2 và N3 có buồng đệm như là một phần của hệ thống phòng cháy, nên nhà dưới 7 tầng được xây dựng nhiều hơn (ngoại trừ ở khu vực đô thị mới có các NOXH cao tầng).

Chi phí cho thiết bị cơ điện, cấp nước và vệ sinh, đèn chiếu sáng công cộng, thiết bị phòng cháy chữa cháy, máy phát điện dự phòng, bể tự hoại được đưa vào tổng khái toán công trình.

(3) Vấn đề quản lý và vận hành khai thác tòa nhà

Phần này trình bày về vấn đề quản lý và vận hành khai thác và chất lượng tòa nhà.

Công tác bảo trì đối với hầu hết các tòa nhà ở Việt Nam thường yếu kém, ví dụ, vách nhôm kính có tuổi thọ 5 năm nhưng được sử dụng quá 10 chưa được thay thế. Đối với những tòa nhà văn phòng cao tầng hoặc trung tâm thương mại, công tác bảo trì thường được giao cho một công ty có đủ năng lực quản lý và khai thác/bảo trì. Chất lượng của NOXH không cao do sử dụng vật liệu trung bình, như vậy không phải là tốt.

1) Tuổi thọ/chất lượng công trình

Nhiều NOXH do có chi phí xây dựng thấp nên gặp phải vấn đề lún nền, bong tróc vữa, đường ống bị tắc. Theo người dân ở NOXH thì công tác bảo trì công trình rất kém. Chỉ khi mỗi khi cư dân phản nàn với ban quản lý nhà thì vấn đề sẽ được giải quyết nhanh chóng giữa các bên liên quan và ban quản lý tòa nhà. NOXH là nhà ở giá rẻ do sử dụng vật liệu trung bình nên có chất lượng không bằng nhà ở được đầu tư bởi tư nhân. Công nghệ xây dựng của Khách sạn Marriott ở Hà Nội được đầu tư từ nguồn vốn tư nhân của Mỹ là công nghệ cao cấp nhất hiện nay ở Việt Nam

Điều 53, Nghị định số 12/2009/NĐ-CP có quy định về yêu cầu năng lực đối với các tổ chức thi công xây dựng công trình. Tùy thuộc vào phạm vi hoạt động, các tổ chức thi công xây dựng công trình được phân thành 2 hạng.

- i.) Hạng 1: được thi công xây dựng công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;
- ii.) Hạng 2: được thi công xây dựng công trình từ cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;
- iii.) Đối với tổ chức chưa đủ điều kiện để xếp hạng thì được thi công xây dựng công trình cải tạo, sửa chữa có tổng mức đầu tư dưới 3 tỷ đồng, nhà ở riêng lẻ.

2) Bảo trì, cải tạo công trình

Thông tư số 08/2014/TT-BXD hướng dẫn về quản lý NOXH, trong đó có quy định về trình tự, thủ tục và hồ sơ chấp thuận dự án NOXH, thủ tục bán và cho thuê, hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác NOXH. Vấn đề làm hợp đồng cho thuê, cách thức bán NOXH, phương thức quản lý và vận hành NOXH. Quy định về công tác duy tu bảo dưỡng công trình được trình bày trong phần phương thức quản lý NOXH

Khoản 1 và 2 Điều 88 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 quy định quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu NOXH như sau.

Khoản 1, chủ sở hữu nhà có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

- i) được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng thực hiện;
- ii) yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng;
- iii) thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Khoản 2, Chủ sở hữu nhà có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

- i) chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;
- ii) bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;
- iii) thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của luật.

3) Chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở

Không có quy định về việc chuyển đổi mục đích sử dụng của NOXH, Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/03/2013 hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm NOXH, tuy nhiên thông tư này chỉ có hiệu lực tới ngày 31/12/2014.

4) Sử dụng vật liệu xây dựng tái chế

Ở Việt Nam có sử dụng vật liệu xây dựng tái chế, như, gạch, bê tông, sắt thép, kim loại màu, nhựa, gỗ. Việc sử dụng gạch và bê tông phế thải làm vật liệu lót móng công trình thay cho vật liệu đá là khá phổ biến ở Việt Nam.

5) Công nghệ thân thiện với môi trường

Không có quy định riêng cho NOXH về yêu cầu tiết kiệm năng lượng hoặc bảo tồn năng lượng, không bắt buộc phải sử dụng tấm quang điện, vật liệu cách nhiệt, trồng thảm xanh trên mái. Tuy nhiên, trong những năm gần đây ngành xây dựng có thiết kế và khuyến khích sử dụng công nghệ kiến trúc và vật liệu cách nhiệt để đối phó với hiện tượng nóng lên của toàn cầu, ví dụ như trồng thảm xanh trên mái nhà, như Quy hoạch tổng thể lập bởi đơn vị tư vấn SOM, hoặc Công ty thiết kế kiến trúc Võ Trọng Nghĩa. Tại Việt Nam, Hội đồng công trình xanh Việt Nam (VGBC) là tổ chức xúc tiến công trình xanh, các công trình sẽ được đánh giá về môi trường bằng bộ công cụ LOTUS (Phiên bản CASBEE áp dụng cho Việt Nam).

6) Bảo trì công trình

a. Nghị định số 71/2010/NĐ-CP

Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có quy định về quản lý công tác bảo trì đối với nhà chung cư và NOXH.

- Điều 40: Quản lý sử dụng NOXH
 - i.) Đối với NOXH do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước thì người quyết định đầu tư lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác NOXH được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.
 - ii.) Đối với NOXH được xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, chủ đầu tư sẽ tổ chức quản lý và khai thác như sau.
 - a) Đối với NOXH được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác NOXH hoặc thuê đơn vị bên ngoài có đủ năng lực thực hiện.

- b) Đối với NOXH cho thuê mua, trong thời gian cho thuê, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý vận hành theo điểm a) của khoản này. Sau khi người thuê-mua đã thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư thì công tác vận hành và khai thác nhà sẽ thực hiện theo điểm c).
 - c) Đối với NOXH đơn lẻ để bán, người mua tự quản lý và vận hành nhà. Đối với nhà chung cư, công tác quản lý và vận hành nhà phải tuân theo quy định về quản lý và vận hành nhà chung cư.
- iii.) Các dịch vụ quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.
- iv.) Đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở.
- v.) Người thuê, thuê mua NOXH không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê, thuê mua NOXH. Trường hợp mua, thuê mua NOXH thì chỉ được phép bán, cho thuê nhà ở đó sau khi đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 10 năm, kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua NOXH. Trong trường hợp mua nhà ở mà chưa đủ thời gian 10 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhưng bên mua có nhu cầu bán thì chỉ được bán cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư hoặc cho đối tượng được mua NOXH theo quy định của địa phương; giá bán không cao hơn mức giá NOXH cùng loại tại thời điểm bán.
- Điều 51: Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều hộ sở hữu
 - i.) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau.
 - a) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp 2% tiền bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán; đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó
 - b) Khoản kinh phí quy định tại điểm a khoản này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và được gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư
 - c) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% tiền bán thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung. Kinh phí đóng góp chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì và được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể.
 - ii.) Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trong trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại
 - iii.) Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 Điều 64 và 107 sẽ có hiệu lực thi hành từ 1/7/2015.
 - Điều 64 và 107 đã được kết hợp với các quy định trên.

3-2. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cho công nhân KCN

(1) Lịch sử phát triển của VIAR (Viện Kiến trúc Quốc gia)

Viện Kiến trúc Quốc gia được thành lập từ 11/2013 trên cơ sở tổ chức lại Viện Kiến trúc, Quy hoạch Đô thị và Nông thôn (VIAP) theo Quyết định số 995/QĐ-BXD ngày 9/10/2013. Trực thuộc Bộ Xây dựng Việt Nam, Viện Kiến trúc Quốc gia hoạt động trong 4 lĩnh vực chính, có chức năng tham mưu cho Chính phủ, thực hiện các dịch vụ trong lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch xây dựng, nghiên cứu và đào tạo, bồi dưỡng cán bộ.

1) Tham mưu cho Chính phủ trong lĩnh vực Kiến trúc và Quy hoạch xây dựng

Viện Kiến trúc quốc gia có nhiệm vụ tham mưu cho Chính phủ về Quy chuẩn quốc gia và Tiêu chuẩn liên quan tới lĩnh vực kiến trúc, đưa ra các định hướng về kiến trúc cho Việt Nam. Viện được giao nhiệm vụ lập thiết kế điển hình cho nhà ở xã hội.

2) Dịch vụ tư vấn về Kiến trúc và Quy hoạch xây dựng

Tư vấn về kiến trúc, quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn và bảo tồn di sản.

3) Nghiên cứu

Nghiên cứu về ứng dụng và chuyển giao công nghệ mới, lý thuyết và phân biện, lịch sử kiến trúc và bảo tồn di sản, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu phục vụ quản lý trong lĩnh vực kiến trúc và biến đổi khí hậu và sự phát triển bền vững.

4) Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ

Bồi dưỡng các kiến trúc sư Việt Nam qua các hội thảo chuyên đề và đào tạo Tiến sĩ chuyên ngành Kiến trúc

(2) Phân tích Thiết kế điển hình nhà ở do VIAR lập

Viện Kiến trúc quốc gia Việt Nam (VIAR) đã lập bộ Thiết kế điển hình về nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho người có thu nhập thấp, và Bộ Xây dựng khuyến khích áp dụng các bộ Thiết kế điển hình này. Sau khi nghiên cứu và nắm được nội dung và quy trình thiết kế, nắm được tiêu chuẩn thiết kế kiến trúc và công nghệ xây dựng hiện nay ở Việt Nam, Đoàn nghiên cứu JICA đã tham khảo những yêu cầu cơ bản nêu tại bộ Thiết kế điển hình này để từ đó đề xuất mô hình và quy hoạch thiết kế nhà ở phù hợp cho công nhân khu công nghiệp.

VIAR, là cơ quan thuộc Bộ Xây dựng đã lập bộ Thiết kế điển hình trong đó phần Nghiên cứu cơ bản về không gian kiến trúc và các hoạt động của con người tại nơi ở và 5 thiết kế điển hình về nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho người thu nhập thấp. Theo quy định, các thiết kế điển hình này phải được cập nhật 5 năm một lần, trong tháng 4/2015, Đoàn có buổi trao đổi với VIAR và được biết hiện nay bản cập nhật vẫn chưa hoàn thành, và được VIAR cho biết lý do của việc chậm trễ này như sau.

- Đa số công nhân KCN xuất thân từ nông dân do vậy không thích ở tại nhà ở cho công nhân quy cũ vì họ không quen với tác phong, lối sinh hoạt của môi trường đô thị, khu công nghiệp. Vì vậy họ thường thuê các nhà trọ tư nhân ở xung quanh khu vực làm việc. Ở tỉnh Bắc Ninh nhà ở công nhân khu công nghiệp đã được xây dựng nhưng vẫn còn thấy nhiều các diện tích trống chưa có người ở, trong khi nhà ở công nhân ở tỉnh Vĩnh Phúc chỉ đạt tỷ lệ lấp đầy là 60%. Số liệu thống kê cho thấy 80% công nhân ở tỉnh Hưng Yên chọn nhà trọ tư nhân.
- Cả hai bộ thiết kế điển hình đều chưa phù hợp nhu cầu của công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho người thu nhập thấp và chưa cập nhật được với các quy định mới về xây dựng do hiện nay các quy định pháp luật của Việt Nam có sự sửa đổi, điều chỉnh thường xuyên.
- Do NOXH và nhà ở công nhân thường được đầu tư và xây dựng bởi nguồn vốn tư nhân nên ý tưởng thiết kế của các nhà đầu tư tư nhân trở nên khá phổ biến trong vấn đề phát triển nhà ở

cho công nhân. Do không có quy định bắt buộc phải sử dụng thiết kế điển hình do Bộ Xây dựng ban hành, các nhà đầu tư xây dựng nhà ở công nhân có thể sử dụng thiết kế của riêng mình.

(3) Phân tích bộ Thiết kế điển hình nhà ở do VIAR lập

Bộ Thiết kế điển hình nhà ở công nhân khu công nghiệp gồm phần Nghiên cứu cơ bản và 5 Thiết kế điển hình. Ngoài ra, Đoàn cũng được VIAR cung cấp bản sao của Thiết kế điển hình nhà ở cho người thu nhập thấp chưa ban hành để tham khảo. Sau đây là tóm tắt nội dung của các tài liệu trên.

1) Phần Nghiên cứu cơ bản

Phần nghiên cứu cơ bản gồm nghiên cứu về sơ đồ liên kết các không gian ký túc xá công nhân và NƠXH/tóm tắt các hoạt động cơ bản của con người/liên kết không gian bên trong và không gian bên ngoài/nghiên cứu kích thước giường tầng và ma trận phân loại 14 kiểu căn hộ điển hình ở ký túc xá dành cho đối tượng độc thân và NƠXH cho hộ gia đình/mặt bằng bố trí của các căn hộ công nhân và căn hộ NƠXH; mặt bằng căn hộ có lối đi lại trong nhà/ngoài nhà, tổ hợp các căn hộ hình chữ I, hình chữ L, kích thước không gian trong phòng ăn và bếp. Ở Việt Nam hay xảy ra hiện tượng ngập nước do vậy thường áp dụng cao độ nền tầng 1 GL+500.

2) Mẫu thiết kế I

Mẫu thiết kế I là mẫu thiết kế ký túc xá 1 tầng dành cho đối tượng độc thân, có khu thể dục thể thao, nhà ăn, chỗ đỗ xe, sân vườn, v.v. Tập bản vẽ bao gồm bản vẽ mặt bằng tổng thể, mặt bằng tầng và mái, các mặt đứng. VIAR sử dụng tấm EVG 3D làm tường ngăn giữa các khu chức năng bên trong căn hộ như phòng vệ sinh, bếp, phòng tắm. Khu nhà ăn, v.v. được bố trí ở tòa nhà khác nên cần phải đi bộ khoảng 50-100m. Đây là kiểu công trình có hành lang chung bố trí bên ngoài căn hộ.

3) Mẫu thiết kế II

Mẫu thiết kế II là mẫu thiết kế ký túc xá 3 tầng dành cho đối tượng độc thân, có khu thể dục thể thao, nhà ăn, chỗ đỗ xe, sân vườn, v.v.. Tập bản vẽ bao gồm bản vẽ mặt bằng tổng thể, mặt bằng các tầng, mặt đứng các trục, mặt bằng kết cấu. VIAR bố trí diện tích sử dụng chung ở tầng trệt: nhà ăn, chỗ đỗ xe, phòng trang thiết bị MEP, tầng 2 và tầng 3 là các phòng ở dành cho đối tượng độc thân. Phòng vệ sinh, bếp, phòng tắm được bố trí bên trong căn hộ. Đây là kiểu công trình có hành lang chung bố trí bên ngoài căn hộ.

4) Mẫu thiết kế III

Mẫu thiết kế III là mẫu thiết kế ký túc xá 4 tầng dành cho đối tượng độc thân, có khu thể dục thể thao, nhà ăn, chỗ đỗ xe, sân vườn, v.v. VIAR bố trí diện tích sử dụng chung ở tầng trệt: nhà ăn, chỗ đỗ xe, phòng trang thiết bị MEP, tầng 2 đến tầng 4 là các phòng ở dành cho đối tượng độc thân. Phòng vệ sinh, bếp, phòng tắm được bố trí bên trong căn hộ.

5) Mẫu thiết kế IV

Mẫu thiết kế IV là mẫu thiết kế ký túc xá 5 tầng gồm các phòng ở chung cho đối tượng gia đình và đối tượng độc thân ở chung phòng, có sân chung, v.v.; Khu nhà được thiết kế hình chữ U bao quanh sân chung. Tập bản vẽ bao gồm bản vẽ mặt bằng tổng thể, mặt bằng các tầng, mặt đứng các trục, mặt bằng kết cấu và VIAR bố trí diện tích sử dụng chung ở tầng trệt: nhà ăn, hội trường, cửa hàng, chỗ đỗ xe, phòng trang thiết bị MEP, tầng 2 đến tầng 4 là các phòng ở dành cho gia đình và phòng ở chung cho đối tượng độc thân. Đây là kiểu công trình có hành lang chung bố trí bên trong căn hộ.

6) Mẫu thiết kế V

Mẫu thiết kế V là mẫu thiết kế ký túc xá 5 tầng gồm các phòng ở chung cho đối tượng độc thân, có khu thể dục thể thao, nhà ăn, chỗ đỗ xe, sân vườn, v.v. . Tập bản vẽ bao gồm bản vẽ mặt bằng tổng thể, mặt bằng các tầng, mặt đứng các trục, mặt bằng kết cấu và VIAR bố trí diện tích sử dụng chung

ở tầng trệt: nhà ăn, phòng hội họp, cửa hàng, chỗ để xe, phòng trang thiết bị MEP, tầng 2 đến tầng 4 là các phòng ở dành cho đối tượng độc thân. Đây là kiểu công trình có hành lang chung bố trí bên ngoài căn hộ với bố trí tầng lệch.

7) Mẫu Thiết kế (NOXH/ tài liệu chưa ban hành) VI, VII, VIII và IX

Thiết kế điển hình NOXH gồm các bản vẽ kiểu Chung cư thấp tầng ở khu đô thị, tương tự như ký túc xá cho công nhân khu công nghiệp và NOXH nhưng chưa được ban hành.

Có 4 phương án thiết kế NOXH, và phân nghiên cứu về cách bố trí khu vực lõi như thang máy hoặc cầu thang bộ tại phương án bố trí khu nhà hình chữ I và khu nhà kiểu tòa tháp có hành lang bên trong. Trong đó có phương án thiết kế tòa nhà 9 tầng kết cấu bê tông cốt thép. Có hai thiết kế là nhà 15 tầng có kiểu khác nhau: kiểu hình chữ I và kiểu hình tháp. Thiết kế còn lại là nhà 18 tầng, có tầng hầm để xe. Đây chưa phải tài liệu đã được Bộ Xây dựng ban hành, mới là tài liệu nội bộ của VIAR lập năm 2013.

Bảng 6 Tóm tắt về Mẫu Thiết kế điển hình

Mẫu thiết kế	Loại hình nhà ở	Số đơn nguyên	Số tầng	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn	Số phòng	Số người	Chiều cao trần	Công trình chung
Thiết kế điển hình I	Ký túc xá	20 đơn nguyên	1 tầng	32%	35 m ²	10 phòng/đơn nguyên	4	3,6m	Nhà ăn, khu thể thao, bếp, nhà vệ sinh, chỗ để xe
Thiết kế điển hình II	Ký túc xá	14 đơn nguyên	3 tầng	44%	33 m ²	20 phòng/đơn nguyên	4	3,6m	Nhà ăn, khu thể thao, phòng quản lý, bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, chỗ để xe
Thiết kế điển hình III	Ký túc xá	6 đơn nguyên	4 tầng	41%	41 m ²	48 phòng/đơn nguyên	6	3,6m	Nhà ăn, khu thể thao, phòng quản lý, bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, chỗ để xe
Thiết kế điển hình IV	Chung cư	17 đơn nguyên	5 tầng	43%	44-52 m ²	32 căn hộ và 4 người ở chung 1 căn hộ	4	3,6m	Phòng quản lý, bếp, nhà tắm, cửa hàng, cầu lạc bộ chỗ để xe
Thiết kế điển hình V	Ký túc xá	10 đơn nguyên	5 tầng	40%	31 m ²	64 phòng/đơn nguyên	6	3,6m	Nhà ăn, khu thể thao, phòng quản lý, bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, cầu lạc bộ, chỗ để xe
Thiết kế điển hình VI (chưa ban hành)	Chung cư cao tầng	5 đơn nguyên	9 tầng	40%	28-50 m ²	80 căn hộ ở 1 đơn nguyên	-	3,0-m	Phòng quản lý, chỗ để xe, phòng đa năng
Thiết kế điển hình VII	Chung cư cao tầng	2 đơn nguyên	15 tầng	52%	48-67 m ²	196 căn hộ ở 1 đơn	-	3,0-3,6m	Phòng quản lý, chỗ để xe, phòng đa

Mẫu thiết kế	Loại hình nhà ở	Số đơn nguyên	Số tầng	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn	Số phòng	Số người	Chiều cao trần	Công trình chung
(chưa ban hành)						nguyên			năng, siêu thị, dịch vụ công cộng
Thiết kế điển hình VII (chưa ban hành)	Chung cư cao tầng	2 đơn nguyên	15 tầng	42%	34-69 m ²	154 căn hộ ở 1 đơn nguyên	-	3,0-4,35m	Phòng quản lý, chỗ để xe, phòng đa năng,
Thiết kế điển hình IX (chưa ban hành)	Chung cư cao tầng	2 đơn nguyên	18 tầng	55%	27-61 m ²	187 căn hộ ở 1 đơn nguyên	-	3,0-3,9m	Phòng quản lý, chỗ để xe, dịch vụ công cộng

(4) Sự khác nhau giữa Nhà ở xã hội ở Việt Nam và Bộ thiết kế mẫu của VIAR

Theo kết quả tìm hiểu, Đoàn Nghiên cứu thấy có sự khác nhau về quy mô và hình dáng lô đất giữa Bộ thiết kế mẫu của VIAR (Viện kiến trúc Quốc gia mô tả trong phần 1.2 (1)) và nhà ở thực tế, đây là lý do Bộ thiết kế mẫu này ít được áp dụng. Mẫu thiết kế của VIAR theo tiêu chuẩn, các bản vẽ mặt cắt đều đảm bảo chiều cao trần nhà là 3,6m, trong khi các công trình nhà ở xã hội đã xây dựng thường có chiều cao trần từ 2,6m ~ 3,6m, và cũng không có cửa sổ lấy ánh sáng và cao độ sàn tầng 1 ngang với cao độ nền, để tiết kiệm tối đa chi phí đầu tư.

(5) Phân tích các Mẫu Thiết kế

Các Thiết kế điển hình có sơ đồ thiết kế này tương đối giống với các nội dung ban hành của ác công ty phát triển nhà Nhật Bản. Đoàn Nghiên cứu JICA phân tích và thấy rằng các thiết kế điển hình này cần phải đưa ra các Loại hình nhà ở ở đa dạng hơn để phù hợp với các lối sinh hoạt khác nhau, ví dụ, không chỉ là phòng ở chung cho từ 3 đến 8 người, mà phải có nhiều phòng đơn và phòng đôi hơn. Do vậy tuy 5 Mẫu Thiết kế đưa ra các kiểu ký túc xá khác nhau nhưng mỗi một kiểu ký túc xá lại chỉ có một kiểu thiết kế phòng. Mẫu Thiết kế IV có thiết kế căn hộ gia đình. Đoàn nghiên cứu JICA dự định đề xuất bố trí các căn hộ gia đình và căn hộ độc thân ở các tầng khác nhau, khác với thiết kế điển hình hiện tại bố trí chung tầng. Nếu xét tới sự phát triển kinh tế của Việt Nam trong tương lai, cần nghĩ đến vai trò và sự phát triển chiến lược của NỐXH sau 30 năm tới.

Chính sách nhà ở của Nhật Bản thời kỳ sau chiến tranh, có ba cơ quan của nhà nước về phát triển nhà ở được thành lập, đó là Cơ quan Tài chính nhà đất Nhật Bản, Cơ quan Nhà ở công và Cơ quan Phục hồi Đô thị, các cơ quan này chịu trách nhiệm phát triển nguồn cung nhà ở tại Nhật Bản.

- Cơ quan Tài chính nhà đất Nhật Bản (JHFA)

JHFA là một tổ chức tài chính nhà đất, cung cấp các khoản tài chính dài hạn với lãi suất thấp để hỗ trợ phát triển nguồn cung về nhà ở đang thiếu hụt tại Nhật Bản và thiết lập một hệ thống tài chính để hỗ trợ xây dựng nhà ở có chất lượng và yêu cầu cao hơn, cơ quan này khuyến khích các khoản vay có thể chấp để xây dựng nhà ở.

- Cơ quan Nhà ở công của chính quyền tỉnh

Hệ thống phát triển nhà ở của chính quyền tỉnh vẫn tiếp tục hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, đây là hệ thống được thực hiện theo Luật Nhà ở công/Nghị định về nhà ở xã hội.

- Cơ quan Phục hồi đô thị

Theo quy hoạch phát triển nhà cho đối tượng có thu nhập trung bình tại vùng đô thị, sau khi ngừng kinh doanh nhà ở để bán từ 16 năm trước, hiện nay Cơ quan này vẫn tiếp tục tham gia phát triển nhà ở thông qua việc hỗ trợ phát triển nhà ở cho thuê đối với đối tượng có thu nhập trung bình.

Hiện nay, việc phát triển nhà ở xã hội chủ yếu tập trung vào hỗ trợ hệ thống nhà ở công cho đối tượng có thu nhập thấp ở Việt Nam. Chính sách hỗ trợ tài chính để phát triển nhà ở của Việt Nam, các khoản vay chủ yếu có nguồn từ các ngân hàng thương mại, không có các khoản vay từ các tổ chức tài chính nhà nước, tuy nhiên cũng có ít người sử dụng các khoản vay từ các ngân hàng thương mại. Khác với Cơ quan Phục hồi đô thị Nhật Bản, ở Việt Nam các tổ chức tài chính nhà nước không tham gia phát triển nhà ở công nhân có thu nhập trung bình, mà chỉ có các chủ đầu tư của chính quyền tỉnh. Do lợi nhuận định mức thấp, ít nhà đầu tư mặn mà với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

**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-4 Nghiên cứu Môi trường sống và Nhà ở của công nhân KCN tại Việt Nam

4-1. Các Nghiên cứu về nhà ở của công nhân KCN tại Việt Nam đã thực hiện

Phần này tóm tắt kết quả nghiên cứu môi trường sống và nhà ở của công nhân khu công nghiệp ở Việt Nam mặc dù thông tin vẫn còn hạn chế. Đã có ba nghiên cứu sau đây được thực hiện. Nghiên cứu thứ nhất do JICA thực hiện. Nghiên cứu thứ hai do chính phủ Việt Nam tiến hành năm 2014. Và nghiên cứu thứ 3 chính là nghiên cứu này. Tham khảo phần 5.3 trong Báo cáo chính.

(1) Nghiên cứu cải thiện môi trường sống xung quanh các khu công nghiệp tại Việt Nam

1) Tóm tắt nét chính về Nghiên cứu

- Nghiên cứu này được thực hiện năm 2010, với nội dung như sau.
- Khảo sát môi trường sống của người lao động ở một số khu vực được chỉ định.
- Xây dựng “Chính sách cải thiện môi trường sống cho công nhân khu công nghiệp” có bao gồm các mục tiêu định lượng cụ thể.
- Đề xuất chính sách, trong đó có hệ thống để hiện thực hóa chính sách.
- Xây dựng quy hoạch phát triển nhà ở tại một số vùng xác định.

Đợt khảo sát bằng phiếu câu hỏi đã được thực hiện nhằm tìm hiểu môi trường sống của công nhân các nhà máy. Địa bàn mục tiêu và số lượng mẫu được tóm tắt trong bảng dưới đây.

Bảng 1 Số lượng mẫu và địa bàn mục tiêu khảo sát bằng phiếu câu hỏi

Xã/phường	Quận/huyện	Tỉnh/thành phố	Số lượng mẫu	KCN phụ cận
Phường Long Bình	T/phố Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	236	KCN Amata
Xã Kim Chung	Huyện Đông Anh	T/phố Hà Nội	453	Thăng Long I
Xã Nghĩa Hiệp và Liêu Xá	Huyện Yên Mỹ	Tỉnh Hưng Yên	205	Thăng Long II
Tổng số			805	

Nguồn: Nghiên cứu cải thiện môi trường sống xung quanh các KCN tại Việt Nam

Kết quả khảo sát các xã Nghĩa Hiệp và Liêu Xá có thể sử dụng để lập quy hoạch chi tiết khu nhà ở công nhân dự kiến được xây dựng liền kề KCN TLII, trong khi kết quả khảo sát các địa bàn khác chỉ sử dụng được để hiểu về tình hình của công nhân các KCN tại miền Bắc và miền Nam.

Các mục câu hỏi được tóm tắt trong bảng dưới đây.

Bảng 2 Phân loại câu hỏi và nội dung

Phân loại câu hỏi	Câu hỏi
Thông tin chung	Giới tính, tuổi, tình trạng hôn nhân, học vấn
Tài chính	Thu nhập, nguồn thu nhập
Quê quán	Khoảng cách, thời gian di chuyển về quê
Tình trạng mối quan hệ xã hội	Mối quan hệ với hàng xóm, hoạt động cá nhân ngoài giờ làm việc, sẵn sàng ở lại hay không, kế hoạch cho tương lai
Nhà ở	Số năm đã sống tại địa bàn này, loại nhà, điều kiện điện nước, tiền thuê hàng tháng, các tiện nghi còn thiếu, khó khăn
Điều kiện làm việc	Phương tiện đi lại, thời gian đi lại, thời gian làm việc, kinh nghiệm thay đổi công việc, lý do thay đổi công việc, mong muốn làm việc, kỳ vọng về công việc tương lai, yêu cầu về cải thiện điều kiện sống

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA.

2) Các kết quả tìm hiểu chính

Theo kết quả khảo sát, môi trường sống của công nhân và các thách thức được tóm lược như sau.

a. Phường Long Bình – tỉnh Đồng Nai

i) Môi trường sống của công nhân

Số công nhân sinh sống tại địa bàn và đã kết hôn tương đối lớn, ngoài ra có một số tới từ các tỉnh miền Bắc và miền Trung, từ đó đến KCN họ làm việc mất tối thiểu 3 giờ đồng hồ. Trình độ học vấn của công nhân là THCS. Họ mong muốn được sống cùng gia đình, đặc biệt là bố mẹ. Đó là lý do tại sao trên một nửa số công nhân có ý định chỉ làm việc tại đây trong vài năm nữa.

Khoảng 40% công nhân làm việc tại đây dưới 1 năm. Và hơn 60% công nhân đã làm việc tại đây dưới 2 năm. Ý kiến chung của công nhân là vấn đề “an ninh” cần được cải thiện hơn.

Đa số công nhân mất 30 phút đi làm bằng xe máy hoặc xe đạp. Họ thường thuê nhà ở chung với bạn bè hoặc họ hàng. So với khu vực phía Bắc, mức lương công nhân ở đây tương đối cao. Tuy nhiên, hơn nửa số công nhân cho rằng tiền thuê nhà là gánh nặng vì thường chiếm khoảng 2 đến 3% tiền lương.

Khoảng nửa trong số công nhân mong muốn làm việc ổn định cho một công ty, và họ cũng muốn sống lâu dài ở đây. Tuy nhiên, hơn 60% công nhân có kế hoạch làm cho công ty trong vài năm.

ii) Thách thức đối với công nhân

Thách thức tại khu vực này được tóm tắt như sau.

- Nguồn cung nhà ở phải được đa dạng hóa để phù hợp với lối sống của công nhân. Ví dụ, nguồn cung “Nhà ở dành cho hộ gia đình”. Một số công nhân đến từ miền Bắc và họ mong muốn được sống cùng với bố mẹ.
- Cơ sở hạ tầng và dịch vụ phục vụ cho đời sống cần phải được cải thiện, ví dụ trung tâm giữ trẻ ban ngày, nhà mẫu giáo, trường học và cơ sở y tế vì đa số công nhân ở đây là người đã lập gia đình và có con.
- Tiền thuê nhà cần đảm bảo ở mức hợp lý nhất, nhờ sự gia tăng nguồn cung nhà ở. Có một giải pháp nữa đó là áp dụng mô hình NOXH.

- Phát triển nhà ở có tính cạnh tranh có đi kèm các công trình giải trí và dịch vụ phục vụ đời sống.
- Thay đổi lối sống hiện nay, từ “tạm bợ” thành “ổn định”, ví dụ, tự tạo điều kiện phát triển và giải trí. Việc xây dựng các khu thương mại và dịch vụ phục vụ đời sống có thể góp phần vào sự thay đổi này.

b. Xã Kim Chung, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

i) Môi trường sống của công nhân

Đa số những công nhân sống tại khu vực KCN Bắc Thăng Long được phỏng vấn đều đến từ các vùng lân cận của Hà Nội. Hầu hết là công nhân nữ chưa lập gia đình, tuổi dưới 25, có trình độ học vấn THPT. Họ đi làm công nhân KCN cùng với bạn bè và họ hàng vì điều kiện làm việc tại đây tốt hơn rất nhiều so với điều kiện ở quê nhà. Sau 1 đến 2 năm làm tại KCN những người công nhân nữ này có xu hướng bỏ việc để lập gia đình. Tỷ lệ công nhân đã làm việc tại đây trên 2 năm chỉ chiếm khoảng 30%.

Hầu hết công nhân mất khoảng 30 phút đi làm bằng xe đạp hoặc đi bộ. Họ thuê nhà ở chung với đồng nghiệp, họ mong muốn ưu tiên cải thiện chất lượng của công trình phụ sử dụng chung (nhà vệ sinh, nhà tắm và khu giặt). Tiền thuê phòng hiện chiếm khoảng 20 đến 30% tiền lương, đây là một vấn đề mà người công nhân mong muốn cải thiện nhất. Công nhân từ Hà Nội hoặc khu vực ngoại ô thì quan tâm đến việc phát triển bản thân nhiều hơn việc cải thiện điều kiện nhà ở. Hơn nữa, một trong mối lo âu của họ là an ninh khu vực.

Mặc dù nhiều người muốn sinh sống và làm việc lâu dài cho một công ty, chỉ có 50% số đó có kế hoạch làm việc 2 đến 3 năm. Khoảng nửa số công nhân muốn ở với gia đình, trong đó có bố mẹ, và nếu xét cả mong muốn “sống cùng con cái và gia đình” thì đến 90% công nhân muốn sống cùng con cái và gia đình.

ii) Thách thức đối với công nhân

Dựa trên kết quả điều tra môi trường sống công nhân tại xã Kim Chung, tóm tắt các nội dung cần được cải thiện như sau.

- Công trình phụ, trong đó có việc cải thiện chất lượng căn hộ khép kín.
- Điều chỉnh giá thuê phù hợp bằng cách áp dụng cơ chế thị trường, tăng tăng nguồn cung nhà riêng và NOXH.
- Sửa đổi quy định cho thuê nhà (khu nhà ở do Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội) theo nhu cầu của thị trường.
- Phát triển hạ tầng đô thị bao gồm đường giao thông, hệ thống thoát nước, xử lý chất thải v.v.
- Phát triển hạ tầng xã hội như giáo dục, chăm sóc sức khỏe, các biện pháp an sinh xã hội, phát triển bản thân, hôn nhân và nuôi dạy con cái nhằm hỗ trợ cuộc sống công nhân khu công nghiệp.

c. Xã Nghĩa Hiệp và Liêu Xá, tỉnh Hưng Yên

i) Môi trường sống của công nhân

Đa số công nhân sống xung quanh KCN Thăng Long II được phỏng vấn đều đến từ các vùng lân cận của Hà Nội. Hầu hết là công nhân nữ chưa lập gia đình, tuổi dưới 25, có trình độ học vấn THPT. Họ đi làm công nhân KCN cùng với bạn bè và họ hàng vì điều kiện làm việc tại đây tốt hơn rất nhiều so với điều kiện tại quê nhà. Sau 1 đến 2 năm làm tại KCN những người công nhân nữ này có xu hướng bỏ việc để lập gia đình. Tỷ lệ nữ làm công nhân trong thời gian trên 2 năm chỉ chiếm khoảng 30%.

Hầu hết công nhân mất khoảng 30 phút đi làm bằng xe đạp hoặc đi bộ. Họ thuê nhà ở chung với đồng nghiệp. Công nhân cho biết cần ưu tiên cải thiện chất lượng của công trình phụ sử dụng chung (nhà vệ sinh, nhà tắm, khu giặt). Tuy tiền thuê nhà ở hiện nay rẻ hơn ở Hà Nội, nhưng công nhân cũng lo rằng

tiền thuê nhà sẽ tăng lên trong tương lai. Công nhân từ Hà Nội hoặc khu vực ngoại ô thì quan tâm đến việc phát triển bản thân nhiều hơn việc cải thiện điều kiện nhà ở. Và một trong mối lo âu của họ là an ninh khu vực.

Một số người cảm thấy lo lắng về tình hình an ninh của khu vực và đặc biệt là vấn đề rác thải. Công nhân từ Hà Nội hoặc khu vực ngoại ô thiết tha mong muốn phát triển về con người hơn là cải thiện điều kiện nhà ở. Mặc dù nhiều công nhân muốn sinh sống và làm việc lâu dài cho một công ty, chỉ có 50% số đó có kế hoạch làm việc 2 đến 3 năm. Khoảng nửa số công nhân muốn ở với gia đình, trong đó có bố mẹ, và nếu xét cả mong muốn “sống cùng con cái và gia đình” thì đến 90% công nhân muốn sống cùng con cái và gia đình. Do đó, có thể thấy rõ rằng môi trường sống hiện nay không đáp ứng được mong muốn của công nhân.

ii) Thách thức đối với công nhân

Dựa trên kết quả điều tra môi trường sống công nhân tại khu vực KCN TLII, tóm tắt các nội dung cần được cải thiện như sau.

- Công trình phụ, trong đó có việc cải thiện chất lượng căn hộ khép kín.
- Vấn đề về vệ sinh môi trường, đặc biệt là vấn đề quản lý rác thải.
- Trong tương lai sẽ thiếu giường bệnh khi quy mô dân số tăng lên.
- Phát triển NOXH, hệ thống hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng trước khi vấn đề trở nên quá cấp thiết.
- Xây dựng đường/cầu bộ hành cắt ngang Quốc lộ 5

3) Tóm tắt các vấn đề liên quan đến khảo sát

- Cần phải lưu ý phương pháp lấy mẫu vì kết quả khảo sát về giới tính và nhà ở dường như không mang tính đại diện.
- Khảo sát được thực hiện năm 2010, là thời điểm có tình trạng nguồn cung về lao động bị thiếu tại miền Bắc và miền Nam. Lối sống và cách làm việc họ có thể thay đổi theo thị trường lao động.

(2) Nghiên cứu các mô hình quản lý NOXH cho các đối tượng thuê nhà tại các đô thị - Nghiên cứu do VIUP thực hiện

VIUP tiến hành thực hiện Đề tài nghiên cứu này năm 2014. Nghị định số 188/2013/NĐ-CP là cơ sở pháp lý để thực hiện các chương trình quản lý nhà xã hội cho thuê, đây là một mô hình mới của Việt Nam. Nghiên cứu có mục tiêu góp phần thực hiện Chương trình nhà ở xã hội của Chính phủ, đáp ứng nhu cầu vừa tạo công ăn việc làm, thúc đẩy sự phát triển kinh tế vừa tập trung giải quyết một vấn đề lớn của xã hội là tạo chỗ ở cho những tầng lớp dân cư thu nhập thấp, bình ổn xã hội và sạch đẹp cảnh quan đô thị.

Nghiên cứu này tập trung vào 3 nhóm đối tượng thụ hưởng (người có thu nhập thấp, công nhân và sinh viên) trong số 9 nhóm được nêu trong Nghị định 188. Đề tài bao gồm việc nghiên cứu các mô hình phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam và các quốc gia khác, cũng như phỏng vấn chuyên gia và phân tích số liệu thống kê. Kết quả đầu ra của đề tài là dự báo nhu cầu và kiến nghị để giải quyết.

1) Tóm tắt nét chính của Đề tài

Khu vực mục tiêu là miền Bắc đặc biệt là Hà Nội và những vùng lân cận. Khảo sát gồm có phỏng vấn, khảo sát khu vực, điều tra xã hội và dự báo nhu cầu.

a. Nhu cầu nhà ở

Nhu cầu nhà ở cho mỗi loại NOXH được tóm tắt trong bảng dưới đây.

Bảng 3 Nhu cầu NOXH cho người có thu nhập thấp đô thị

STT	Thông số liên quan NOXH	Đơn vị	Tính đến hiện tại	Tăng thêm 2013 – 2015	Tăng thêm 2016 – 2020	Tổng số đến 2020
1	Dân số đô thị	Người	28.200.000	6.600.000	8.400.000	43.200.000
2	Số người có khó khăn về nhà ở (số người có nhu cầu về NƠ XH)	Người	1.410.000	330.000	420.000	2.160.000
3	Nhu cầu về nhà ở	m ²	11.280.000	2.640.000	3.360.000	17.280.000
		Phòng/căn hộ/nhà	282.000	66.000	84.000	432.000

Nguồn: VIUP

Bảng 4 Nhu cầu NOXH cho công nhân

STT	Thông số liên quan NOXH	Đơn vị	Tính đến hiện tại	Tăng thêm 2013 – 2015	Tăng thêm 2016 – 2020	Tổng số đến 2020
1	Số công nhân cần chỗ ở (số người có nhu cầu về NƠ XH)	Người	1.400.000	315.000	637.000	2.352.000
2	Nhu cầu về nhà ở	m ²	8.400.000	1.890.000	3.822.000	14.112.000
		Phòng/căn hộ/nhà	280.000	63.000	127.400	470.400

Nguồn: VIUP

Bảng 5 Nhu cầu NOXH cho sinh viên

STT	Thông số liên quan NOXH	Đơn vị	Tính đến hiện tại	Tăng thêm 2013 – 2015	Tăng thêm 2016 – 2020	Tổng số đến 2020
1	Số HS/SV	Người	3.000.000	500.000	1.000.000	4.500.000
2	Số HS/SV có nhu cầu nhà ở	Người	1.800.000	300.000	600.000	2.700.000
3	Số đã thực hiện theo QĐ 65/2009/QĐ-TTg	Người	330.000			
4	Số người có nhu cầu về NOXH	Người	1.470.000	300.000	600.000	2.370.000
5	Nhu cầu nhà ở	m ²	8.820.000	1.800.000	3.600.000	14.220.000
		Phòng/căn hộ/nhà	245.000	50.000	100.000	395.000

Nguồn: VIUP

b. Kiến nghị

Đề tài đưa ra các Kiến nghị về quản lý NOXH như sau.

- i) Quy trình lựa chọn chủ đầu tư và người thuê NOXH
 - Cải tiến thủ tục lựa chọn, xét duyệt chủ đầu tư và người thuê NOXH

- Công khai quỹ nhà xã hội để thu hút đầu tư
- ii) Mô hình định hướng phát triển không gian
 - Địa điểm thực hiện dự án phát triển NOXH
 - Quy hoạch không gian trong từng khu NOXH
 - Khuyến khích và duy trì đất sạch
 - Thiết kế bố trí mặt bằng linh hoạt, sử dụng vật liệu mới và ứng dụng công nghệ mới.
- iii) Xây dựng và mô hình quản lý vận hành
 - Phân kỳ đầu tư hợp lý trong một dự án NOXH
 - Vận hành và quản lý NOXH cho công nhân và sinh viên
- iv) Giải pháp được đề xuất về chính sách và chế tài
 - Phát huy vai trò của tài chính nhà nước.
 - Nâng cao vai trò và trách nhiệm của hệ thống ngân hàng trong quản lý nhà xã hội cho thuê

Quỹ tiết kiệm nhà ở là một biện pháp tài chính nâng cao trách nhiệm của bên cho thuê nhà.

4-2. Nội dung và kết quả của Nghiên cứu Môi trường sống cho công nhân KCN tại Việt Nam

Kết quả của khảo sát những công nhân đang làm việc cho KCN tại vị trí nghiên cứu vào tháng 6/2015 như sau.

BÁO CÁO KẾT QUẢ KHẢO SÁT ĐIỀU KIỆN NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP THĂNG LONG II

I. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Tóm tắt

Báo cáo trình bày kết quả khảo sát 117 công nhân khu công nghiệp Thăng Long II, Phố Nối, Hưng Yên, thực hiện vào tháng 6/2015. Báo cáo gồm hai phần chính: i) Thông tin chung của khảo sát; ii) Kết quả phân tích dữ liệu bao gồm phân tích mô tả và một số phân tích sự khác biệt về nhân khẩu học, tình trạng việc làm, nhà ở và các điều kiện liên quan, điều kiện kinh tế, điều kiện sinh hoạt và mong đợi của công nhân về nhà ở, điều kiện sống và công việc trong tương lai. Những kết quả khảo sát được sử dụng làm căn cứ phục vụ nghiên cứu cải thiện điều kiện sống cho công nhân khu công nghiệp Việt Nam.

1.2. Mục tiêu

Khảo sát nhằm thu thập thông tin về điều kiện sống của công nhân xung quanh khu công nghiệp Khu công nghiệp Thăng Long II (thuộc tỉnh Hưng Yên) làm căn cứ phục vụ nghiên cứu cải thiện điều kiện sống cho công nhân khu công nghiệp Việt Nam.

1.3. Phương pháp

- Khảo sát đã thực hiện với 117 công nhân, trong đó có 53.85% đang sống ở hai xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp (huyện Yên Mỹ, Hưng Yên); 46.14% đang sống ngoài hai xã trên, bao gồm huyện Mỹ Hào, huyện Ân Thi, huyện Khoái Châu, huyện Văn Lâm (thuộc tỉnh Hưng Yên), và các tỉnh Hà Nội, Bắc Ninh và Hải Dương.

- Công cụ khảo sát: Phiếu khảo sát được thiết kế với tổng số 33 câu hỏi, chia thành 5 phần (xem Phụ lục), cụ thể:

Phần 1, Thông tin cá nhân: 04 câu hỏi, từ Q1 – Q4

Phần 2. Tình trạng việc làm: 04 câu hỏi, từ Q5 – Q9

Phần 3. Điều kiện sống: 14 câu hỏi, từ Q10 – Q24

Phần 4. Điều kiện kinh tế: 03 câu hỏi, từ Q25 – Q28

Phần 5. Thông tin khác: 05 câu hỏi, từ Q29 – Q34

- Phiếu hỏi do thành viên Nhóm khảo sát trực tiếp phát cho công nhân và thu về; đồng thời Phiếu khảo sát được gửi tới công nhân thông qua bộ phận nhân sự của một số công ty, do đó tỷ lệ trả lời phiếu là 100%.

- Dữ liệu khảo sát được nhập vào phần mềm thống kê để làm sạch, quản lý và phân tích thống kê. Các thủ thuật thống kê được sử dụng để phân tích dữ liệu bao gồm thống kê mô tả (tính tần suất, tỷ lệ phần trăm) và kiểm định T-Test để kiểm định sự khác biệt.

II. KẾT QUẢ KHẢO SÁT

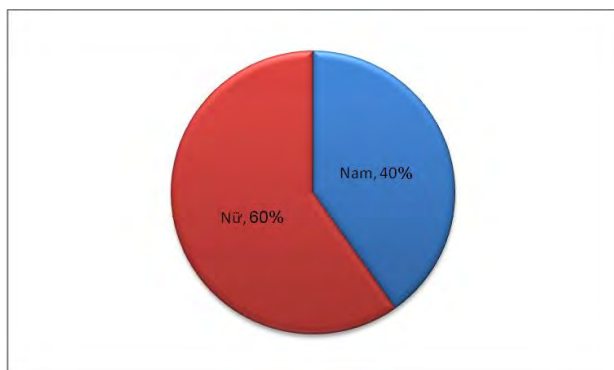
4-3. A. PHÂN TÍCH THỐNG KÊ MÔ TẢ

Phần 1. Thông tin cá nhân

2.1.1. Giới tính (Q1)

Kết quả phân tích về giới tính được trình bày trong Bảng 1 và Biểu đồ 1.

Trong số 117 người tham gia trả lời phỏng vấn, có 47 người (40.17%) là nam; 70 người là nữ (59.83%). Tỷ lệ này cũng phản ánh tương đối chính xác tỷ lệ công nhân ở các khu công nghiệp ở Việt Nam nói chung (thường là nữ nhiều hơn nam).



Biểu đồ 1. Phân bố tỷ lệ phần trăm về giới tính

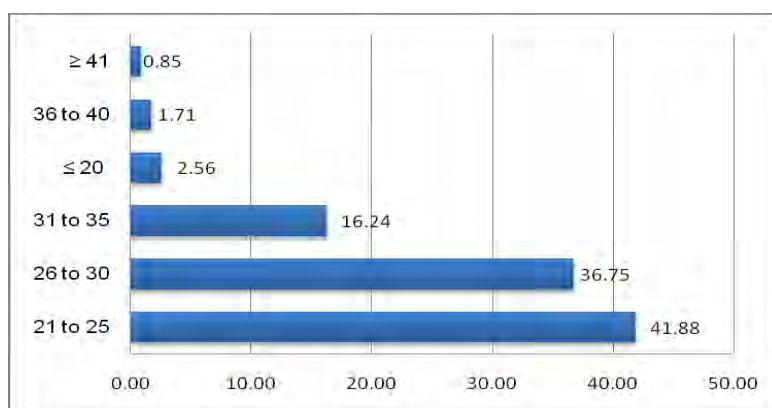
Giới tính		
	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Nam	47	40.17
Nữ	70	59.83
Tổng số	117	100.00
Missing system	0	00.00
Tổng số	117	100.00

Bảng 1. Phân bố về giới tính

2.1.2. Tuổi (Q2)

Tuổi phổ biến nhất của người trả lời phỏng vấn là nhóm từ 21 – 25 tuổi (chiếm 41.88%), tiếp theo là nhóm 26 – 30 tuổi (chiếm 36.75%).

Chỉ có 02 người thuộc nhóm 31 – 35 tuổi; 01 người trên 41 tuổi (xem trong Bảng 2 và Biểu đồ 2).



Biểu đồ 2. Phân bố tỷ lệ phần trăm các nhóm tuổi

Tuổi	≤ 20	21 - 25	26 - 30	31 - 35	36 - 40	≥ 41	Tổng
Tần suất	3	49	43	19	2	1	117
Tỷ lệ phần trăm	2.56	41.88	36.75	16.24	1.71	0.85	100

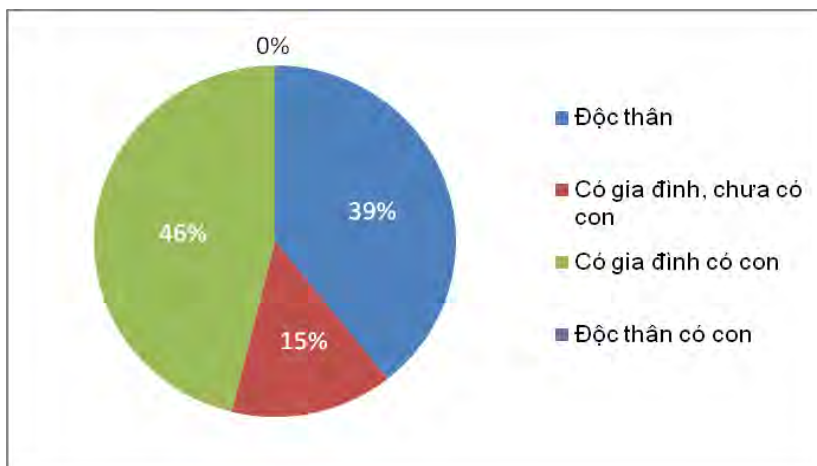
Bảng 2. Phân bố các nhóm tuổi

2.1.3. Tình trạng hôn nhân (Q3)

Tình trạng hôn nhân của người tham gia khảo sát thể hiện trong Biểu đồ 3 và Bảng 3, trong đó, người đã có gia đình nhiều hơn độc thân (60.68% và 39.32%).

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%).

Trong số những người tham gia khảo sát, không có trường hợp nào độc thân có con.



Biểu đồ 3. Phân bố tỷ lệ phần trăm về tình trạng hôn nhân

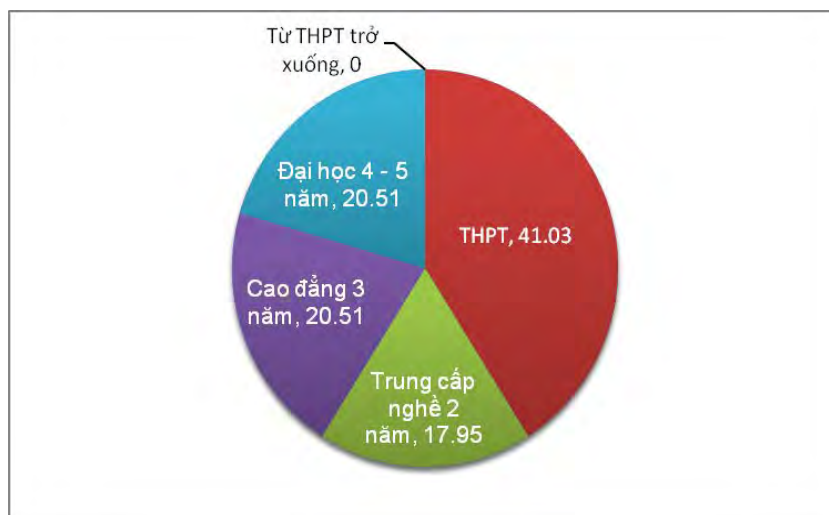
Nội dung	Độc thân		Có gia đình		Tổng số
	Độc thân	Độc thân có con	Có gia đình, chưa có con	Có gia đình có con	
Tần suất	46	0	17	54	117
Tỷ lệ phần trăm	39.32	0	14.53	46.15	100.00
		39.32	60.68		

Bảng 3. Phân bố tình trạng hôn nhân

2.1.4. Trình độ học vấn (Q4)

Biểu đồ 4 thể hiện sự phân bố tỷ lệ phần trăm trình độ học vấn của người tham gia khảo sát. Tất cả những người tham gia khảo sát đều có trình độ từ trung học phổ thông trở lên, trong đó trình độ cao nhất là đại học.

Người trả lời phỏng vấn có bằng tốt nghiệp trường trung cấp nghề chiếm tỷ lệ 18%. Người có trình độ cao đẳng và đại học chiếm tỷ lệ 20% và 21%.



Biểu đồ 4. Phân bố tỷ lệ phần trăm về trình độ học vấn

Trình độ học vấn	Từ THPT trở xuống	THPT	Trung cấp nghề	Cao đẳng	Đại học	Tổng
Tần suất	0	48	21	24	24	117
Tỷ lệ %	0	41.03	17.95	20.51	20.51	100.00

Bảng 4. Phân bố trình độ học vấn

Phần 2. Tình trạng việc làm

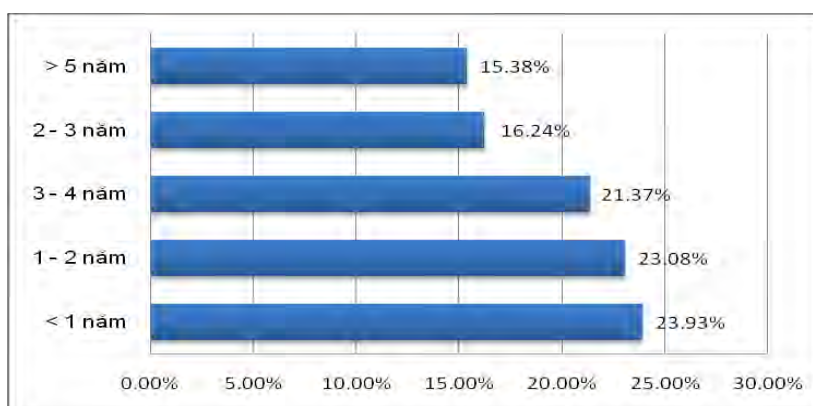
2.2.1. Thời gian làm việc tại công ty hiện tại (Q5)

Biểu đồ 5 biểu diễn phân bố số năm kinh nghiệm làm việc của người tham gia khảo sát ở công ty hiện tại. Số năm kinh nghiệm của những người tham gia phỏng vấn tương đối đa dạng, từ dưới 01 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 thấp nhất (15.38%).

Nhóm làm việc được 1 – 2 năm chiếm 23.08% và nhóm làm việc được 3-4 năm chiếm 21.37%.

Nhóm công nhân làm việc được 2-3 năm chiếm 16.24%.

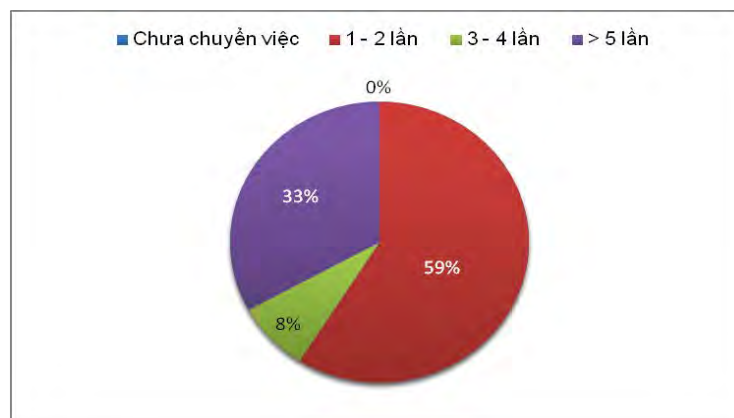


Biểu đồ 5. Phân bố tỷ lệ phần trăm thời gian làm việc tại công ty hiện tại

2.2.2. Số lần thay đổi công việc (Q6)

Kết quả khảo sát cho thấy, không có công nhân nào thay đổi công việc quá 5 lần, trong khi số lần thay đổi công việc phổ biến là 1-2 lần với 58.97% công nhân.

Công nhân chưa thay đổi công việc lần nào chiếm 33.33% và công nhân thay đổi công việc từ 3 – 4 lần chiếm tỷ lệ thấp 7.69%.



Biểu đồ 6. Phân bố tỷ lệ phần trăm về tình trạng thay đổi công việc

2.2.3. Lý do lựa chọn công việc hiện tại ở khu công nghiệp (Q7)

Theo kết quả khảo sát, điều kiện làm việc tốt là lý do khiến nhiều công nhân lựa chọn công việc nhất (59.83%).

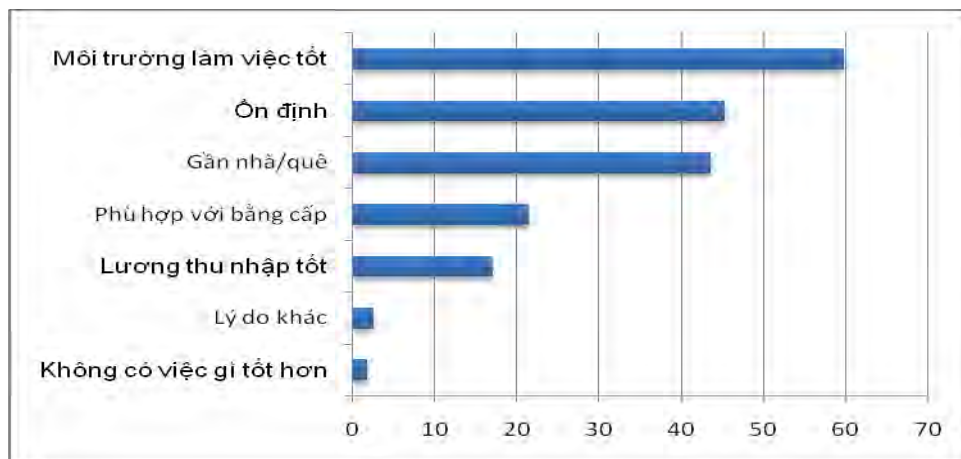
Tính ổn định của công việc và được gần nhà là lý do được nhiều công nhân lựa chọn công việc (45.3% và 43.59%).

Chỉ có 21.37% công nhân lựa chọn công việc hiện tại vì “phù hợp với bằng cấp”, trong khi ở có 59% công nhân có bằng trung cấp nghề, bằng đại học và cao đẳng (Bảng 4).

Lương tốt không phải là lý do phổ biến để công nhân lựa chọn công việc, vì chỉ có 17.09% công nhân lựa chọn lý do này.

Chấp nhận vì không có việc nào khác là lý do của 02 công nhân (Bảng 5).

Ngoài ra, 03 công nhân chuyển việc vì lý do khác như phải chuyển để gần nơi làm việc của vợ/chồng.



Biểu đồ 7. Phân bố tỷ lệ phần trăm các lý do lựa chọn công việc ở khu công nghiệp

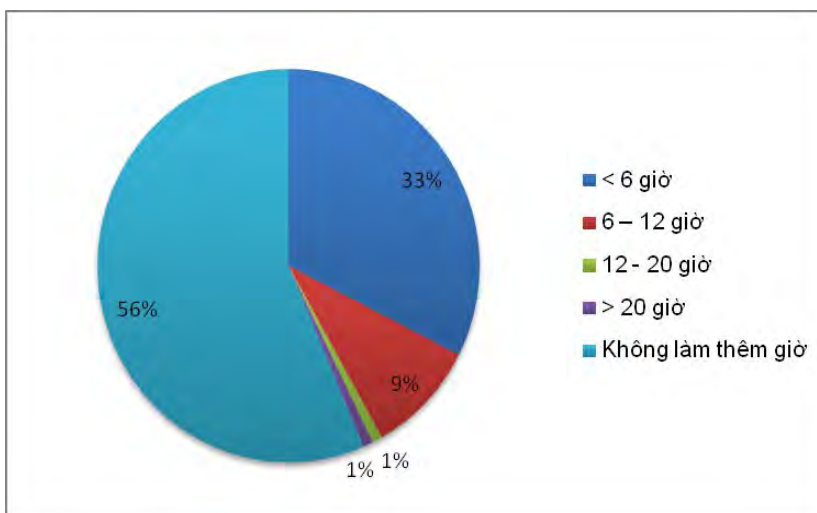
Lý do	Tần suất	Tỷ lệ %
Phù hợp với bằng cấp, chứng chỉ được học	25	21.37
Lương/thu nhập tốt	20	17.09
Gần nhà/gần quê	51	43.59
Công việc ổn định	53	45.30
Môi trường làm việc tốt	70	59.83
Không có việc gì khác	2	1.71
Lý do khác	3	2.56

Bảng 5. Phân bố các lý do lựa chọn công việc ở khu công nghiệp

2.2.4. Thời gian làm tăng ca trung bình/tuần (Q8)

Trong số 117 công nhân tham gia khảo sát, có 66 người (56.41%) không làm thêm giờ, 38 người (32.48%) làm thêm dưới 6h/tuần, 11 người (9.4%) làm thêm từ 6-12h/tuần.

Nhóm làm thêm 12-20h/tuần và từ 20h/tuần trở lên, mỗi nhóm có 01 đại diện.



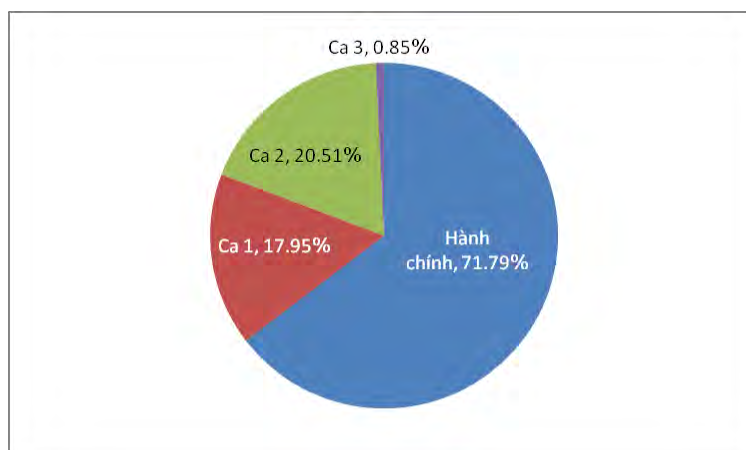
Biểu đồ 8. Phân bố tỷ lệ phần trăm thời gian làm thêm giờ

Thời gian	< 6 giờ	6 – 12 giờ	12 - 20 giờ	> 20 giờ	Không làm thêm giờ
Tần suất	38	11	1	1	66
Tỷ lệ %	32.48	9.40	0.85	0.85	56.41

Bảng 6. Phân bố thời gian làm thêm giờ

2.2.5. Ca làm việc (Q9)

Số liệu thống kê cho thấy có 71.79% người tham gia làm việc theo giờ hành chính, 20.51% người tham gia làm ca 2; 17.95% người tham gia làm ca 1.



Biểu đồ 9. Phân bố tỷ lệ phần trăm các loại ca làm việc

Ca	Hành chính	Ca 1	Ca 2	Ca 3
Tần suất	84	21	24	1
Tỷ lệ %	71.79	17.95	20.51	0.85

Bảng 7. Phân bố ca làm việc

Phần 3. Điều kiện sống

2.3.1. Khu vực sống (Q10)

Trong nghiên cứu này, chúng tôi lựa chọn công nhân thuộc hai nhóm: Nhóm ở tại xã Nghĩa Hiệp hoặc Liêu Xá, có tổng cộng 63 người (chiếm 53.85%) và Nhóm ở tại các khu vực địa phương lân cận khác có 54 người (46.15%), gồm các địa phương như:

- Tỉnh Hưng Yên:
 - + Huyện Yên Mỹ: Xã Đồng Than, xã Tân Lập, xã Ngọc Long, xã Giai Phạm, xã Thanh Xá.
 - + Huyện Mỹ Hào: Nhân Hòa, Dị Sử, Hòa Phong, Cẩm Xá, Phùng Chí Kiên.
 - + Huyện Khoái Châu: Thị trấn Khoái Châu, Dân Tiến.
 - + Huyện Văn Lâm: Xã Chi Đạo.
 - + Huyện Ân Thi.
- Các tỉnh khác: Hải Dương, Tỉnh Bắc Ninh, Hà Nội.



Biểu đồ 10. Phân bố tỷ lệ phần trăm các khu vực sống

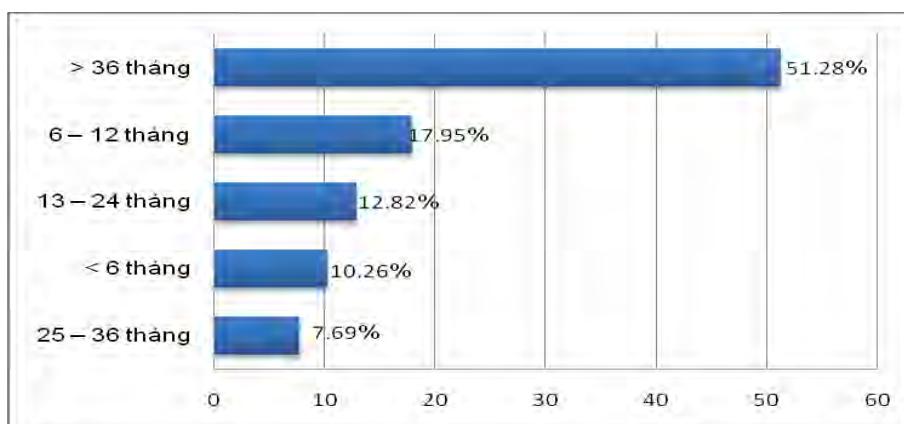
Lieu Xá và Nghĩa Hiệp	Địa phương khác
63	54
53.85%	46.15%

Bảng 8. Phân bố khu vực sống

2.3.2. Thời gian ở tại khu vực đang sinh sống (Q11)

Theo Biểu đồ 11, hơn 1 nửa số người tham gia nghiên cứu này đã ở tại khu vực đang sinh sống từ 36 tháng trở lên (60 người, 51.28%). Trong khi đó các Nhóm đã từng ở khu vực hiện tại có thời gian Dưới 6 tháng, 6-12 tháng; 12-24 tháng và 24-36 tháng lần lượt có 12 người (10.26%), 21 người (17.95%), 15 người (12.82%), 9 người (7.69%).

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.



Biểu đồ 11. Phân bố tỷ lệ phần trăm thời gian sống tại chỗ ở hiện tại

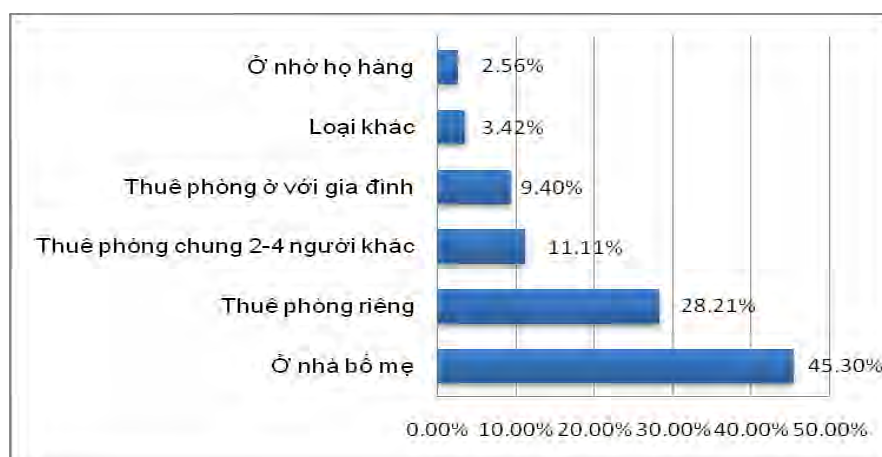
Thời gian	< 6 tháng	6 – 12 tháng	13 – 24 tháng	25 – 36 tháng	> 36 tháng
Tần suất	12	21	15	9	60
Tỷ lệ phần trăm	10.26	17.95	12.82	7.69	51.28

Bảng 9. Phân bố thời gian sống tại chỗ ở hiện tại

2.3.3. Loại nhà ở (Q12)

Theo kết quả phân tích dữ liệu ở Biểu đồ 12, gần một nửa số người tham gia khảo sát sống ở nhà của gia đình (45.30%). Điều này phù hợp với chiến lược tuyển dụng của các công ty trong khu công nghiệp, đó là ưu tiên tuyển dụng người địa phương.

Đối với những công nhân không ở nhà của gia đình (bố mẹ), thì thuê phòng ở riêng là cách phổ biến (28.11%), sau đó là chung phòng với người khác (11.11%); một số người ở nhờ nhà của họ hàng (2.56%) hoặc mua nhà riêng ở đó – trong câu trả lời “Loại khác” (3.42%). Chỉ có một số rất nhỏ công nhân thuê phòng ở cùng với gia đình (9.40%).



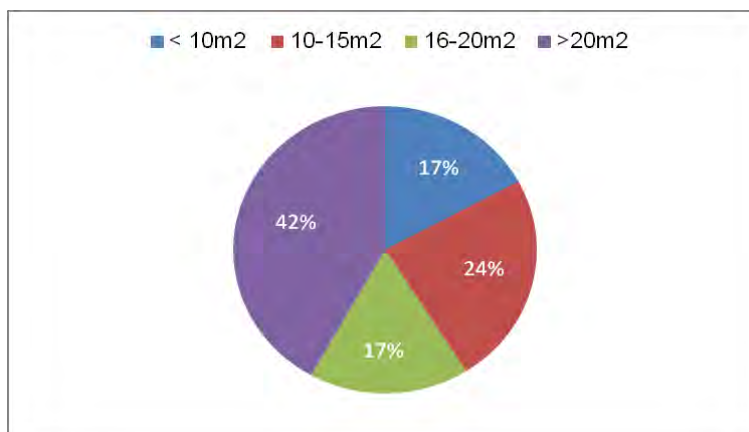
Biểu đồ 12. Phân bố tỷ lệ phần trăm loại nhà ở

Loại nhà ở	Thuê phòng riêng	Thuê phòng chung 2-4 người khác	Thuê phòng ở với gia đình	Ở nhà bố mẹ	Ở nhờ họ hàng	Loại khác
Tần suất	33	13	11	53	3	4
Tỷ lệ phần trăm	28.21	11.11	9.40	45.30	2.56	3.42

Bảng 10. Phân bố loại nhà ở

2.3.4. Diện tích phòng ở (Q13)

Về diện tích phòng ở, loại phòng ở phổ biến nhất có diện tích từ 20m² trở lên (49 người, 41.88%). Các loại phòng còn lại có mức độ phổ biến tương đương nhau, cụ thể: phòng dưới 10m² được 20 người lựa chọn (17.09%), loại 10-15m² được 28 người lựa chọn (23.93%), loại 15-20m² được 20 người lựa chọn (17.09%).



Biểu đồ 13. Phân bố tỷ lệ phần trăm phòng ở về diện tích

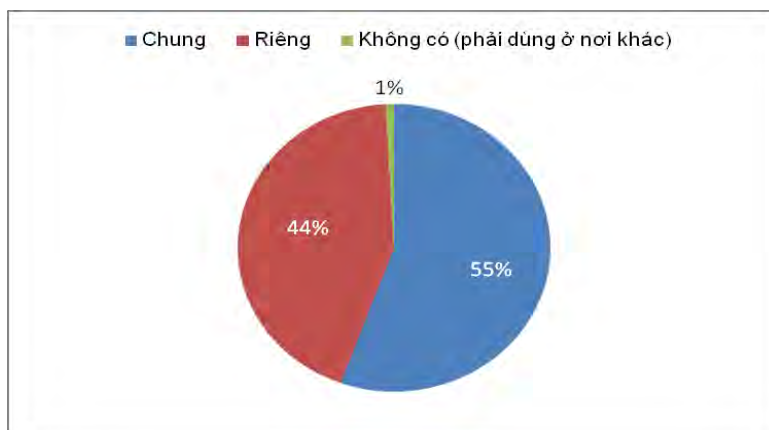
Diện tích	< 10m ²	10-15m ²	16-20m ²	>20m ²
Tần suất	20	28	20	49
Tỷ lệ phần trăm	17.09	23.93	17.09	41.88

Bảng 11. Phân bố phòng ở về diện tích

2.3.5. Điều kiện tiện nghi sinh hoạt (Q14)

2.3.5.1. Nhà tắm và nhà vệ sinh (Q14, 1)

Điều kiện về khu vực nhà vệ sinh – nhà tắm phổ biến tại khu vực ở/trọ của các công nhân tại khu công nghiệp là dùng chung với phòng khác (65 người chọn, 55.56%) và nhà vệ sinh riêng/khép kín (51 người chọn, 43.59%). Chỉ có 01 trường hợp ở nhà trọ không có nhà vệ sinh (phải dùng ở nơi khác).



Biểu đồ 14. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện khu vệ sinh – nhà tắm

Vệ sinh – nhà tắm	Chung	Riêng	Không có (phải dùng ở nơi khác)
Tần suất	65	51	1
Tỷ lệ phần trăm	55.56	43.59	0.85

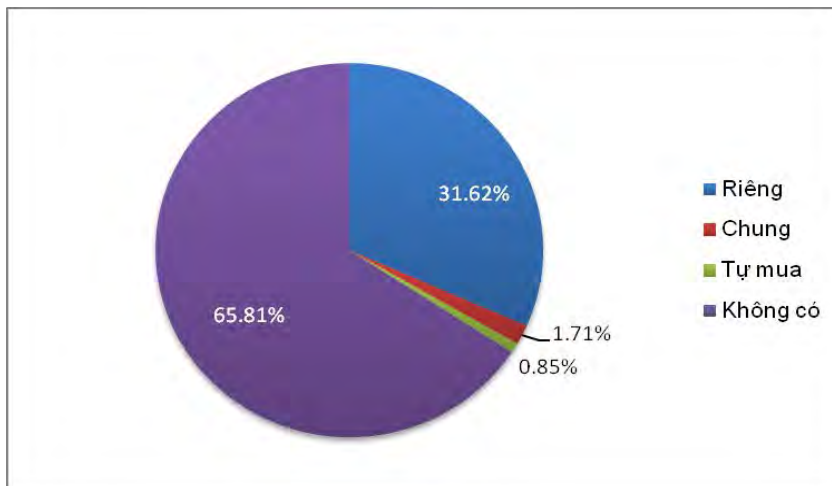
Bảng 12. Phân bố điều kiện khu vệ sinh – nhà tắm

2.3.5.2. Bình đun nước nóng (Q14, 2)

Kết quả phân tích dữ liệu trong Biểu đồ 15 cho thấy, 65.81% người tham gia khảo sát không dùng bình đun nước nóng. Có lẽ những người này không được chủ nhà trang bị bình đun nước nóng nhưng cũng không muốn

tự mua. Hơn nữa, nếu dùng bình đun nước nóng sẽ phải trả thêm tiền điện mỗi tháng do đó những người này không dùng bình đun nước nóng, mặc dù mùa đông ở miền Bắc tương đối lạnh. Thực tế này khá phổ biến đối với nhóm người có thu nhập thấp, ở cả nông thôn và thành thị, khi đó việc đun nước nóng phục vụ sinh hoạt sẽ bằng bếp than tổ ong trở nên phổ biến hơn.

Ngoài ra, có 31.62% người có bình nóng lạnh do chủ nhà trang bị. Chỉ có 01 người tham gia khảo sát tự trang bị bình nóng lạnh riêng.



Biểu đồ 15. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị bình đun nước nóng

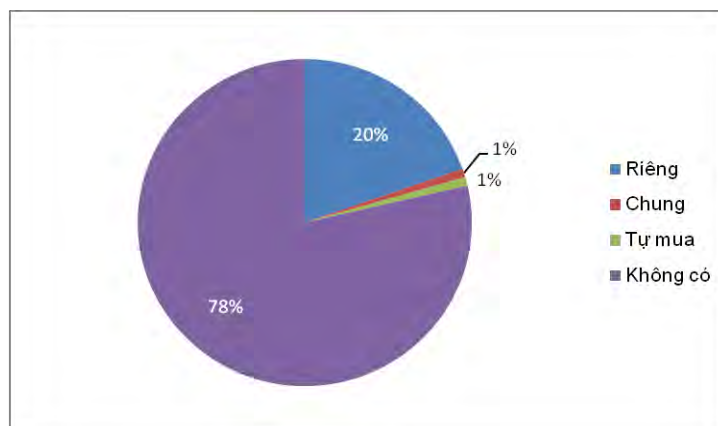
Bình nóng lạnh	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	37	2	1	77
Tỷ lệ phần trăm	31.62	1.71	0.85	65.81

Bảng 13. Phân bố điều kiện trang bị bình đun nước nóng

2.3.5.3. Điều hoà nhiệt độ (Q14, 3)

Phần lớn công nhân tham gia trả lời khảo sát (92 người, 78.63%) không sử dụng điều hoà nhiệt độ, 23 người (19.66%) có điều hoà riêng (được gia chủ chuẩn bị), 01 người (0.85%) dùng chung điều hoà với phòng khác (0.85%), 01 người (0.85%) tự mua điều hoà riêng.

Mặc dù miền Bắc có thời gian mùa hè nắng – nóng, song dùng điều hòa sẽ phải trả một khoản tiền điện mỗi tháng. Do đó, những người có thu nhập thấp thường không dùng điều hòa vì tiết kiệm.



Biểu đồ 16. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị điều hòa nhiệt độ

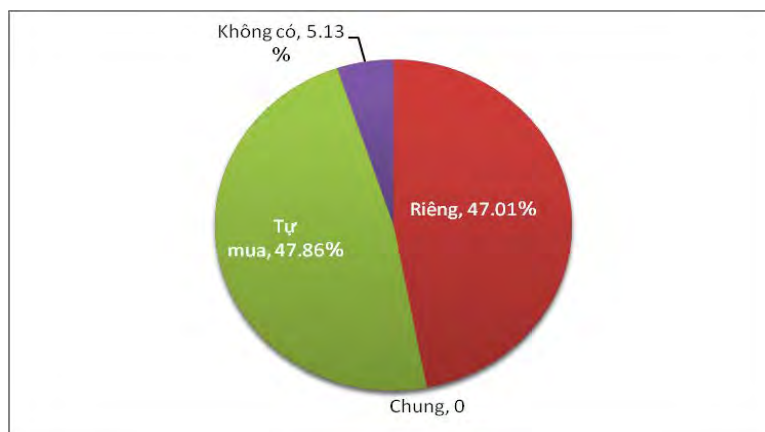
Điều hòa nhiệt độ	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	23	1	1	92
Tỷ lệ phần trăm	19.66	0.85	0.85	78.63

Bảng 14. Phân bố điều kiện trang bị điều hòa nhiệt độ

2.3.5.4. Quạt (Q14, 4)

Trong số 117 công nhân tham gia nghiên cứu, chỉ có 6 người (5.13%) không có quạt trong phòng. Số còn lại 55 người (47.01%) dùng quạt do gia chủ trang bị; 56 người (47.86%) tự mua quạt riêng.

Không có người nào phải dùng chung quạt điện với những người khác.



Biểu đồ 17. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị quạt điện

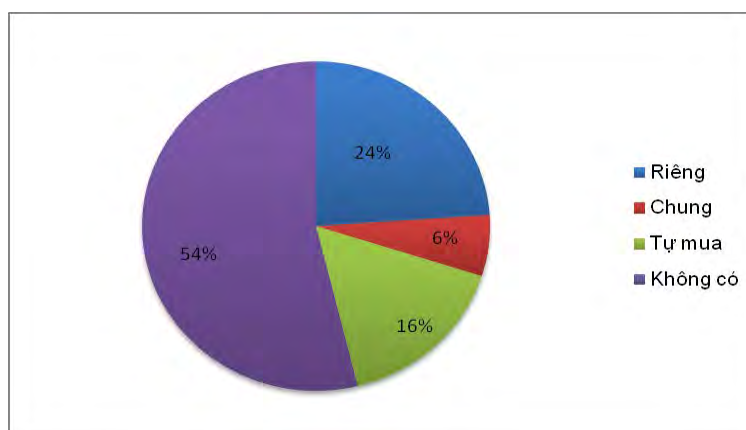
Quạt điện	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	55	0	56	6
Tỷ lệ phần trăm	47.01	0	47.86	5.13

Bảng 15. Phân bố điều kiện trang bị quạt điện

2.3.5.5. Internet (Q14, 5)

Hơn một nửa số người tham gia khảo sát có sử dụng internet (54%). Trong số đó, 16% có đường internet riêng; 24% do chủ nhà cung cấp. Chỉ có 6% dùng internet chung với phòng khác.

Việc sử dụng internet trở nên ngày càng phổ biến vì theo nhiều công nhân, với một chiếc máy tính cá nhân nối mạng, họ có thể vừa lướt web, đọc tin tức, facebook, email và xem được cả TV trực tuyến. Do đó, công nhân thường mua máy tính và đường internet thay vì mua TV.



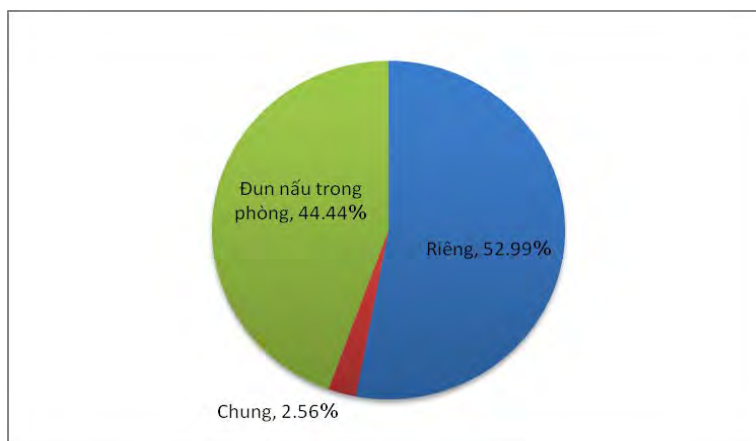
Biểu đồ 18. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị đường internet

Internet	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	28	7	19	63
Tỷ lệ phần trăm	23.93	5.98	16.24	53.85

Bảng 16. Phân bố điều kiện trang bị đường internet

2.3.5.6. Khu vực bếp (Q14, 6)

Trong số 117 người tham gia trả lời bảng hỏi, 62 (52.99%) người ở trọ có bếp riêng; 52 người (44.44%) không có bếp riêng, phải đun nấu trong phòng (sử dụng bếp ga cá nhân). Dùng chung bếp với phòng khác không phổ biến, chỉ có 3 người (2.56%).



Biểu đồ 19. Phân bố tỷ lệ phần trăm điều kiện khu vực bếp

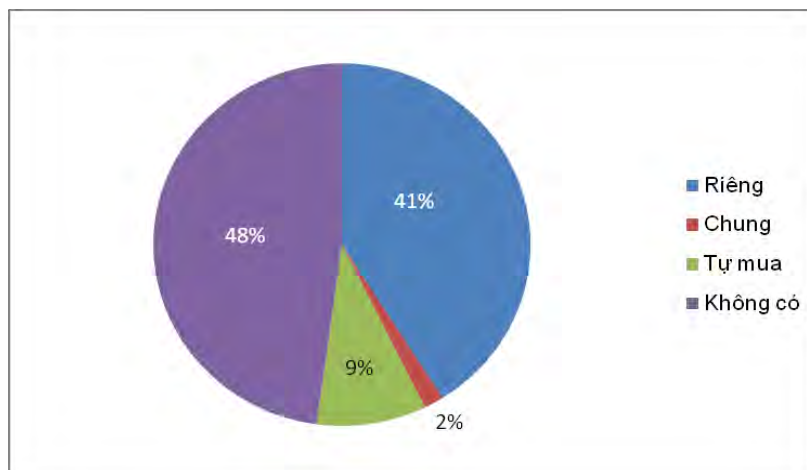
Khu vực bếp	Riêng	Chung	Đun nấu trong phòng
Tần suất	62	3	52
Tỷ lệ phần trăm	52.99	2.56	44.44

Bảng 17. Phân bố điều kiện khu vực bếp

2.3.5.7. Tủ lạnh (Q14, 7)

Có 56 người tham gia khảo sát (chiếm 47.86%) không sử dụng tủ lạnh, 48 người (41.03%) được gia chủ trang bị tủ lạnh riêng, 2 người (1.71%) dùng chung tủ lạnh với các phòng trọ khác, 11 người (9.40%) tự mua tủ lạnh.

Có thể nói, tủ lạnh không phải là tiện nghi phổ biến, có tới gần 50% người được hỏi không dùng tủ lạnh.



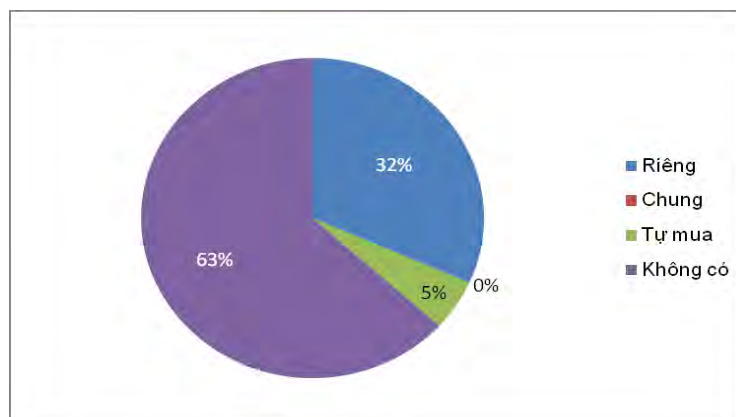
Biểu đồ 20. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị tủ lạnh

Fridge	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	48	2	11	56
Tỷ lệ phần trăm	41.03	1.71	9.40	47.86

Bảng 18. Phân bố điều kiện trang bị tủ lạnh

2.3.5.8. Máy giặt (Q14, 8)

Máy giặt cũng là một tiện nghi không phổ biến đối với công nhân tham gia khảo sát, có tới 74 người (chiếm 63.25%) không dùng máy giặt. Trong số những người có dùng máy giặt, 37 người (31.62%) được gia chủ trang bị máy giặt, 6 người (5.13%) tự mua máy giặt.



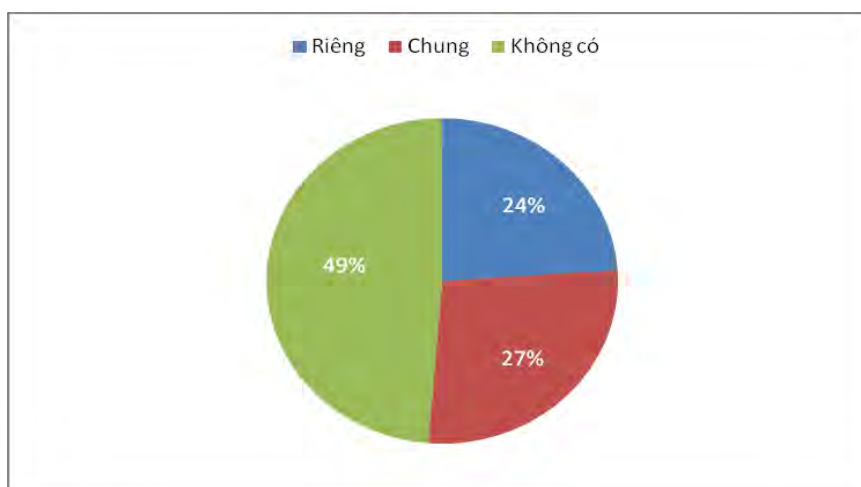
Biểu đồ 21. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị máy giặt

Máy giặt	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	37	0	6	74
Tỷ lệ phần trăm	31.62	0	5.13	63.25

Bảng 19. Phân bố điều kiện trang bị máy giặt

2.3.5.9. Khu vực để đồ (Q14, 9)

Có tới 57 người (48.72%) tham gia nghiên cứu không có gác xép hoặc khu vực để đồ trong ở nhà trọ; số còn lại, 28 người (23.93%) được gia chủ trang bị gác xép riêng để chứa đồ, 32 người (27.35%) dùng chung khu vực gác xép, để đồ với các phòng khác.



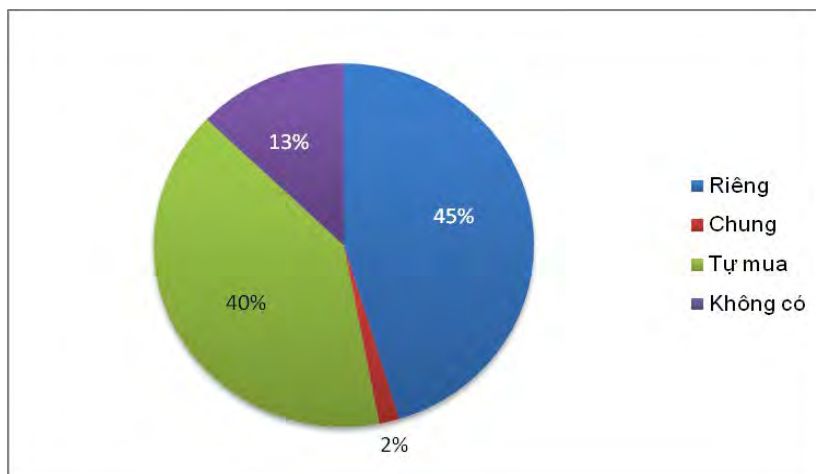
Biểu đồ 22. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện kho chứa đồ

Kho	Riêng	Chung	Không có
Tần suất	28	32	57
Tỷ lệ phần trăm	23.93	27.35	48.72

Bảng 20. Phân bố về điều kiện kho chứa đồ

2.3.5.10. Tủ quần áo (Q14, 10)

Trong số 117 người tham gia trả lời phỏng vấn, có 53 người (45.30%) có tủ quần áo riêng do gia chủ trang bị, 02 người (1.71%) dùng chung tủ với phòng khác do gia chủ trang bị, 47 người (40.17%) tự mua tủ, 15 người (12.82%) không có tủ quần áo.



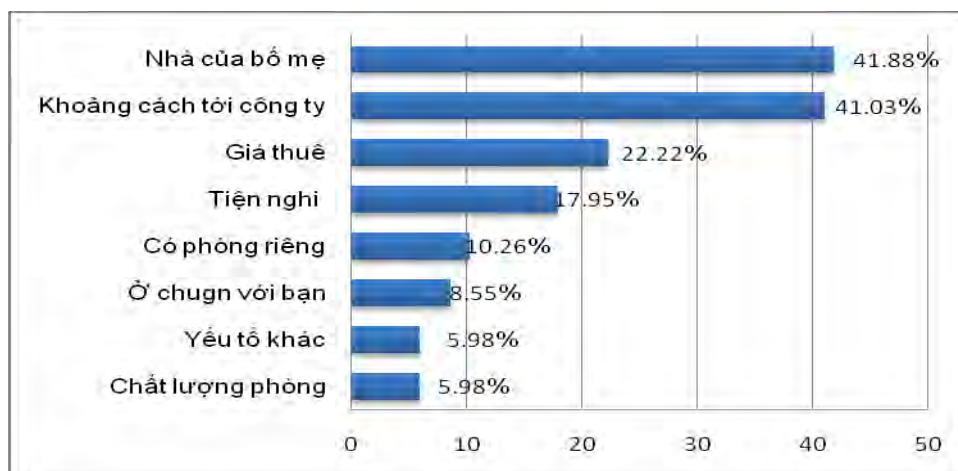
Biểu đồ 23. Phân bố tỷ lệ phần trăm về điều kiện trang bị tủ quần áo

Tủ quần áo	Riêng	Chung	Tự mua	Không có
Tần suất	53	2	47	15
Tỷ lệ phần trăm	45.30	1.71	40.17	12.82

Bảng 21. Phân bố điều kiện trang bị tủ quần áo

2.3.6. Lý do ở tại chỗ ở hiện tại (Q15)

Đây là câu hỏi có nhiều phương án trả lời. Trong các lý do được công nhân lựa chọn khi ở tại chỗ ở hiện tại, ngoài 49 người ở cùng gia đình, bố mẹ (41.88%), lý do khoảng cách đến công ty là lý do quan trọng nhất (48 người lựa chọn, 41.03%), tiếp theo là các lý do giá thuê (26 người 22.22%), các điều kiện tiện nghi (21 người, 17.95%), có phòng riêng (12 người, 10.26%), chất lượng phòng (7 người, 5.98%) và cuối cùng là lý do khác (7 người, 5.98%).



Biểu đồ 24. Phân bố tỷ lệ phần trăm về lý do ở tại chỗ ở hiện tại

Có 5.98% người chọn lý do khác, bao gồm lý do: an toàn, dịch vụ tốt, điện nước tốt, quen với chỗ ở này, ngại không muốn thay đổi, hàng xóm tốt.

Lý do	Giá thuê	Khoảng cách tới công ty	Có phòng riêng	Chất lượng phòng	Tiện nghi	Ở chung với bạn	Nhà của bố mẹ	Yếu tố khác
Tần suất	26	48	12	7	21	10	49	7
Tỷ lệ phần trăm	22.22	41.03	10.26	5.98	17.95	8.55	41.88	5.98

Bảng 22. Phân bố lý do ở tại chỗ ở hiện tại

2.3.7. Hai lòng với yếu tố môi trường sống xung quanh (Q16)

Trong số yếu tố về môi trường xung quanh mà người tham gia trả lời bảng hỏi hai lòng, “chợ” được nhiều người chọn nhất (83 người, 70.94%), tiếp theo là yếu tố “môi trường sạch sẽ” (55 người, 47.01%), “siêu thị” (33 người, 28.21%), yếu tố các quán cà phê, quán ăn (19 người, 16.24%), yếu tố “phương tiện giải trí” và “điều kiện, sân bãi chơi thể thao” (đều 12 người, 10.26%), yếu tố “địa điểm tín ngưỡng” (8 người, 6.84%), và cuối cùng là yếu tố “môi trường khác” (4 người, 3.42%) (4 người này cho rằng hàng xóm tốt là một trong số các yếu tố họ hai lòng).

* Yếu tố “Môi trường trong sạch” trong trường hợp này được hiểu là môi trường sạch sẽ (không có rác thải bừa bãi, không có mùi khó chịu, không khí trong lành), chủ yếu là (vì các khu dân cư ở gần khu công nghiệp thường có nguy cơ bị ô nhiễm).



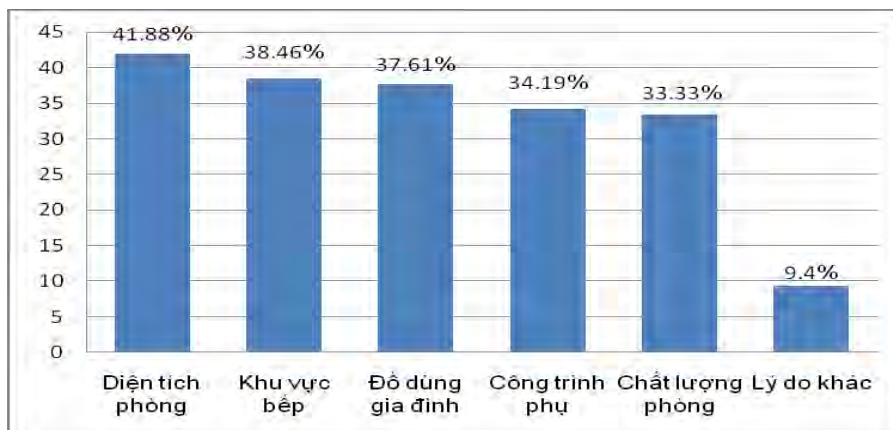
Biểu đồ 25. Phân bố tỷ lệ phần trăm các yếu tố tốt ở môi trường xung quanh

Yếu tố	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Chợ	83	70.94
Siêu thị	33	28.21
Giải trí	12	10.26
Sân bãi chơi thể thao	12	10.26
Môi trường sạch sẽ	55	47.01
Địa điểm tín ngưỡng	8	6.84
Quán xá	19	16.24
Yếu tố khác	4	3.42

Bảng 23. Phân bố các yếu tố tốt ở môi trường xung quanh

2.3.8. Các điều kiện tiện nghi cần cải thiện (Q17)

Trong các yếu tố thuộc về điều kiện, tiện nghi sinh hoạt cần được cải thiện, “diện tích phòng” được nhiều người chọn nhất (49 người, 41.88%), tiếp theo là “khu vực bếp” (45 người, 38.46%), “đồ dùng gia đình” (44 người, 37.61%), “chất lượng công trình phụ” (40 người, 34.19%), “chất lượng phòng ở” (39 người, 33.33%) và cuối cùng là các yếu tố khác (11 người, 9.40%). Trong đó, các yếu tố khác bao gồm chất lượng nước sinh hoạt, an ninh trật tự.



Biểu đồ 26. Phân bố tỷ lệ phần trăm về các điều kiện tiện nghi cần phải cải thiện

Tiện nghi	Chất lượng phòng	Diện tích phòng	Công trình phụ	Khu vực bếp	Đồ dùng gia đình	Khác
Tần suất	39	49	40	45	44	11
Tỷ lệ phần trăm	33.33	41.88	34.19	38.46	37.61	9.40

Bảng 24. Phân bố các điều kiện tiện nghi cần phải cải thiện

2.3.9. Yếu tố môi trường cần phải cải thiện (Q18)

Biểu đồ 7 cho thấy, “môi trường sạch sẽ” được nhiều người đánh giá nhất (52.99%) là yếu tố môi trường cần cải thiện.

Tiếp theo là điều kiện sân bãi tập thể thao, 28.21% người đề nghị yếu tố này cần cải thiện.

“Chợ” cũng là yếu tố cần cải thiện, theo ý kiến của 26.50% người.

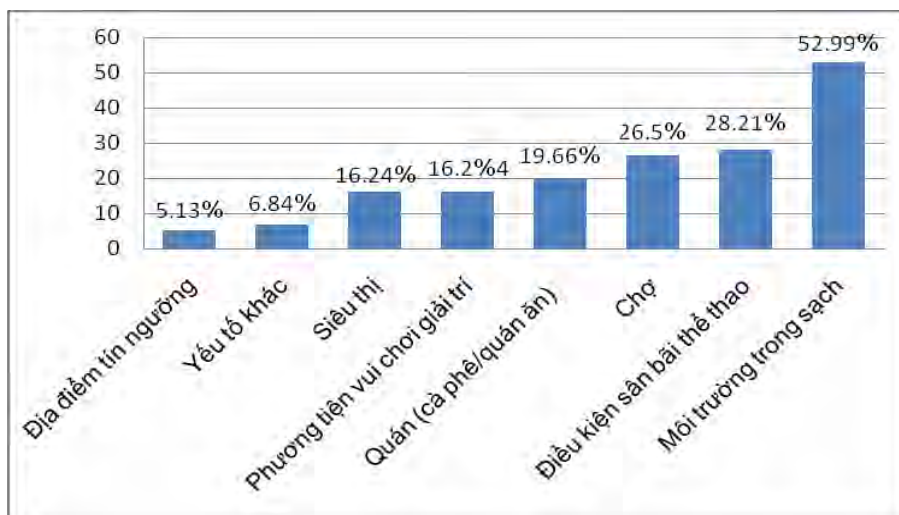
Quán xá (cà phê, quán ăn) cần cải thiện theo ý kiến của 19.66% người.

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, chỉ có 6 người (5.13%).

Có 8 người có ý kiến khác (chiếm 6.84%) bao gồm các yếu tố chất lượng nước sinh hoạt.

Có thể thấy, công nhân khu công nghiệp quan tâm nhiều đến việc cải thiện môi trường, có lẽ vì môi trường xung quanh khu công nghiệp dễ bị ảnh hưởng. Ngoài ra, họ quan tâm hơn đến sân bãi tập thể thao, chợ hơn là các yếu tố khác như giải trí hay tín ngưỡng.



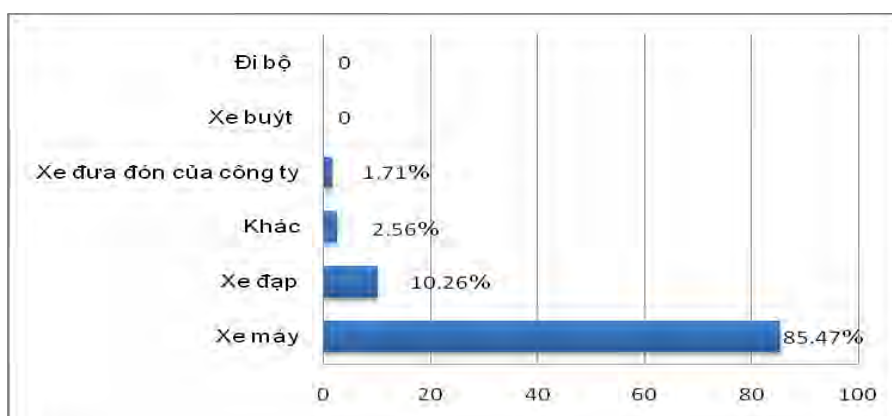
Biểu đồ 27. Phân bố tỷ lệ phần trăm các yếu tố môi trường cần cải thiện

Yếu tố	Tần xuất	Tỷ lệ phần trăm
Chợ	31	26.50
Siêu thị	19	16.24
Phương tiện vui chơi giải trí	19	16.24
Điều kiện sân bãi thể thao	33	28.21
Môi trường trong sạch	62	52.99
Địa điểm tín ngưỡng	6	5.13
Quán xá (cà phê, quán ăn)	23	19.66
Khác	8	6.84

Bảng 25. Phân bố các yếu tố môi trường cần cải thiện

2.3.10. Phương tiện đi làm (Q19)

Xe máy là phương tiện đi làm chủ yếu của công nhân (100 người, 85.47%). Các phương tiện khác là xe đạp (12 người, 10.26%), xe buýt của công ty (2 người, 1.71%) và phương tiện khác (3 người, 2.56%) bao gồm xe đạp điện. Không có trường hợp đi bộ đi làm.



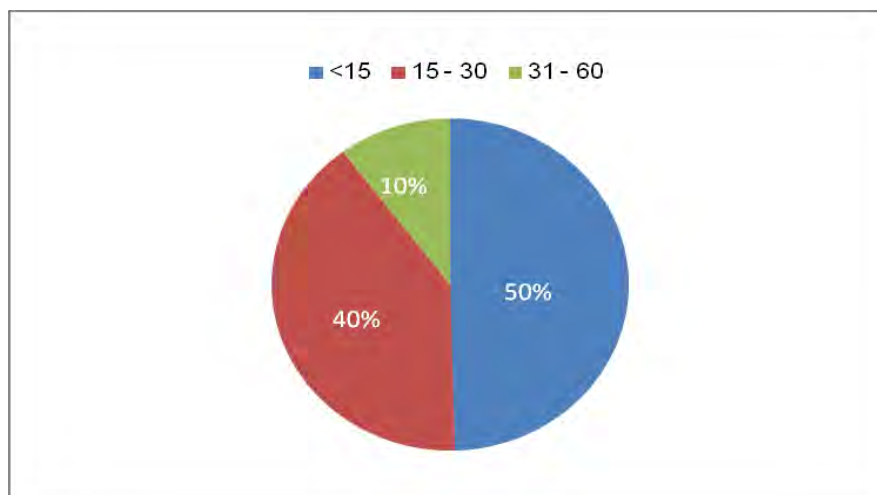
Biểu đồ 28. Phân bố tỷ lệ phần trăm các loại phương tiện đi làm

Phương tiện	Đi bộ	Xe đạp	Xe máy	Xe buýt	Xe đưa đón của công ty	Khác
Tần suất	0	12	100	0	2	3
Tỷ lệ phần trăm	0	10.26	85.47	0	1.71	2.56

Bảng 26. Phân bố các phương tiện đi làm

2.3.11. Thời gian đến nơi làm việc (Q20)

Số 117 người tham gia trả lời bảng hỏi, 58 người (49.57%) ở trong khu vực cách nơi làm dưới 15 phút đi xem máy; 47 người (40.17%) ở trong khu vực cách nơi làm từ 16 – 30 phút đi xe máy; còn lại 12 người (10.26%) ở trong khu vực cách nơi làm từ 31 phút đi xe máy trở lên.



Biểu đồ 29. Phân bố tỷ lệ phần trăm các mức thời gian đi đến nơi làm việc

Thời gian	<15	15 - 30	31 - 60
Tần suất	58	47	12
Tỷ lệ %	49.57	40.17	10.26

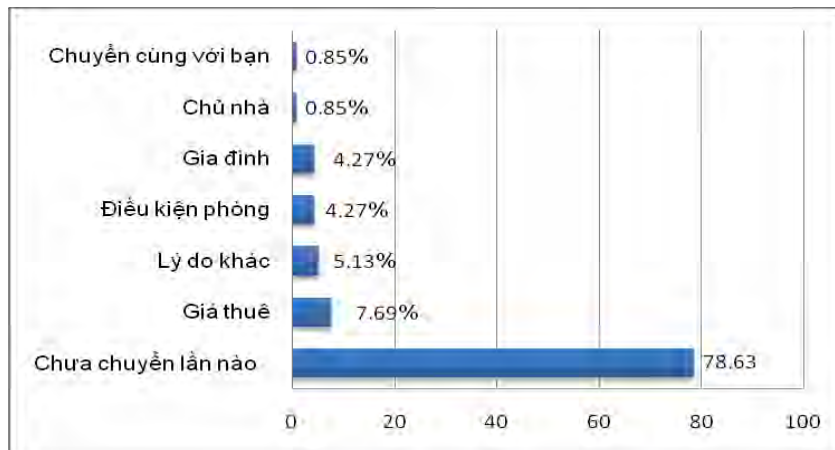
Bảng 27. Phân bố các mức thời gian đi đến nơi làm việc

2.3.12. Lý do chuyển chỗ ở/chỗ trọ (Q21)

Biểu đồ 30 cho thấy, 78.63% người tham gia khảo sát chưa chuyển chỗ ở lần nào.

Trong số những người đã chuyển chỗ ở, lý do chuyển vì giá thuê chiếm tỷ lệ cao nhất (7.69%), tiếp theo là lý do nước sạch, điều kiện phòng ở (5.13%), điều kiện phòng ở (4.27%), chuyển vì lý do gia đình (4.27%).

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.



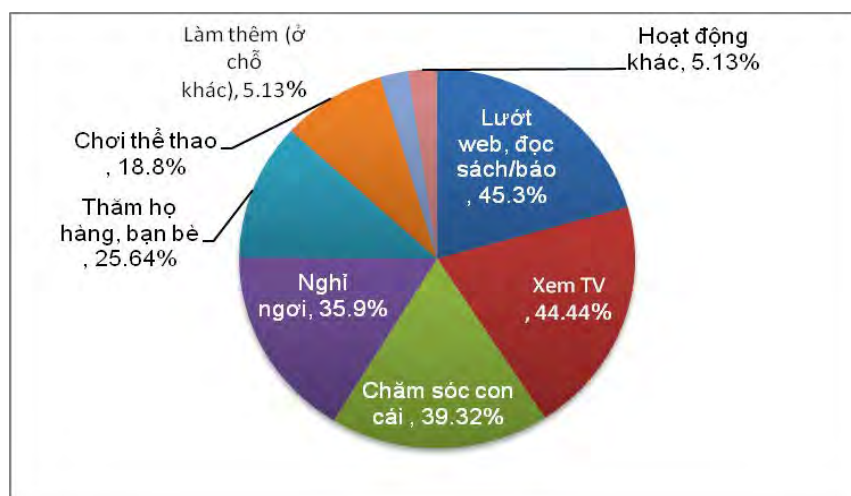
Biểu đồ 30. Phân bố tỷ lệ phần trăm các lý do chuyển chỗ ở

Lý do	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Chưa chuyển lần nào	92	78.63
Chủ nhà	1	0.85
Giá thuê	9	7.69
Chuyển cùng với bạn	1	0.85
Điều kiện phòng	5	4.27
Gia đình	5	4.27
Lý do khác	6	5.13

Bảng 28. Phân bố các lý do chuyển chỗ ở

2.3.13. Các hoạt động trong thời gian rảnh/sau giờ làm việc (Q22)

Trong thời gian rảnh, lướt web/đọc sách, báo là thói quen được nhiều công nhân chọn nhất (53 người, 45.30%); tiếp theo là các hoạt động xem TV (52 người, 44.44%), chăm sóc con cái (46 người, 39.32%), nghỉ ngơi vì làm bù ca (35.90%), thăm họ hàng/bạn bè (30 người, 25.64%), chơi thể thao (22 người, 18.80%), làm thêm ở nơi khác (6 người, 5.13%) và các hoạt động khác (6 người, 5.13%).



Biểu đồ 31. Phân bố tỷ lệ phần trăm các hoạt động trong thời gian rảnh

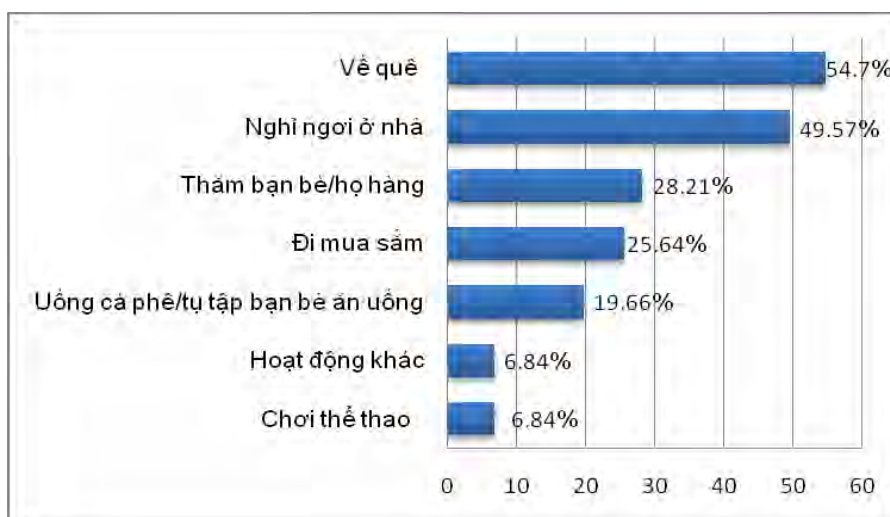
Hoạt động	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Lướt web, đọc sách/báo	53	45.3
Xem TV	52	44.44
Chăm sóc con cái	46	39.32
Nghỉ ngơi	42	35.9
Thăm họ hàng, bạn bè	30	25.64
Chơi thể thao	22	18.8
Làm thêm (ở chỗ khác)	6	5.13
Hoạt động khác	6	5.13

Bảng 29. Phân bố các hoạt động trong thời gian rỗi

2.3.14. Hoạt động thường làm vào cuối tuần (Q23)

Về quê là hoạt động thường xuyên nhất thường được công nhân lựa chọn vào thời điểm cuối tuần (64 người, 54.70%), tiếp theo là ở nhà nghỉ ngơi (58 người, 49.57%), thăm bạn bè/họ hàng (33 người, 28.21%), đi mua sắm tại chợ, siêu thị (30 người, 25.64%), uống cà phê/tụ tập bạn bè ăn uống (23 người, 19.66%), chơi thể thao (8 người, 6.84%).

Ngoài ra, có 8 người (6.84%) dành thời gian cuối tuần để đi học, giúp đỡ bố mẹ hoặc làm vườn (trong câu trả lời “Các hoạt động khác”).



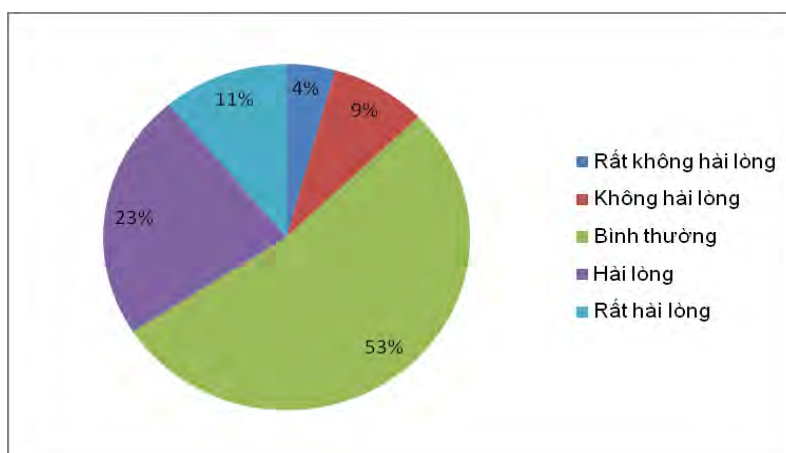
Biểu đồ 32. Phân bố tỷ lệ phần trăm các hoạt động thường làm vào cuối tuần

Hoạt động	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Đi mua sắm	30	25.64
Uống cà phê/tụ tập bạn bè ăn uống	23	19.66
Chơi thể thao	8	6.84
Nghỉ ngơi ở nhà	58	49.57
Về quê	64	54.70
Thăm bạn bè/họ hàng	33	28.21
Hoạt động khác	8	6.84

Bảng 30. Phân bố hoạt động thường làm vào cuối tuần

2.3.15. Mức độ hài lòng về chỗ ở hiện tại (Q24)

Khi được hỏi về mức độ hài lòng về chỗ ở hiện tại, phần lớn (62 người, 52.99%) chọn trả lời “bình thường”. 27 người (23.08%) hài lòng với chỗ ở hiện tại, 13 người (11.11%) rất hài lòng với chỗ ở hiện tại, 10 người (8.55%) không hài lòng với chỗ ở hiện tại, 5 (4.27%) người rất không hài lòng với chỗ ở hiện tại.



Biểu đồ 33. Phân bố tỷ lệ phần trăm về mức độ hài lòng về chỗ ở hiện tại

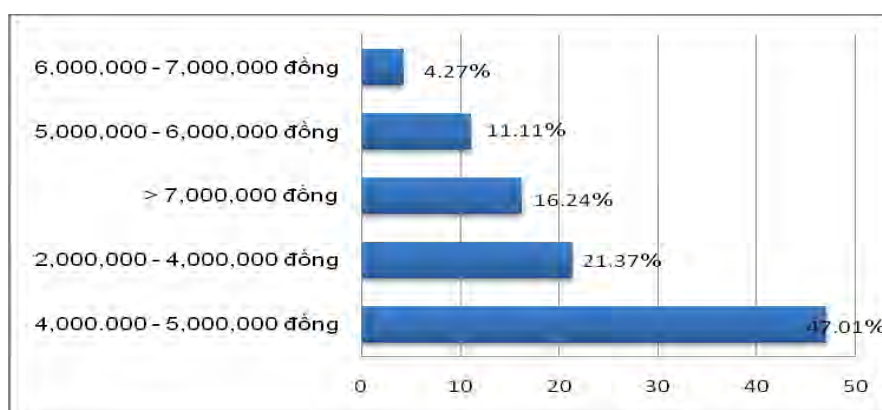
Mức độ hài lòng	Rất không hài lòng	Không hài lòng	Bình thường	Hài lòng	Rất hài lòng
Tần suất	5	10	62	27	13
Tỷ lệ phần trăm	4.27	8.55	52.99	23.08	11.11

Bảng 31. Phân bố mức độ hài lòng về chỗ ở hiện tại

Phần 4. Điều kiện kinh tế

2.4.1. Thu nhập hàng tháng (Q25)

Thu nhập phổ biến trong số các công nhân tham gia khảo sát là từ 4-5 triệu đồng (55 người, 47.01%), tiếp theo là 2-4 triệu (25 người, 21.73%), hơn 7 triệu (19 người, 16.24%), 5-6 triệu (13 người, 11.11%), và cuối cùng là 6-7 triệu (5 người, 4.27%).



Biểu đồ 34. Phân bố tỷ lệ phần trăm mức thu nhập/tháng

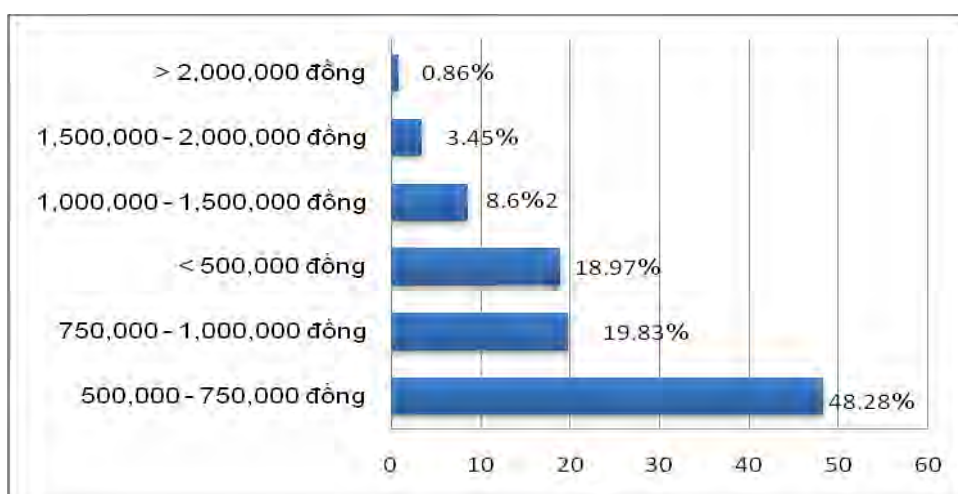
Mức thu nhập	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
2,000,000 - 4,000,000 đồng	25	21.37
4,000,000 - 5,000,000 đồng	55	47.01

Mức thu nhập	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
5,000,000 - 6,000,000 đồng	13	11.11
6,000,000 - 7,000,000 đồng	5	4.27
> 7,000,000 đồng	19	16.24

Bảng 32. Phân bố mức thu nhập/tháng

2.4.2. Tiền thuê nhà hàng tháng (Q26)

Mức giá thuê phòng phổ biến của 117 công nhân tham gia khảo sát là 500.000-750.000 đồng (56 người, 48.28%), tiếp theo là 750.000-1.000.000 đồng (23 người, 19.83%), nhỏ hơn 500.000 đồng (22 người, 18.97%), 1.000.000-1.500.000 đồng (10 người, 8.62%), 1.500.000 – 2.000.000 đồng (4 người, 3.45%) và cuối cùng là lớn hơn 2.000.000 đồng (1 người, 0.86%).



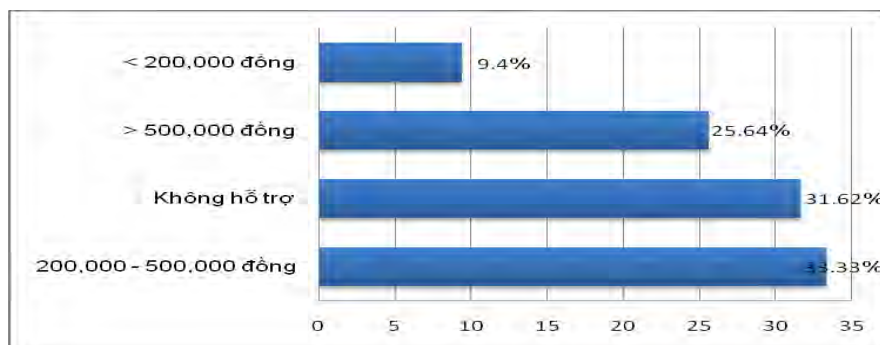
Biểu đồ 35. Phân bố tỷ lệ phần trăm các mức chi thuê nhà/tháng

Mức chi	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
< 500,000 đồng	22	18.97
500,000 - 750,000 đồng	56	48.28
750,000 - 1,000,000 đồng	23	19.83
1,000,000 - 1,500,000 đồng	10	8.62
1,500,000 - 2,000,000 đồng	4	3.45
> 2,000,000 đồng	1	0.86

Bảng 33. Phân bố mức chi thuê nhà/tháng

2.4.3. Hỗ trợ thuê nhà từ công ty (Q27)

Theo những công nhân tham gia khảo sát, mức hỗ trợ tiền thuê nhà/ăn ở phổ biến từ công ty là 200.000-500.000 đồng (39 người, 33.33%), tiếp theo là không có hỗ trợ (37 người, 31.62%), lớn hơn 500.000 đồng (30 người, 25.64%) và cuối cùng là nhỏ hơn 200.000 đồng (11 người, 9.40%).



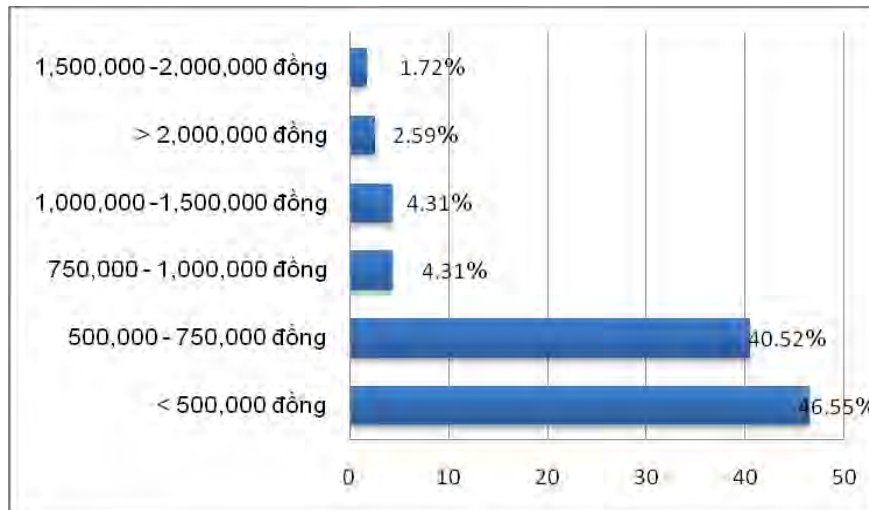
Biểu đồ 36. Phân bố tỷ lệ phần trăm các mức tiền hỗ trợ thuê nhà từ công ty

Mức hỗ trợ	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
< 200,000 đồng	11	9.40
200,000 - 500,000 đồng	39	33.33
> 500,000 đồng	30	25.64
Không hỗ trợ	37	31.62

Bảng 34. Phân bố mức tiền hỗ trợ thuê nhà từ công ty

2.4.4. Mức tiền thuê nhà theo mong muốn của công nhân (Q28)

Phần lớn công nhân tham gia khảo sát (54 người, 46.55%) cho rằng, số tiền thuê nhà họ mong muốn là thấp hơn 500.000 đồng/tháng, tiếp theo là từ 500.000-700.000 đồng (47 người, 40.52%), từ 750.000-1.000.000 đồng (5 người, 4.31%), từ 1.000.000 – 1.500.000 đồng (5 người), trên 2.000.000 đồng (3 người, 2.59%) và cuối cùng là từ 1.500.000 – 2.000.000 đồng (2 người, 1.72%).



Biểu đồ 37. Phân bố tỷ lệ phần trăm mức các tiền thuê nhà theo mong muốn của công nhân

Mức tiền	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
< 500,000 đồng	54	46.55
500,000 - 750,000 đồng	47	40.52
750,000 - 1,000,000 đồng	5	4.31
1,000,000 -1,500,000 đồng	5	4.31
1,500,000 -2,000,000 đồng	2	1.72
> 2,000,000 đồng	3	2.59

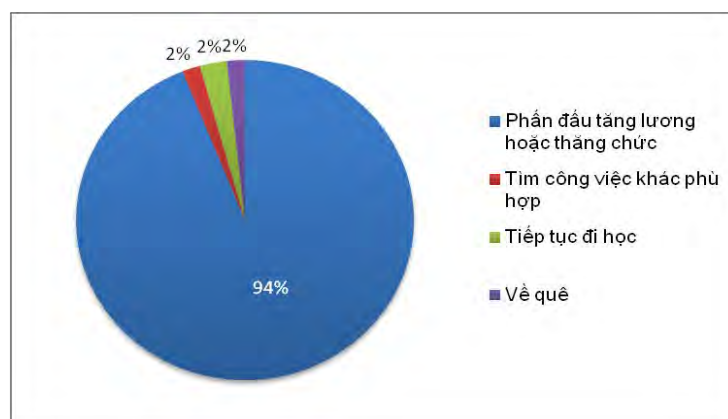
Bảng 35. Phân bố các mức tiền thuê nhà theo mong muốn của công nhân

Phần 5. Một số thông tin khác

2.5.1. Dự định về công việc trong tương lai (Q29)

Có tới 93.16% công nhân tham gia khảo sát (109 người) dự định tiếp tục làm công việc hiện tại và phấn đấu tăng lương hoặc thăng chức.

Trong số lựa chọn còn lại, chỉ có 2 người chọn chuyển việc sang công ty khác trong khu công nghiệp cho đến khi tìm được môi trường công việc phù hợp, 3 người muốn tiếp tục đi học để tìm được việc khác, phù hợp/tốt hơn, 2 người dự định về quê, 1 người có kế hoạch khác..



Biểu đồ 38. Phân bố tỷ lệ phần trăm các dự định về công việc trong tương lai

Dự định	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Tiếp tục làm công việc hiện tại và phấn đấu tăng lương hoặc thăng chức	109	93.16
Chuyển việc ở công ty khác trong khu công nghiệp cho đến khi tìm được môi trường công việc phù hợp	2	1.71
Tiếp tục đi học để tìm được việc khác phù hợp (tốt) hơn	3	2.56
Về quê	2	1.71
Dự định khác	1	0.85

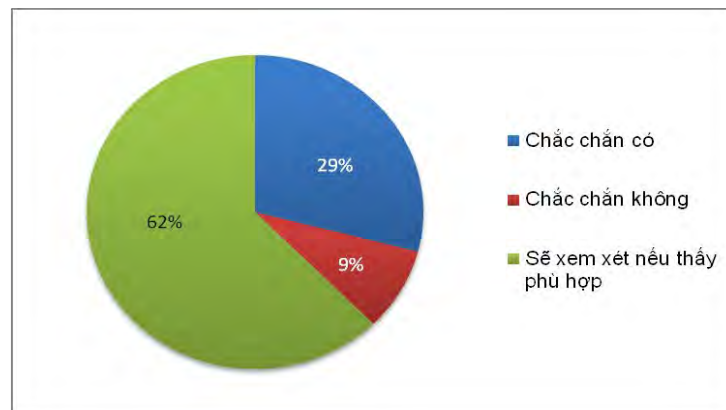
Bảng 36. Phân bố dự định về công việc trong tương lai

2.5.2. Khả năng chuyển đến khu nhà ở dành riêng cho công nhân tại công nghiệp (Q30)

Gần 1/3 số công nhân tham gia khảo sát (29%) cho biết họ chắc chắn sẽ chuyển đến khu đô thị cho công nhân khu công nghiệp (nếu có).

Chỉ có 10 người (8.55%) trả lời chắc chắn họ sẽ không chuyển.

Số người còn lại chiếm tới 62.39% không có câu trả lời chắc chắn mà ‘sẽ xem xét nếu thấy phù hợp’.



Biểu đồ 39. Phân bố tỷ lệ phần trăm khả năng chuyển tới ở khu đô thị dành cho công nhân

Khả năng	Chắc chắn có	Chắc chắn không	Sẽ xem xét nếu thấy phù hợp
Tần suất	34	10	73
Tỷ lệ phần trăm	29.06	8.55	62.39

Bảng 37. Phân bố khả năng chuyển tới ở đô thị cho công nhân

2.5.3. Hình thức sở hữu của nhà ở đô thị dành riêng cho công nhân khu công nghiệp (Q31)

Phần lớn công nhân tham gia khảo sát (80 người, 68.97%) chọn phương án “cả 2” khi được hỏi thích có khu vực riêng dành cho công nhân theo dạng cho thuê và bán. 32 người (25.79%) chọn phương án cho thuê và 4 người (3.45%) chọn phương án bán.



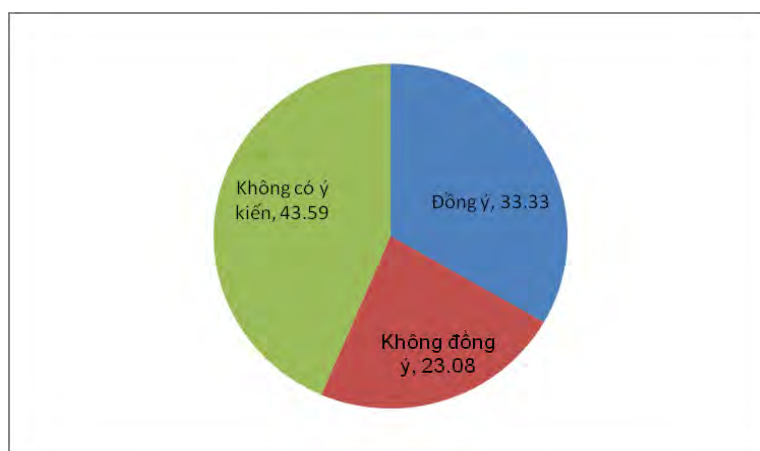
Biểu đồ 40. Phân bố tỷ lệ phần trăm các hình thức sở hữu nhà ở khu đô thị

Hình thức sở hữu	Cho thuê	Bán	Có cả khu vực bán và khu vực cho thuê trong cùng khu đô thị
Tần suất	32	4	80
Tỷ lệ phần trăm	27.59	3.45	68.97

Bảng 38. Phân bố hình thức sở hữu nhà ở khu đô thị

2.5.4. Ý kiến về việc chia sẻ các dịch vụ với khu vực xung quanh (Q32)

Trong số 117 người được hỏi, 39 người (33.33%) đồng ý khu đô thị có thể sử dụng chung các dịch vụ với khu dân cư xung quanh, 27 người (23.08%) chọn trả lời không đồng ý và 51 người (43.59%) chọn không có ý kiến.



Biểu đồ 41. Phân bố tỷ lệ phần trăm các ý kiến chia sẻ các dịch vụ với khu vực xung quanh

Ý kiến	Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Tần suất	39	27	51
Tỷ lệ phần trăm	33.33	23.08	43.59

Bảng 39. Phân bố các ý kiến chia sẻ các dịch vụ với khu vực xung quanh

2.5.6. Các hạng mục cần thiết cho khu vực nhà ở dành riêng cho công nhân (Q33)

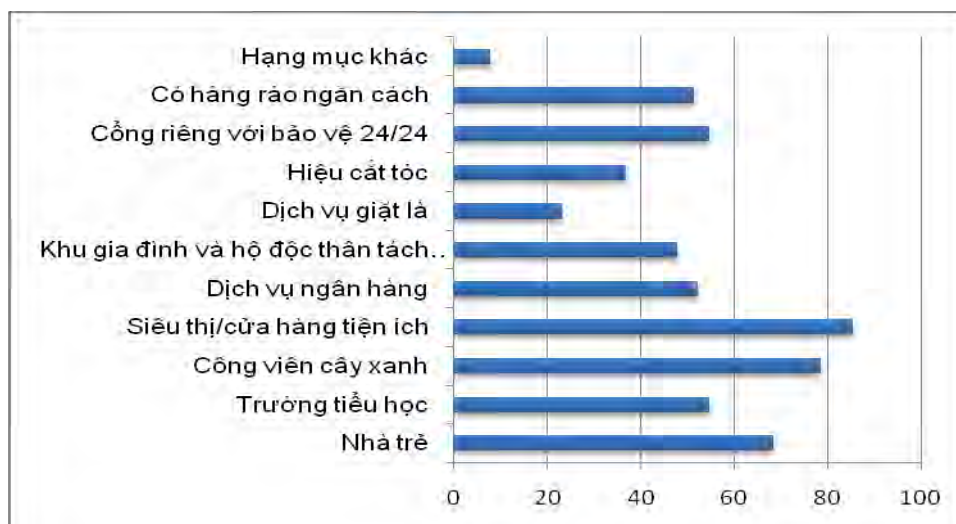
Khi được hỏi về các hạng mục cần thiết ở khu đô thị cho công nhân khu công nghiệp, siêu thị và các cửa hàng tiện ích là hai hạng mục có số người được hỏi lựa chọn nhiều nhất 85.47%, tiếp theo là vườn cây/công viên xanh với 78.63% người trả lời.

Nhà trẻ trong khu công nghiệp cho con em công nhân được 68.38% người tham gia khảo sát lựa chọn.

Trường tiểu học được gợi ý bởi 54.70% người tham gia khảo sát.

Dịch vụ ngân hàng, có cổng ra – vào riêng với bảo vệ 24/24 và có hàng rào ngăn cách với khu vực xung quanh được hơn 50 % người tham gia khảo sát lựa chọn và đề xuất.

Dịch vụ giặt là, làm tóc cũng được 23.08% và 36.75% người tham gia khảo sát đề xuất.



Biểu đồ 42. Phân bố tỷ lệ phần trăm các ý kiến về các hạng mục cần thiết cho khu đô thị

Hạng mục	Tần suất	Tỷ lệ phần trăm
Nhà trẻ	80	68.38
Trường tiểu học	64	54.70
Công viên cây xanh	92	78.63
Siêu thị/cửa hàng tiện ích	100	85.47
Dịch vụ ngân hàng	61	52.14
Khu gia đình và hộ độc thân tách biệt	56	47.86
Dịch vụ giặt là	27	23.08
Hiệu cắt tóc	43	36.75
Cổng riêng với bảo vệ 24/24	64	54.70
Có hàng rào ngăn cách	60	51.28
Hạng mục khác	9	7.69

Bảng 40. Phân bố ý kiến về các hạng mục cần thiết cho khu đô thị

2.5.5. Các khuyến nghị khác (Q34)

2.5.5.1. Về nhà ở

- Mong công ty xây dựng khu đô thị/khu nhà ở dành cho công nhân để có điều kiện sống, môi trường xanh tốt.
- Mong muốn có một ngôi nhà riêng cho nhà đình nhỏ của tôi. Trong ngôi nhà đó sẽ có đầy đủ tiện nghi sinh hoạt. Môi trường xung quanh cũng thật sạch sẽ và có nhiều cây xanh.
- Rất mong muốn có được chỗ ở với diện tích phòng được cải thiện hơn, chỗ ở hiện tại và có được khu nhà bếp, nhà vệ sinh và khu để đồ riêng cho gia đình.

2.5.5.2. Về môi trường

- Nên có hệ thống thu gom rác thải tốt; đô thị cho khu công nghiệp cần tính đến việc phòng chống, xử lý và kiểm soát ô nhiễm.
- Nên có sân chơi cho trẻ em.
- Nên có xe buýt dành cho công nhân đi lại từ khu đô thị tới khu công nghiệp (nơi làm việc); nên có một số tuyến xe buýt cho công nhân về nhà tại các địa phương lân cận.

4-4. B. PHÂN TÍCH SỰ KHÁC BIỆT

1. Khác biệt giữa các địa phương sinh sống

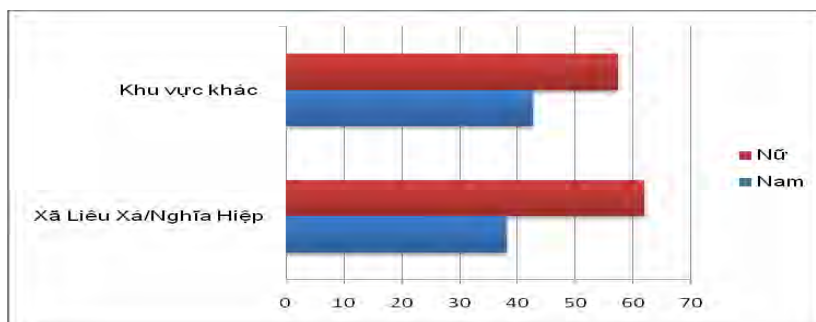
Phân tích sự khác biệt được thực hiện giữa các đặc tính của nhóm công nhân tham gia khảo sát đang sống ở hai xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp và nhóm ở các địa phương lân cận. Sự khác biệt này bao gồm những khác biệt về các yếu tố nhân khẩu học, khác biệt về các nhu cầu, điều kiện sống hiện tại...

Tuy nhiên, khi tiến hành phân tích dữ liệu, sự khác biệt giữa hai nhóm công nhân tham gia khảo sát không rõ ràng ở nhiều đặc điểm. Có lẽ do khu vực khảo sát, hai xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp và khu vực xung quanh gồm các xã khác thuộc các huyện trong cùng tỉnh Hưng Yên, có cùng nền tảng về văn hóa, nếp sống.... do đó không có sự khác biệt rõ rệt. Số người tham gia khảo sát ở các tỉnh khác như Hải Dương, Bắc Ninh, Hà Nội có tỷ lệ quá ít, không đủ để tạo thành khác biệt điển hình.

Kết quả phân tích sự khác biệt dưới đây chỉ bao gồm những đặc điểm có sự khác biệt.

1.1. Giới tính (Q1)

Biểu đồ 43 cho thấy sự khác biệt đáng kể về mặt giới tính giữa các công nhân ở tại Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp so với Khu vực khác (38.1% và 61.9%; 42.59% và 57.41%).



Biểu đồ 43. Khác biệt về giới tính

Giới	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Nam	24	38.10	23	42.59
Nữ	39	61.90	31	57.41

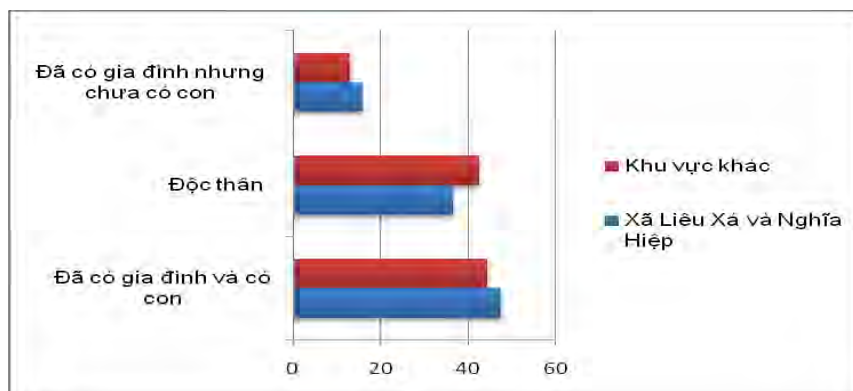
Bảng 41. Khác biệt về giới tính

1.2. Tình trạng hôn nhân (Q2)

Trong số những người tham gia phỏng vấn, ở Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp, tỷ lệ người độc thân ít hơn ở Khu vực khác (36.51% so với 42.59%). Điều đó cũng có nghĩa rằng ở Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp, người có gia đình chiếm tỷ lệ nhiều hơn Khu vực khác (xem Bảng 42).

Tình trạng hôn nhân	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Độc thân	23	36.51	23	42.59
Đã có gia đình nhưng chưa có con	10	15.87	7	12.96
Đã có gia đình và có con	30	47.62	24	44.44

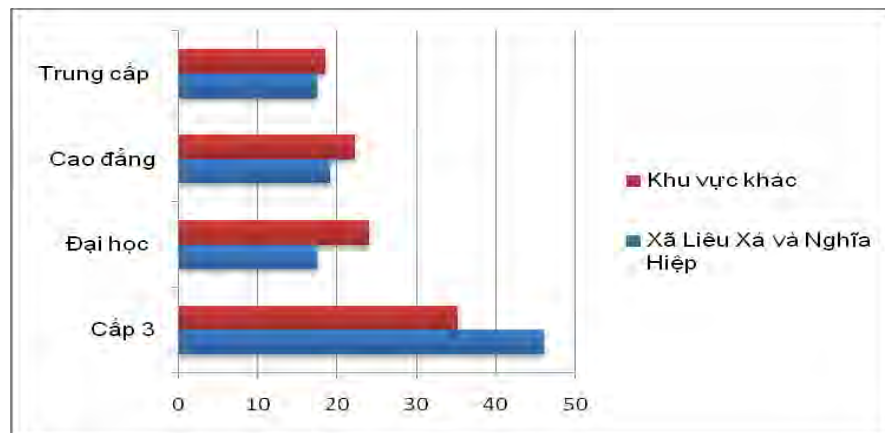
Bảng 42. Khác biệt về tình trạng hôn nhân



Biểu đồ 44. Khác biệt về tình trạng hôn nhân

1.3. Trình độ học vấn (Q3)

Số lượng người có bằng cấp cao (từ trung cấp trở lên) ở nhóm “Khu vực khác” nhiều hơn số người tương ứng của nhóm “Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp”.



Biểu đồ 45. Khác biệt về trình độ học vấn

Trình độ học vấn	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Cấp 3	29	46.03	19	35.19
Trung cấp	11	17.46	10	18.52
Cao đẳng	12	19.05	12	22.22
Đại học	11	17.46	13	24.07

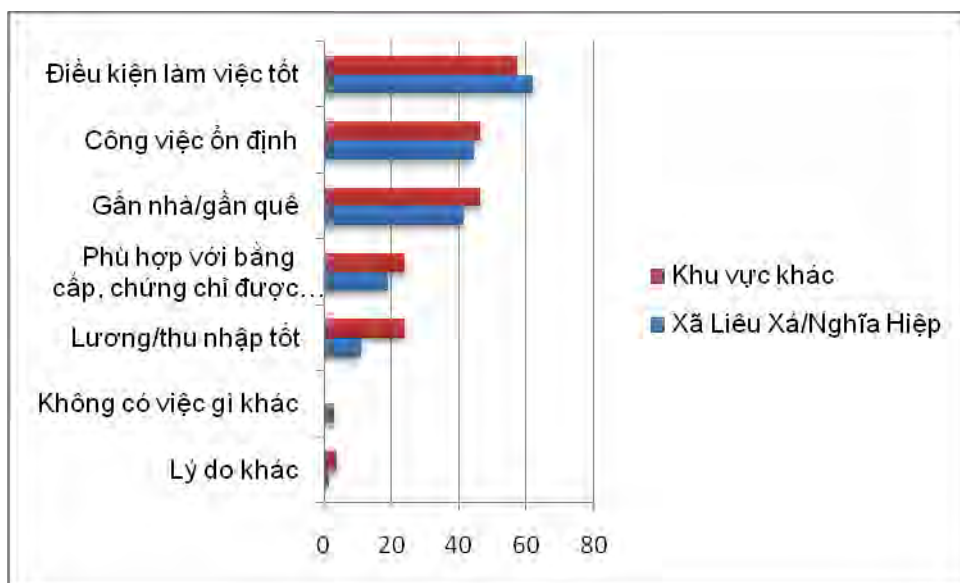
Bảng 43. Khác biệt về trình độ học vấn

1.4. Lý do chọn công việc hiện tại (Q7)

“Điều kiện làm việc tốt” là lý do quan trọng nhất để công nhân lựa chọn công việc hiện tại, với 61.90% công nhân tham gia khảo sát tại Liêu Xá và Nghĩa Hiệp chọn lý do này và con số tương ứng tại Khu vực khác là 57.41%.

Đối với khu vực Liêu Xá và Nghĩa Hiệp, “công việc ổn định” là lý do quan trọng thứ 2 (44.44% người chọn) trong khi tại Khu vực khác, đây là lý do quan trọng thứ 3 (46.30% người chọn). Điều này phản ánh kết quả của việc “tần suất chuyển việc” (Biểu đồ 6), tại đó, công nhân có xu hướng ở lại chỗ làm hiện tại nhiều hơn: 58.97% công nhân đã từng chuyển chỗ làm 1-2 lần và 33.33% chưa bao giờ chuyển chỗ làm.

Đối với lý do thu nhập, 24.07% ở khu vực khác chọn lý do “thu nhập tốt” trong khi chỉ có 11.11% công nhân ở Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp chọn lý do này.



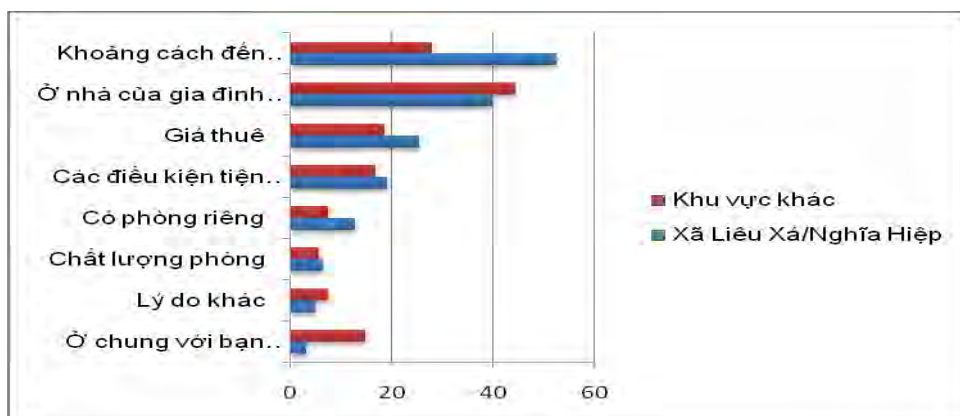
Biểu đồ 46. Khác biệt về lý do chọn công việc

Lý do	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Phù hợp với bằng cấp, chứng chỉ được học	12	19.05	13	24.07
Lương/thu nhập tốt	7	11.11	13	24.07
Gần nhà/gần quê	26	41.27	25	46.30
Công việc ổn định	28	44.44	25	46.30
Điều kiện làm việc tốt	39	61.90	31	57.41
Không có việc gì khác	2	3.17	0	0.00
Lý do khác	1	1.59	2	3.70

Bảng 44. Khác biệt về lý do chọn công việc

1.5. Lý do ở tại chỗ ở hiện tại (Q15)

Lý do rõ nhất cho thấy sự khác biệt trong việc lựa chọn ở tại chỗ ở hiện tại giữa công nhân tham gia khảo sát ở tại Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp và Khu vực khác là “khoảng cách đến công ty” và “giá thuê” (xem Biểu đồ 58 và Bảng 51). Ngược lại, không có nhiều sự khác biệt của công nhân giữa 2 khu vực này trong việc chọn lý do “ở cùng gia đình” và những lý do còn lại.



Biểu đồ 47. Khác biệt về lý do chọn chỗ ở hiện tại

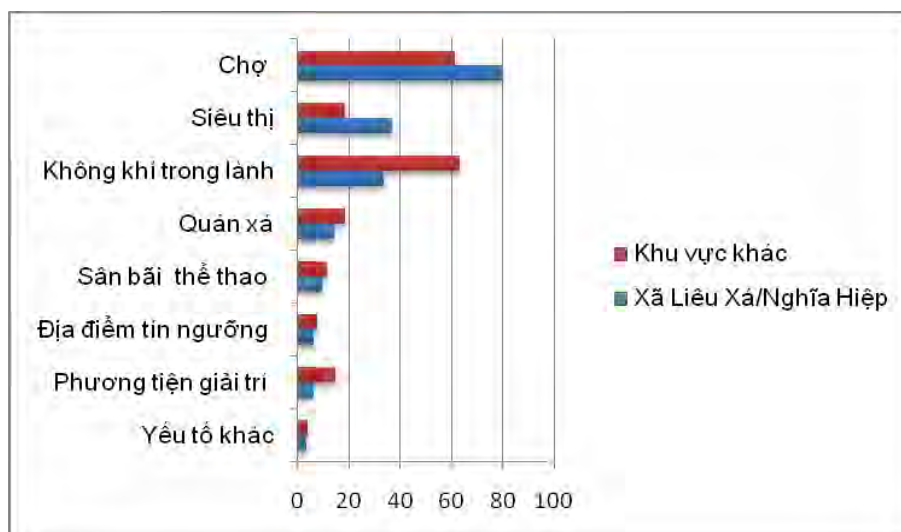
Lý do	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Giá thuê	16	25.40	10	18.52
Khoảng cách đến công ty	33	52.38	15	27.78
Có phòng riêng	8	12.70	4	7.41
Chất lượng phòng	4	6.35	3	5.56
Các điều kiện tiện nghi (điện, nước, công trình phụ)	12	19.05	9	16.67
Để được ở chung với bạn bè, người quen, họ hàng	2	3.17	8	14.81
Ở nhà của gia đình (bố mẹ)	25	39.68	24	44.44
Lý do khác	3	4.76	4	7.41

Bảng 45. Khác biệt lý do chọn chỗ ở hiện tại

1.6. Sự hài lòng với môi trường sống xung quanh (Q16)

Khi được hỏi về Sự hài lòng với môi trường xung quanh, yếu tố “không khí trong lành” thể hiện sự khác biệt nhất giữa công nhân tại Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp (33.33%) với Khu vực khác (62.96%).

Sự khác biệt đáng kể khác là với yếu tố “siêu thị”, có 36.51% công nhân ở Liêu Xá và Nghĩa Hiệp hài lòng với yếu tố này trong khi tỷ lệ tương ứng tại Khu vực khác chỉ là 18.52%.



Biểu đồ 48. Khác biệt về đánh giá các yếu tố môi trường tốt

Yếu tố	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Chợ	50	79.37	33	61.11
Siêu thị	23	36.51	10	18.52
Phương tiện giải trí	4	6.35	8	14.81
Điều kiện sân bãi chơi thể thao	6	9.52	6	11.11
Không khí trong lành	21	33.33	34	62.96

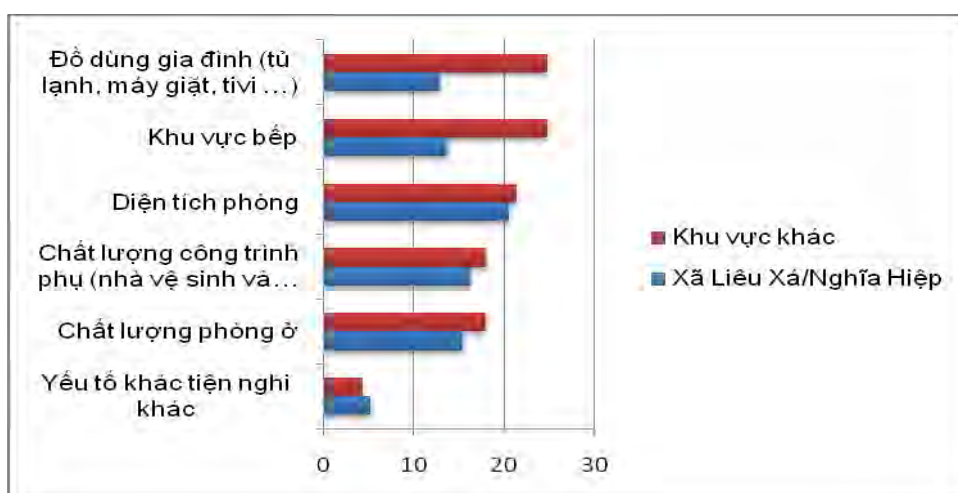
Địa điểm tín ngưỡng	4	6.35	4	7.41
Các quán cà phê, quán ăn	9	14.29	10	18.52
Yếu tố khác	2	3.17	2	3.70

Bảng 46. Khác biệt về đánh giá các yếu tố môi trường tốt

1.7. Các tiện nghi cần cải thiện (Q17)

Công nhân tham gia trả lời phỏng vấn sống tại Xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp quan tâm nhiều hơn đến yếu tố “diện tích phòng” và “chất lượng phòng” (tỷ lệ % chọn 2 yếu tố này là 20.51% và 15.38%).

Đối với khu vực khác, công nhân tham gia trả lời phỏng vấn quan tâm nhiều hơn đến yếu tố “khu vực bếp” và “đồ dùng gia đình” hơn (tỷ lệ % công nhân chọn 2 yếu tố này đều là 24.79%).



Biểu đồ 49. Khác biệt về đánh giá tiện nghi cần cải thiện

Tiện nghi	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Khu vực khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Chất lượng phòng ở	18	15.38	21	17.95
Diện tích phòng	24	20.51	25	21.37
Chất lượng công trình phụ (nhà vệ sinh và phòng tắm)	19	16.24	21	17.95
Khu vực bếp	16	13.68	29	24.79
Đồ dùng gia đình (tủ lạnh, máy giặt, tivi ...)	15	12.82	29	24.79
Yếu tố khác tiện nghi khác	6	5.13	5	4.27

Bảng 47. Khác biệt về đánh giá tiện nghi cần cải thiện

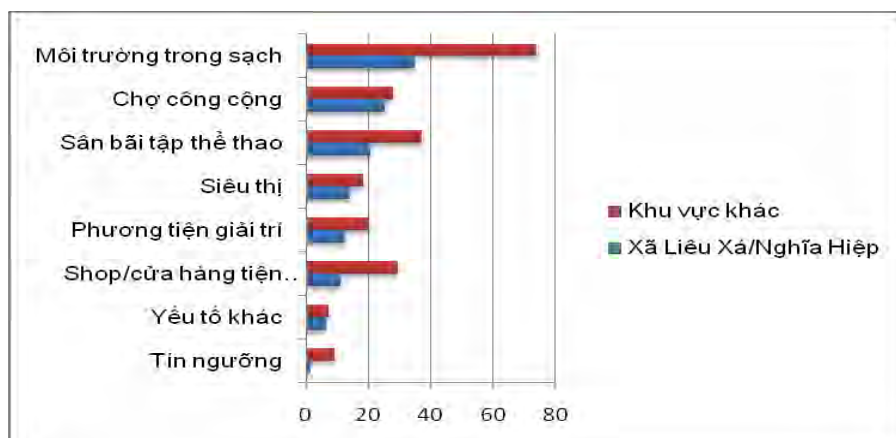
1.8. Yếu tố môi trường cần cải thiện (Q18)

Theo những người được khảo sát ở nhóm hai xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp, các yếu tố theo thứ tự được đánh giá bởi tỷ lệ % cao nhất cần phải cải thiện là, “Môi trường trong sạch”, “Chợ”, “Sân bãi thể thao” và “Siêu thị” (xem Bảng 48).

Bên cạnh đó, 4 yếu tố được lựa chọn nhiều nhất trong số người tham gia khảo sát thuộc nhóm địa phương khác lại lựa, theo thứ tự là: “Môi trường trong sạch”, “Sân bãi thể thao”, “Shop/cửa hàng tiện ích” và “Chợ công cộng” (xem Bảng 48).

Về yếu tố “Môi trường trong sạch”, tỷ lệ % người Khu vực khác thấy cần phải cải thiện cao hơn tỷ lệ % người ở hai xã Liêu Xá và Nghĩa Hiệp (74.07% và 34.92%). Tương tự như vậy đối với các yếu tố “Sân bãi thể

thao”, “Shop/cửa hàng tiện ích”. Do đó, có thể chú ý hơn đến nhu cầu khác nhau của người được khảo sát về yếu tố môi trường, sân bãi thể thao và shop/cửa hàng tiện ích ở hai khu vực nghiên cứu.



Biểu đồ 50. Khác biệt về đánh giá yếu tố môi trường cần cải thiện

Yếu tố	Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Nhóm địa phương khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Chợ công cộng	16	25.40	15	27.78
Siêu thị	9	14.29	10	18.52
Phương tiện giải trí	8	12.70	11	20.37
Sân bãi tập thể thao	13	20.63	20	37.04
Môi trường trong sạch	22	34.92	40	74.07
Tín ngưỡng	1	1.59	5	9.26
Shop/cửa hàng tiện ích	7	11.11	16	29.63
Yếu tố khác	4	6.35	4	7.41

Bảng 48. Khác biệt về đánh giá yếu tố môi trường cần cải thiện

1.9. Thời gian đi làm (Q20)

Kết quả kiểm định T-test về sự khác biệt thời gian đi làm giữa hai nhóm Liêu Xá/Nghĩa Hiệp và nhóm địa phương khác (Bảng 49) cho thấy có sự khác biệt ở mức có ý nghĩa thống kê (T value = 20.88, $p < 0.0001$) ở hai nhóm địa phương này.

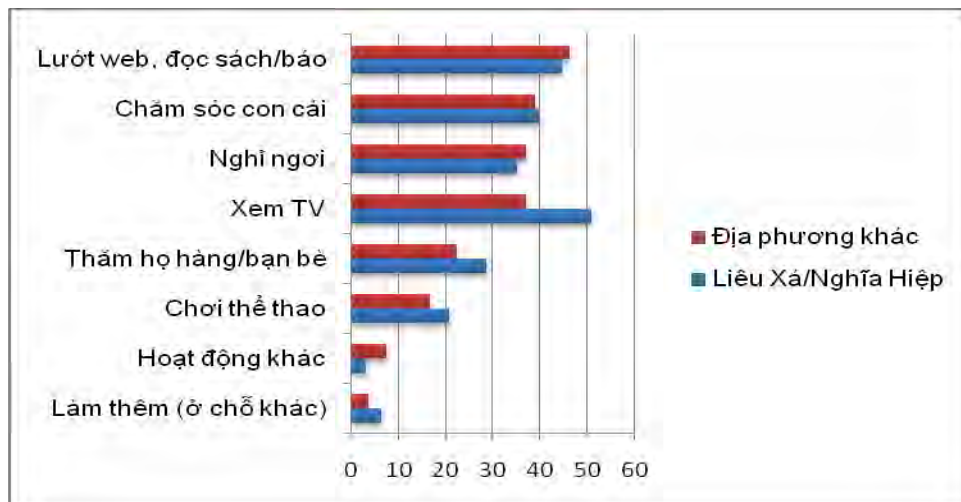
	Trung bình	Độ lệch chuẩn
Xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp	1.36	0.51
Nhóm khác	1.89	0.72
T value = 20.88, p < 0.0001		

Bảng 49. Khác biệt về thời gian đi làm

1.10. Hoạt động trong thời gian rảnh/sau giờ làm việc (Q22)

Những người tham gia khảo sát ở xã Liêu Xá/Nghĩa Hiệp thường xuyên có các hoạt động theo thứ tự sau đây: “Xem TV”, “Lướt web, đọc sách/báo”, “Chăm sóc con cái” (50.79%, 44.44% và 39.68%).

Có một chút khác biệt trong thứ tự những hoạt động người ở nhóm các địa phương khác thường hay làm: “Lướt web, đọc sách/báo”, tiếp theo là “Chăm sóc con cái” và “Xem TV” (46.30%, 38.89% và 37.04%).



Biểu đồ 51. Khác biệt về hoạt động trong thời gian rỗi/sau giờ làm việc

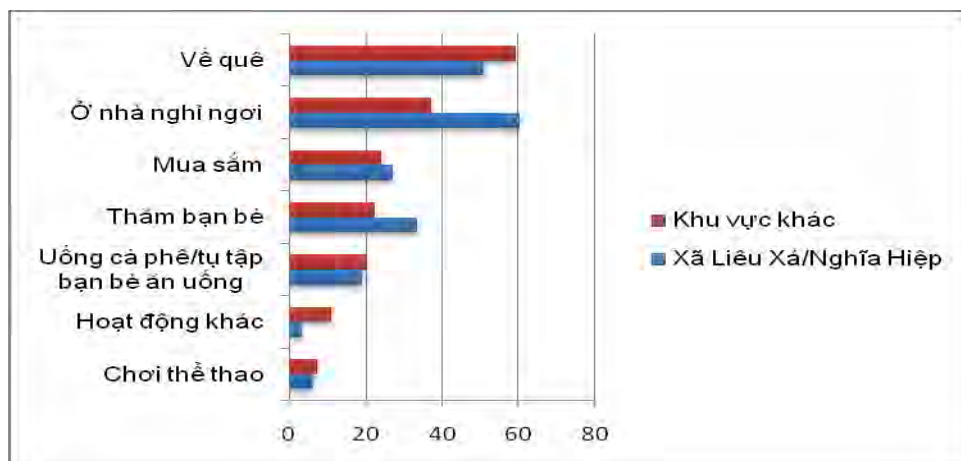
Hoạt động	Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Địa phương khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Lướt web, đọc sách/báo	28	44.44	25	46.3
Chăm sóc con cái	25	39.68	21	38.89
Xem TV	32	50.79	20	37.04
Nghỉ ngơi	22	34.92	20	37.04
Thăm họ hàng/bạn bè	18	28.57	12	22.22
Chơi thể thao	13	20.63	9	16.67
Hoạt động khác	2	3.17	4	7.41
Làm thêm (ở chỗ khác)	4	6.35	2	3.7

Bảng 50. Khác biệt về hoạt động trong thời gian rỗi/sau giờ làm việc

1.11. Hoạt động thường làm vào cuối tuần (Q23)

Vào kỳ nghỉ cuối tuần, người tham gia khảo sát ở Liêu Xá hoặc Nghĩa Hiệp thường có các hoạt động theo thứ tự sau đây: “Ở nhà nghỉ ngơi”, “Về quê”, “Thăm họ hàng/bạn bè”, “Mua sắm”, “Uống cà phê/tụ tập bạn bè ăn uống”, “Chơi thể thao” và các hoạt động khác như làm vườn, giúp đỡ bố mẹ (xem Biểu đồ 53, Bảng 51).

So với nhóm ở địa phương khác, những công nhân tham gia khảo sát thuộc các địa phương khác thì lại thường hay “Về quê”, rồi mới đến “Ở nhà nghỉ ngơi”, “Mua sắm”, “Thăm họ hàng/bạn bè”, làm vườn và học tiếng Anh, cuối cùng là “chơi thể thao” (xem thêm trong Bảng 51).



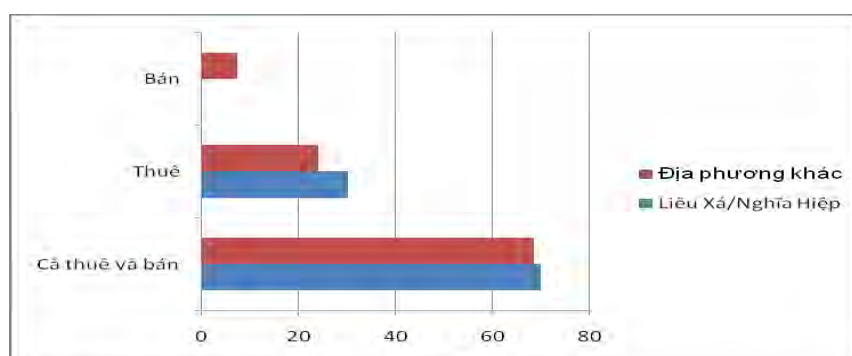
Biểu đồ 52. Khác biệt về hoạt động thường làm vào cuối tuần

Hoạt động	Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Địa phương khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Ở nhà nghỉ ngơi	38	60.32	20	37.04
Về quê	32	50.79	32	59.26
Thăm bạn bè	21	33.33	12	22.22
Mua sắm	17	26.98	13	24.07
Uống cà phê/tụ tập bạn bè ăn uống	12	19.05	11	20.37
Chơi thể thao	4	6.35	4	7.41
Hoạt động khác	2	3.17	6	11.11

Bảng 51. Khác biệt về hoạt động thường làm vào cuối tuần

1.12. Ý kiến về hình thức sở hữu nhà ở khu đô thị công nghiệp (Q31)

Chỉ có 4/54 người ở nhóm địa phương khác muốn mua nhà/căn hộ trong khu đô thị cho công nhân khu công nghiệp.



Biểu đồ 53. Khác biệt về hình thức sở hữu nhà ở khu đô thị công nghiệp

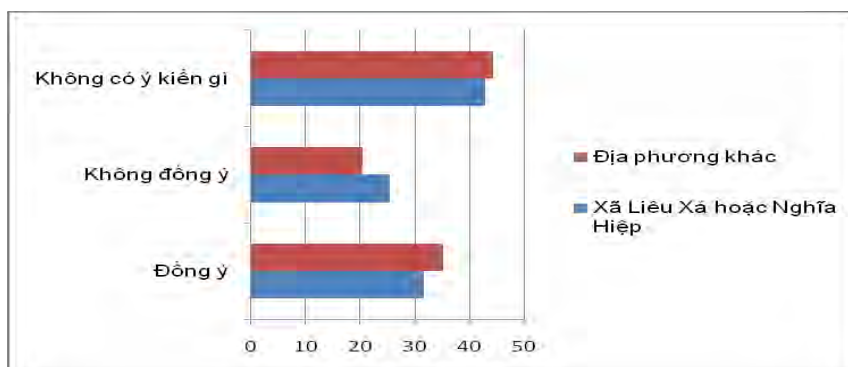
Hình thức	Liêu Xá/Nghĩa Hiệp		Địa phương khác	
	Tần suất	Tỷ lệ %	Tần suất	Tỷ lệ %
Thuê	19	30.16	13	24.07
Bán	0	0.00	4	7.41
Cả thuê và bán	44	69.84	37	68.52

Bảng 52. Khác biệt về hình thức sở hữu nhà ở khu đô thị công nghiệp

1.13. Ý kiến dùng chung dịch vụ công cộng với khu dân cư xung quanh (Q33)

Khi được hỏi ý kiến cá nhân về việc dùng chung dịch vụ công cộng giữa khu đô thị cho công nhân khu công nghiệp và khu dân cư xung quanh, cả hai nhóm đều có tỷ lệ ý kiến “không có ý kiến” cao nhất, sau đó đến “đồng ý” và nhóm thấp nhất là “không đồng ý”.

Tuy nhiên, nhóm ở các địa phương khác có tỷ lệ trả lời “không đồng ý” thấp hơn nhóm ở Liêu Xá/Nghĩa Hiệp (20.37% so với 25.40%); nhóm ở Liêu Xá/Nghĩa Hiệp có tỷ lệ “đồng ý” cao hơn nhóm ở địa phương khác (35.19% so với 31.75%).



Biểu đồ 54. Khác biệt về ý kiến dùng chung dịch vụ công cộng với khu dân cư xung quanh

	Ý kiến	Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến gì
Xã Liêu Xá hoặc Nghĩa Hiệp	Tần suất	20	16	27
	Tỷ lệ %	31.75	25.40	42.85
Địa phương khác	Tần suất	19	11	24
	Tỷ lệ %	35.19	20.37	44.44

Bảng 53. Khác biệt về ý kiến dùng chung dịch vụ công cộng với khu dân cư xung quanh

2. Sự khác biệt về loại nhà ở và một số điều kiện sống

Kết quả phân tích dữ liệu về sự khác biệt giữa các loại nhà ở với một số đặc điểm, điều kiện sinh sống của những người tham gia phỏng vấn được trình bày trong phần này.

Trong Phiếu hỏi, nhà ở của người tham gia khảo sát được chia thành tám loại khác nhau, bao gồm: Thuê một phòng ở riêng; thuê phòng ở chung với 2 – 4 người khác; thuê phòng ở chung với trên 5 người khác; thuê phòng ở với gia đình; ở tại nhà (nhà khách) của công ty; ở nhà riêng của gia đình (nhà bố mẹ); ở nhờ nhà họ hàng; các loại nhà ở khác. Tuy nhiên, loại “ở nhờ nhà họ hàng” và “ở nhà của gia đình (nhà bố mẹ)” có điều kiện tương tự như nhau vì cùng ở với gia đình và kết quả phân tích dữ liệu cho thấy sự khác biệt không rõ ràng, do đó 2 loại nhà ở này được tích hợp lại thành một loại “ở nhà của gia đình (nhà bố mẹ)”; trong câu hỏi “Loại nhà khác” có quá ít người lựa chọn, do đó kết quả không điển hình và đại diện cho một loại nhà ở, do đó sẽ không đưa vào phân tích. Ngoài ra, không có trường hợp người tham gia khảo sát đang ở loại nhà “thuê phòng ở chung với trên 5 người khác” và “ở tại nhà (nhà khách) của công ty”, vì vậy hai mục hỏi này cũng không được đưa vào phân tích dữ liệu.

Do đó, các loại nhà ở được đưa vào phân tích sự khác biệt gồm 4 loại như sau:

- Thuê một phòng ở riêng.
- Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người khác.
- Thuê phòng ở với gia đình.
- Nhà riêng của gia đình (nhà bố mẹ).

2.1. Loại nhà ở và thời gian làm việc ở công ty hiện tại

Trong nhóm “Thuê một phòng ở riêng”, những người có thời gian làm việc dưới một năm chiếm số đông nhất (14/33), tiếp theo là những người làm việc được “1 – 2 năm” (8/33).

Trái lại, dữ liệu của nhóm “Nhà riêng của gia đình (nhà bố mẹ)” cho thấy, thời gian làm việc trên 2 năm là thời gian phổ biến nhất đối với nhóm này (Bảng 54).

Loại nhà ở	Thời gian làm việc	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	< 1 năm	14	
	1 – 2 năm	8	
	2 – 3 năm	6	
	3 – 4 năm	4	
	> 5 năm	1	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người	< 1 năm	5	
	1 – 2 năm	5	
	2 – 3 năm	2	
	3 – 4 năm	0	
	> 5 năm	1	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	< 1 năm	2	
	1 – 2 năm	2	
	2 – 3 năm	3	
	3 – 4 năm	4	
	> 5 năm	0	
Tổng số		11	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	< 1 năm	7	
	1 – 2 năm	4	
	2 – 3 năm	15	
	3 – 4 năm	16	
	> 5 năm	14	
Tổng số		56	

Bảng 54. Loại nhà ở và thời gian làm việc ở công ty hiện tại

2.2. Loại nhà ở và diện tích phòng

Trong nhóm “Thuê một phòng ở riêng”, phòng có diện tích khoảng 10 m² - 15m² là loại phổ biến nhất (14/32), sau đó là phòng có diện tích 10m² (11/32).

Nhóm ở nhà riêng “Nhà riêng của gia đình (nhà bố mẹ)”, phòng có diện tích trên 20 m² phổ biến nhất.

Sự khác biệt này có thể giải thích là những nhà xây để cho thuê thường có phòng ở nhỏ hơn so với phòng ở nhà riêng. Với diện tích phòng nhỏ hơn thì số phòng cho thuê sẽ tăng lên, do đó chủ nhà sẽ có nhiều phòng hơn để cho thuê.

Loại nhà ở	Diện tích phòng	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	<10m ²	11	
	10 m ² - 15m ²	14	
	15 m ² - 20 m ²	6	
	>20m ²	2	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người	<10m ²	5	
	10 m ² - 15m ²	5	

Loại nhà ở	Diện tích phòng	Tần suất	%
	15 m ² - 20 m ²	3	
	>20m ²	0	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	<10m ²	2	
	10 m ² - 15m ²	4	
	15 m ² - 20 m ²	3	
	>20m ²	2	
Tổng số		11	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	<10m ²	2	
	10 m ² - 15m ²	5	
	15 m ² - 20 m ²	8	
	>20m ²	40	
Tổng số		56	

Bảng 55. Loại nhà ở và diện tích phòng

2.3. Loại nhà ở và các tiện nghi

2.3.1. Bình nước nóng

Theo dữ liệu trong Bảng 56, nhóm ở nhà thuê hầu hết không có bình đun nước nóng vừa do chủ nhà không trang bị, đồng thời những người thuê nhà cũng không tự mua bình đun nước nóng, do họ vừa phải đầu tư mua bình và trả thêm tiền điện mỗi tháng.

Tuy nhiên, nhóm ở nhà riêng thì hầu hết có bình đun nước nóng (35/56).

Loại nhà ở	Bình nước nóng	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Riêng	1	
	Dùng chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	32	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người	Riêng	0	
	Dùng chung	1	
	Tự mua	0	
	Không có	12	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	Riêng	0	
	Dùng chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	11	
Tổng số		11	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Riêng	35	
	Dùng chung	18	
	Tự mua	0	
	Không có	3	

Tổng số	56
----------------	----

Table 56. Loại nhà ở và bình đun nước nóng

2.3.2. Điều hòa nhiệt độ

Theo dữ liệu trong Bảng 57, số người có sử dụng điều hòa nhiệt độ trong nhóm “Thuê phòng ở riêng” và những người ở nhà thuê nói chung là rất ít (chỉ có 01 người), nhưng có tới 20/56 người ở nhà riêng có dùng nhiệt độ. Đây là sự khác biệt đáng kể nhất về việc trang bị điều hòa nhiệt độ

Loại nhà ở	Điều hòa nhiệt độ	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Riêng	1	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	32	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người	Riêng	0	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	13	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	Riêng	0	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	11	
Tổng số		11	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Riêng	20	
	Chung	1	
	Tự mua	1	
	Không có	34	
Tổng số		56	

Table 57. Loại nhà ở và điều hòa nhiệt độ

2.3.3. Internet

Internet là một tiện nghi có nhiều người sử dụng hơn. Theo dữ liệu khảo sát trong Bảng 59, những người “Thuê phòng ở riêng” có 45% (15/33) người dùng internet (bao gồm cả tự trang bị và do chủ nhà trang bị). Nhóm ở nhà riêng - Nhà của gia đình/bố mẹ, số người dùng internet cũng chiếm tỷ lệ tương đương 44 %.

Số người ở nhà thuê tự trang bị internet nhiều hơn so với tự trang bị các tiện nghi khác như bình đun nước nóng, điều hòa nhiệt độ (xem các Bảng 56, 57 và 58).

Loại nhà ở	Internet	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Riêng	3	
	Chung	2	
	Tự mua	10	
	Không có	18	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4	Riêng	0	

người	Chung	3
	Tự mua	4
	Không có	6
Tổng số		13
Thuê phòng ở với gia đình	Riêng	1
	Chung	1
	Tự mua	4
	Không có	5
Tổng số		11
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Riêng	22
	Chung	2
	Tự mua	4
	Không có	35
Tổng số		63

Table 58. Loại nhà ở và đường internet

2.3.4. Khu vực bếp

Không có bếp riêng, phải đun nấu trong phòng ngủ phổ biến ở nhóm công nhân ở nhà thuê, cụ thể, “Thuê phòng ở riêng” (27/33), “Thuê phòng ở chung với 2-4 người” (8/13), “Thuê phòng ở với gia đình” (8/11).

Tuy nhiên, có trường hợp phải đun nấu trong phòng chỉ có 3/56 ở nhóm ở “Nhà của gia đình (bố mẹ)”.

Có thể nói, những nhà cho thuê được đầu tư rất sơ sài, chi bao gồm phòng ở, còn các tiện nghi như bếp đun và khu vực bếp không được chú ý đến.

Loại nhà ở	Khu vực bếp	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Có bếp riêng	5	
	Dùng chung bếp	1	
	Không có bếp, đun nấu trong phòng ở	27	
	Tự mua bếp	0	
	Không nấu ăn	0	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người	Có bếp riêng	2	
	Dùng chung bếp	0	
	Không có bếp, đun nấu trong phòng ở	8	
	Tự mua bếp	1	
	Không nấu ăn	0	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	Có bếp riêng	2	
	Dùng chung bếp	0	
	Không có bếp, đun nấu trong phòng ở	8	
	Tự mua bếp	1	
	Không nấu ăn	0	

Tổng số		11
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Có bếp riêng	51
	Dùng chung bếp	4
	Không có bếp, đun nấu trong phòng ở	3
	Tự mua bếp	1
	Không nấu ăn	0
Tổng số		59

Table 59. Loại nhà ở và khu vực bếp

2.3.6. Tủ lạnh

Bảng 60 trình bày dữ liệu về sự khác biệt giữa các loại nhà ở khác nhau và việc trang bị/sử dụng tủ lạnh.

Những người ở nhà thuê có trang bị và sử dụng tủ lạnh rất ít; những người thuê nhà ở cùng với gia đình tự trang bị tủ nhiều hơn nhóm thuê khác (7/11).

Tuy nhiên, có tới 77% (49/56) người ở nhà của gia đình đều có tủ lạnh (Bảng 60).

Loại nhà ở	Tủ lạnh	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Riêng	1	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	32	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người khác	Riêng	0	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	13	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	Riêng	0	
	Chung	0	
	Tự mua	7	
	Không có	4	
Tổng số		11	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Riêng	43	
	Chung	2	
	Tự mua	4	
	Không có	7	
Tổng số		56	

Table 60. Loại nhà ở và tủ lạnh

2.3.7. Máy giặt

Bảng 61 trình bày sự khác biệt về các loại nhà ở với điều kiện trang bị và sử dụng máy giặt.

Theo đó, những người ở nhà thuê có dùng máy giặt chiếm số lượng rất ít, gần như không đáng kể, kể cả người đã có gia đình. Tuy nhiên, những người sống ở nhà của gia đình thì lại dùng máy giặt rất phổ biến (36/56 trả lời).

Loại nhà ở	Máy giặt	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Riêng	1	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	32	
Tổng số		33	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4 người khác	Riêng	0	
	Chung	0	
	Tự mua	0	
	Không có	13	
Tổng số		13	
Thuê phòng ở với gia đình	Riêng	0	
	Chung	0	
	Tự mua	2	
	Không có	9	
Tổng số		11	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Riêng	32	
	Chung	0	
	Tự mua	4	
	Không có	20	
Tổng số		56	

Table 61. Loại nhà ở và điều kiện máy giặt

2.4. Lý do chọn chỗ ở hiện tại

Sự khác nhau giữa những người ở các loại nhà khác nhau với lý do chọn chỗ ở hiện tại thể hiện trong Bảng 62.

Nhìn chung, trong nhóm ở nhà thuê, khoảng cách từ nhà tới công ty là lý do được lựa chọn nhiều nhất, tiếp theo là lý do giá tiền thuê nhà.

Tuy nhiên, trong nhóm ở nhà riêng của gia đình, lý do được ở nhà của gia đình là lý do phổ biến nhất, tiếp theo mới là lý do khoảng cách từ nhà tới công ty.

Loại nhà ở	Lý do chọn chỗ ở hiện tại	Tần suất	%
Thuê phòng ở riêng	Giá tiền thuê nhà	14	
	Khoảng cách tới công ty	21	
	Được ở riêng	6	
	Chất lượng phòng	3	
	Điều kiện điện và nước	9	
	Được ở với bạn bè	3	
	Nhà của gia đình	0	
	Các lý do khác	2	
Tổng số		58	
Thuê phòng ở chung với 2 – 4	Giá tiền thuê nhà	5	
	Khoảng cách tới công ty	8	

người khác	Được ở riêng	1
	Chất lượng phòng	1
	Điều kiện điện và nước	3
	Được ở với bạn bè	2
	Nhà của gia đình	0
	Các lý do khác	0
	Tổng số	20
Thuê phòng ở với gia đình	Giá tiền thuê nhà	5
	Khoảng cách tới công ty	7
	Được ở riêng	2
	Chất lượng phòng	1
	Điều kiện điện và nước	0
	Được ở với bạn bè	0
	Nhà của gia đình	0
	Các lý do khác	1
Tổng số	16	
Nhà của gia đình (bố mẹ)	Giá tiền thuê nhà	1
	Khoảng cách tới công ty	11
	Được ở riêng	2
	Chất lượng phòng	3
	Điều kiện điện và nước	4
	Được ở với bạn bè	2
	Nhà của gia đình	49
	Các lý do khác	1
Tổng số	73	

Table 62. Loại nhà ở và lý do chọn chỗ ở hiện tại

Nhìn chung, kết quả phân tích dữ liệu khảo sát có phản ánh được xu hướng chung về sự khác biệt giữa các loại nhà thuê với điều kiện tiện nghi, nhà cho thuê thường có phòng với diện tích nhỏ hơn, không được trang bị đầy đủ tiện nghi, người ở nhà thuê cũng không đầu tư thêm các tiện nghi không có; nhà riêng của gia đình, phòng có diện tích lớn hơn, có trang bị các tiện nghi cơ bản.

Trong số các lý do lựa chọn nhà ở, khoảng cách tới công ty là lý do được công nhân tham gia phỏng vấn lựa chọn nhiều ở tất cả các loại nhà ở.

PHỤ LỤC

BẢNG HỎI

NGHIÊN CỨU CẢI TIẾN ĐIỀU KIỆN NƠI Ở VÀ SINH HOẠT CỦA CÔNG NHÂN XUNG QUANH KHU CÔNG NGHIỆP

Kính gửi anh/chị,

Phục vụ cho nghiên cứu cải tiến, nâng cao điều kiện nhà ở và chất lượng cuộc sống cho công nhân xung quanh khu công nghiệp ở Việt Nam, chúng tôi tiến hành cuộc khảo sát với mục đích tìm hiểu thực trạng điều kiện, nhu cầu nhà ở và sinh hoạt của công nhân xung quanh các khu công nghiệp (KCN), nghiên cứu trường hợp công nhân KCN Thăng Long II, Phố Nối, Hưng Yên.

Rất mong anh/chị trả lời Bảng hỏi dưới đây. Thông tin của anh/chị cung cấp sẽ được giữ bí mật hoàn toàn và chỉ sử dụng vào mục đích nghiên cứu.

Xin chân thành cảm ơn anh/chị.

Nhóm nghiên cứu

Hướng dẫn trả lời:

Anh/chị vui lòng điền ✓ hoặc ✗ vào vòng tròn phía trước mỗi phương án trả lời phù hợp nhất với ý kiến của anh/chị.

Có 02 loại câu hỏi nhiều lựa chọn, câu chỉ được lựa chọn 01 phương án duy nhất để trả lời; câu có thể chọn nhiều phương án để trả lời, những câu này sẽ được lưu ý ngay dưới câu hỏi. Đối với câu hỏi mở, anh/chị hãy bày tỏ ý kiến riêng của mình (nếu có) vào chỗ trống (có dòng kẻ sẵn).

PHẦN 1: THÔNG TIN CÁ NHÂN

Q1. Giới tính

1. Nữ
2. Nam

Q2. Tuổi

1. ≤ 20
2. Từ 21 đến 25
3. Từ 26 đến 30
4. Từ 31 đến 35
5. Từ 36 đến 40
6. ≥ 41

Q3. Tình trạng hôn nhân

1. Độc thân
2. Độc thân và có con
3. Đã có gia đình nhưng chưa có con
4. Đã có gia đình và có con

Q4. Trình độ học vấn

1. Cấp 2 hoặc thấp hơn
2. Cấp 3
3. Trung cấp
4. Cao đẳng
5. Đại học hoặc kỹ sư
6. Trình độ khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

PHẦN 2: TÌNH TRẠNG VIỆC LÀM

Q5. Anh/chị làm việc ở công ty này được bao lâu rồi?

1. Dưới 1 năm
2. Từ 1 đến 2 năm

3. Từ 2 đến 3 năm

4. Từ 3 đến 4 năm

5. 5 năm trở lên

Q6. Anh/chị đã chuyển việc bao nhiêu lần rồi (kể từ công việc đầu tiên của anh/chị)?

1. Chưa bao giờ chuyển việc

2. Từ 1-2 lần

2. Từ 3-4 lần

4. Trên 5 lần

Q7. Lý do nào khiến anh/chị chọn làm việc ở khu công nghiệp?

(Anh/chị có thể lựa chọn nhiều phương án)

1. Phù hợp với bằng cấp, chứng chỉ được học

2. Lương/thu nhập tốt

3. Gần nhà/gần quê

4. Công việc ổn định

5. Môi trường làm việc tốt

6. Không có việc gì khác

7. Khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q8. Thời gian trung bình anh/chị làm thêm giờ (tăng ca) trong 1 tuần là:

1. Dưới 6 giờ

2. Từ 6 đến 12 giờ

3. Từ 12 đến 20 giờ

4. Từ 20 giờ trở lên

5. Không làm thêm giờ

Q9. Hiện tại, anh/chị làm giờ hành chính hay làm ca? Nếu làm ca, anh/chị đang làm ca mấy?

1. Giờ hành chính

2. Ca 1

3. Ca 2

4. Ca 3

PHẦN 3: ĐIỀU KIỆN SỐNG

Q10. Anh/chị đang ở tại địa phương nào dưới đây? (bao gồm cả nhà trọ nhà thuê và nhà của anh/chị hoặc của gia đình anh/chị)

1. Xã Nghĩa Hiệp

2. Xã Liêu Xá

3. Xã Văn Nhuế

4. Thị trấn Bàn – Yên Nhân

5. Nơi khác(xin vui lòng ghi rõ tên xã/thị trấn): _____

Q11. Anh/chị ở chỗ này được bao lâu rồi?

1. Dưới 6 tháng

2. Từ 6 đến dưới 12 tháng

3. Từ 12 tháng đến dưới 24 tháng

4. Từ 24 đến dưới 36 tháng

5. Từ 36 tháng trở lên

Nếu tổng thời gian anh/chị ở chỗ ở hiện tại từ 12 tháng trở lên, xin anh/chị cho biết lý do anh/chị không chuyển chỗ ở trong 12 tháng qua.

Q12. Xin anh/chị cho biết loại nhà/phòng ở anh/chị đang ở là:

1. Thuê 01 phòng riêng
2. Thuê 01 phòng ở chung từ 2-4 người, bao gồm cả anh/chị (ở với bạn/họ hàng)
3. Thuê 01 phòng ở chung từ 5 người trở lên, bao gồm cả anh/chị (ở với bạn/họ hàng)
4. Thuê 01 phòng ở chung với gia đình (vợ/chồng/con)
5. Thuê phòng trong ký túc hay nhà ở của công ty
6. Ở tại nhà của gia đình (nơi anh/chị đang ở chính là quê của anh/chị)
7. Ở tại nhà của họ hàng (anh/chị ở nơi khác nhưng ở nhờ nhà họ hàng tại khu vực này)
8. Loại nhà ở khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q13. Diện tích phòng (thuê) hoặc nhà ở hiện tại của anh/chị là:

1. < 10m²
2. từ 10m² đến nhỏ hơn 15m²
3. từ 15m² đến nhỏ hơn 20 m²
4. từ 20m² trở lên

Q14. Anh/chị cho biết, nơi anh/chị đang ở bao gồm những tiện nghi sinh hoạt nào dưới đây?

1. Nhà tắm – nhà vệ sinh
 Dùng chung với phòng khác (được gia chủ trang bị)
 Có phòng riêng (được gia chủ trang bị)
 Không có (phải dùng ở nơi khác)
2. Bình nóng lạnh
 Có bình nóng lạnh riêng (được gia chủ trang bị)
 Dùng chung với phòng khác (được gia chủ trang bị)
 Tự mua bình nóng lạnh riêng Không có
3. Điều hoà nhiệt độ
 Có điều hoà riêng (được gia chủ trang bị)
 Dùng chung với phòng khác (được gia chủ trang bị)
 Tự mua điều hoà riêng Không có
4. Quạt
 Có quạt riêng (được gia chủ trang bị)
 Dùng chung quạt với phòng khác (được gia chủ trang bị)
 Tự mua quạt riêng Không có
5. Internet
 Có internet riêng (được gia chủ trang bị)
 Dùng chung với phòng khác (được gia chủ trang bị)
 Tự lắp đặt internet riêng Không có

6. Nhà bếp/khu vực bếp
- Có nhà bếp/khu vực bếp riêng
- Dùng chung bếp với phòng khác
- Không có nhà bếp, phải đun nấu trong phòng hoặc phải tự sắm bếp ga cá nhân
- Chủ nhà cung cấp bếp ga/điện Phải tự mua bếp Không nấu ăn
7. Tủ lạnh
- Có tủ lạnh riêng (được gia chủ trang bị)
- Dùng chung tủ lạnh với phòng khác (được gia chủ trang bị)
- Tự mua Không có
8. Máy giặt
- Có máy giặt riêng (được chủ nhà trang bị)
- Dùng chung máy giặt với phòng khác (được gia chủ trang bị)
- Tự mua Không có
9. Khu vực để đồ (phòng để đồ hoặc gác xếp/gác lửng)
- Có gác xếp riêng (được chủ nhà trang bị)
- Dùng chung khu vực để đồ/kho với phòng khác Không có
10. Tủ quần áo
- Có tủ quần áo riêng (được chủ nhà trang bị)
- Dùng chung tủ với phòng khác (được chủ nhà trang bị)
- Tự mua tủ Không có

Q15. Những lý do nào khiến anh/chị chọn chỗ ở hiện tại?

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Giá thuê
2. Khoảng cách đến công ty
3. Có phòng riêng
4. Chất lượng phòng
5. Các điều kiện tiện nghi (điện, nước, công trình phụ)
6. Để được ở chung với bạn bè, người quen, họ hàng
7. Ở nhà của gia đình (bố mẹ)
8. Lý do khác (xin vui lòng ghi rõ): _____

Q16. Trong các yếu tố về môi trường sống xung quanh nơi ở hiện tại, anh/chị hài lòng với những yếu tố nào sau đây?

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Chợ

2. Siêu thị
3. Phương tiện giải trí (karaoke, vũ trường ...)
4. Điều kiện, sân bãi chơi thể thao
5. Không khí trong lành
6. Địa điểm tín ngưỡng (chùa , đền, nhà thờ ...)
7. Các quán cà phê, quán ăn
8. Yếu tố môi trường khác (xin vui lòng ghi rõ): _____

Q17. Các yếu tố nào về điều kiện, tiện nghi sinh hoạt chỗ ở hiện tại của anh/chị cần phải được cải thiện?

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Chất lượng phòng ở
2. Diện tích phòng
3. Chất lượng công trình phụ (nhà vệ sinh và phòng tắm)
4. Khu vực bếp
5. Đồ dùng gia đình (tủ lạnh, máy giặt, tivi ...)
6. Yếu tố khác tiện nghi khác cần cải thiện (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q18. Những yếu tố nào về điều kiện môi trường sống xung quanh nơi ở hiện tại của anh/chị cần phải được cải thiện?

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Chợ
2. Siêu thị
3. Phương tiện giải trí (TV, karaoke, vũ trường ...)
4. Điều kiện, sân bãi chơi thể thao
5. Môi trường trong sạch (không khí, bụi, chất thải...)
6. Địa điểm tín ngưỡng (chùa , đền, nhà thờ ...)
7. Dịch vụ ăn uống (quán cà phê, quán ăn...)
8. Yếu tố môi trường khác cần cải thiện (xin nêu rõ): _____

Q19. Anh/chị đi làm hàng ngày bằng phương tiện nào dưới đây?

1. Đi bộ
2. Xe đạp
3. Xe máy
4. Xe buýt công cộng
5. Xe buýt đưa đón của công ty
6. Phương tiện khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q20. Anh/chị đi từ nơi ở đến công ty mất bao nhiêu thời gian? (tính trung bình đi bằng xe máy)

1. Dưới 15 phút 2. Từ 15 đến 30 phút
3. Từ 31 đến 60 phút 4. Từ 61 phút trở lên

Q21. Kể từ khi anh/chị bắt đầu công việc đang làm ở công ty này, nếu anh/chị đã từng chuyển chỗ ở, xin cho biết lý do anh/chị phải chuyển?

1. Chưa chuyển chỗ ở lần nào
2. Vì vấn đề của chủ nhà (chủ nhà không cho thuê nữa, không thích chủ nhà...)
3. Tiền thuê nhà (đắt hơn hoặc tăng giá nhanh)
4. Chuyển theo bạn cùng phòng
5. Chuyển đến phòng khác có điều kiện tốt hơn
6. Vì lý do gia đình
7. Lý do khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q22. Anh/chị thường làm gì trong thời gian rỗi?

(Lựa chọn những hoạt động anh/chị thường hay làm sau giờ làm việc)

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Xem TV
2. Chơi thể thao
3. Thăm họ hàng/bạn bè
4. Làm thêm (ở chỗ khác)
5. Chăm sóc con cái
6. Lướt web, đọc sách/báo
7. Nghỉ ngơi (nghỉ bù vì làm ca)
8. Khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q23. Anh/chị thường làm gì vào cuối tuần?

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Đi mua đồ/mua sắm tại chợ/siêu thị 2. Uống cà phê/tụ tập bạn bè ăn uống
3. Chơi thể thao 3. Ở nhà nghỉ ngơi
5. Về quê 6. Thăm bạn bè/họ hàng
7. Hoạt động khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q24. Mức độ hài lòng của anh/chị về chỗ ở hiện tại là:

1. Rất không hài lòng
2. Không hài lòng
3. Bình thường
4. Hài lòng

5. Rất hài lòng

PHẦN 4: ĐIỀU KIỆN KINH TẾ

Q25. Tổng thu nhập hàng tháng của anh/chị (bao gồm lương, thưởng, làm thêm, tăng ca và hỗ trợ từ gia đình) là khoảng bao nhiêu?

1. 2,000,000 - 4,000,000 đồng 2. 4,000,000 - 5,000,000 đồng
3. 5,000,000 - 6,000,000 đồng 4. 6,000,000 - 7,000,000 đồng
5. > 7,000,000 đồng

Q26. Tiền thuê nhà hàng tháng của anh/chị (bao gồm tiền nhà, tiền điện nước, internet ...) là khoảng bao nhiêu?

1. < 500,000 đồng 2. 500,000 - 750,000 đồng
3. 750,000 - 1,000,000 đồng 4. 1,000,000 - 1,500,000 đồng
5. 1,500,000 - 2,000,000 đồng 6. > 2,000,000 đồng

Q27. Công ty hỗ trợ tiền thuê nhà/ăn ở hàng tháng cho anh/chị là :

1. < 200,000 đồng 2. 200,000 - 500,000 đồng
3. > 500,000 đồng 4. Không có

Q28. Theo anh/chị, tiền thuê phòng/nhà ở mức nào thì phù hợp với anh/chị?

1. < 500,000 đồng 2. 500,000 - 750,000 đồng
3. 750,000 - 1,000,000 đồng 4. 1,000,000 - 1,500,000 đồng
5. 1,500,000 - 2,000,000 đồng 6. > 2,000,000 đồng

PHẦN 5: THÔNG TIN KHÁC

Q29. Anh/chị có dự định gì về công việc trong tương lai ?

1. Tiếp tục làm công việc hiện tại và phấn đấu tăng lương hoặc thăng chức
2. Chuyển việc ở công ty khác trong khu công nghiệp cho đến khi tìm được môi trường công việc phù hợp
3. Tiếp tục đi học để tìm được việc khác phù hợp (tốt) hơn
4. Về quê
5. Dự định khác (xin vui lòng nêu rõ): _____

Q30. Nếu có khu nhà ở hoặc khu đô thị dành riêng cho công nhân ở xung quanh khu công nghiệp, anh/chị có muốn chuyển đến ở hay không?

1. Chắc chắn có
2. Chắc chắn không
3. Sẽ xem xét nếu thấy phù hợp

Q31. Theo anh/chị, hình thức sở hữu nào của khu nhà ở/đô thị dành riêng cho công nhân khu công nghiệp thì phù hợp với công nhân?

1. Cho thuê
2. Bán
3. Có cả khu vực bán và khu vực cho thuê trong cùng khu đô thị

Q32. Theo anh/chị khu đô thị cho công nhân khu công nghiệp cần thiết bao gồm những hạng mục nào dưới đây? (những nội dung anh/chị không lựa chọn được hiểu là không cần thiết)

(Có thể chọn nhiều phương án trả lời)

1. Trường mầm non
2. Trường tiểu học
3. Công viên cây xanh
4. Siêu thị/cửa hàng tiện lợi
5. Ngân hàng
6. Phân chia khu vực phòng ở nam/nữ/hộ gia đình
7. Giặt khô, là hơi
8. Cắt tóc, làm đẹp nam/nữ
9. Cổng riêng với bảo vệ 24/24 và quy định giờ ra vào
10. Hàng rào ngăn cách với xung quanh
11. Các hạng mục khác (xin nêu rõ): _____

Q33. Anh chị cho biết ý kiến về việc khu đô thị cho công nhân sử dụng chung các dịch vụ công cộng với khu dân cư xung quanh

1. Đồng ý
2. Không đồng ý
3. Không có ý kiến

Q34. Anh/chị có đề xuất hoặc mong muốn gì khác về chỗ ở, điều kiện sống, môi trường xung quanh và khoảng cách tới công ty?

Phụ lục-5. Quy trình Phân tích Khả năng chi trả cho nhà ở của Công nhân

Phụ lục-5 Quy trình phân tích Khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân KCN

Phụ lục 5 sẽ trình bày quy trình tính toán khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân, có tham khảo những tài liệu đã có. Ngoài ra, mức lương tối thiểu của từng vùng đã được quy định. Dựa trên quy mô và hoạt động kinh tế của thành phố, Đoàn nghiên cứu đã chia thành 4 vùng, và vùng có mức lương tối thiểu cao nhất được xếp vào Vùng I.

(1) Thiết lập chung

Sự biến động mức lương tối thiểu vùng Việt Nam qua từng năm như sau:

Bảng 1 Mức lương tối thiểu từ năm 2012 đến 2016

Năm	Đơn vị tính	Vùng I	Vùng II	Vùng III	Vùng IV
2012	Triệu đồng	2.00	1.78	1.55	1.40
2013	Triệu đồng	2.35	2.10	1.80	1.65
2014	Triệu đồng	2.70	2.40	2.10	1.90
2015	Triệu đồng	3.10	2.75	2.40	2.15
2016	Triệu đồng	3.50	3.10	2.70	2.40

Nguồn: Quy định về Mức lương tối thiểu từ năm 2012 đến 2015

Đặt mức lương tối thiểu năm 2012 mức lương cơ sở với hệ số 1.00, từ đó có thể tính được tỷ lệ tăng của mức lương tối thiểu năm 2015 là 1.54.

Bảng 2 Mức lương tối thiểu tăng từ năm 2012 đến 2016

Năm	Vùng I	Vùng II	Vùng III	Vùng IV	Trung bình
2012	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2013	1.18	1.18	1.16	1.18	1.17
2014	1.35	1.35	1.35	1.36	1.35
2015	1.55	1.54	1.55	1.54	1.54
2016	1.75	1.74	1.74	1.71	1.74

Nguồn: Quy định về Mức lương tối thiểu từ năm 2012 đến 2015

Các điều kiện tiên quyết để tính toán khả năng chi trả cho nhà ở như sau.

Bảng 3 Các điều kiện cho việc phân tích

Nội dung	Trường hợp 1: Tỷ lệ khả năng chi trả 15%	Trường hợp 2: Tỷ lệ khả năng chi trả 20%	Đơn vị
Khoản trả trước (áp dụng đối với nhóm đối tượng có thu nhập mức Q1 và Q2), tính trên thu nhập	0	0	%
Khoản trả trước (áp dụng đối với nhóm đối tượng có thu nhập mức Q3 đến Q5), tính trên thu nhập	20	20	%
Lãi suất tiền vay	5	5	%
Thời hạn hoàn trả lãi vay	10	10	Năm
Tỷ lệ khả năng chi trả so với thu nhập	15	20	%
Tỷ giá hối đoái (VNĐ)	21.623	21.623	= 1 USD

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(2) Trường hợp 1: tỷ lệ khả năng chi trả là 15%

Khả năng chi trả cho nhà ở tương ứng với 15% mức thu nhập như sau.

Bảng 4 Phân tích khả năng chi trả tương ứng với mức lương tối thiểu TH 1 (Đối tượng Độc thân)

Nội dung	Năm	Đơn vị	Vùng I	Vùng II	Vùng III	Vùng IV
Mức lương tối thiểu	2012	Triệu đồng	2.000	1.780	1.550	1.400
	2013	Triệu đồng	2.350	2.100	1.800	1.650
	2014	Triệu đồng	2.700	2.400	2.100	1.900
	2015	Triệu đồng	3.100	2.750	2.400	2.150
	2016	Triệu đồng	3.500	3.100	2.700	2.400
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng		Triệu đồng	0.465	0.413	0.360	0.323
Khả năng chi trả tối đa hàng năm		Triệu đồng	5.580	4.950	4.320	3.870
Tổng khả năng chi trả		Triệu đồng	55.800	49.500	43.200	38.700
Mức thế chấp nhà tối đa		Triệu đồng	43.087	38.223	33.358	29.883
Tiền trả trước		Triệu đồng	0.000	0.000	0.000	0.000
Giá nhà phù hợp		Triệu đồng	43.087	38.223	33.358	29.883
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng		USD	22	19	17	15
Mức thế chấp nhà tối đa		USD	1.993	1.768	1.543	1.382
Tiền trả trước		USD	0	0	0	0
Giá nhà phù hợp		USD	1.993	1.768	1.543	1.382

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Bảng 5 Phân tích khả năng chi trả cho 5 ngũ phân vị TH¹ (Hộ gia đình)

Nội dung	Năm		Đơn vị	Ngũ phân vị (Q) 1	Ngũ phân vị (Q) 2	Ngũ phân vị (Q) 3	Ngũ phân vị (Q) 4	Ngũ phân vị (Q) 5	TB
Lương tháng	2010		Triệu đồng/người	0.633	1.153	1.611	2.268	4.985	2.13
	2012			0.952	1.672	2.333	3.198	6.794	2.989
Quy mô hộ gia đình	2010		Người	4.14	4.1	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	2010		Triệu đồng/hộ gia đình	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
	2015 (Dự tính)	a		5.956	10.667	14.308	18.476	35.264	17.684
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng	b = a × 15%		Triệu đồng	0.893	1.600	2.146	2.771	5.290	2.653
Khả năng chi trả tối đa hàng năm	c = b × 12		Triệu đồng	10.721	19.201	25.754	33.257	63.474	31.832
Tổng khả năng chi trả	d = c × 20		Triệu đồng	214.415	384.017	515.073	665.141	1.269.488	609.627
Mức thể chấp nhà tối đa	e tính bằng hàm PV phần mềm Excel		Triệu đồng	135.372	242.451	325.194	419.941	801.498	384.891
Tiền trả trước	f		Triệu đồng	0.000	0.000	65.039	83.955	160.300	61.865
Giá nhà phù hợp	g = e+f		Triệu đồng	135.372	242.451	390.233	503.929	961.798	258.732
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng			USD	41.3	74.0	99.3	128.2	244.6	122.7
Mức thể chấp nhà tối đa			USD	6.261	11.213	15.039	19.421	37.067	17.800
Tiền trả trước			USD	0.0	0.0	3.008	3.884	7.413	2.861
Giá nhà phù hợp			USD	6.261	11.213	18.047	23.305	44.480	20.661

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

¹ Khảo sát mức sống dân cư Việt Nam phân loại các hộ gia đình thành 5 nhóm để ước tính thu nhập và quy mô hộ gia đình cho cuộc khảo sát thống kê. Q1: thấp hơn 0 – 20% mức thu nhập, Q2: thấp hơn 20 – 40% mức thu nhập, Q3: thấp hơn 40 – 60%, Q4: thấp hơn 60 – 80% và Q5: 80 – 100%.

(3) Trường hợp 2: tỷ lệ khả năng chi trả 20%

Khả năng chi trả cho nhà ở tương ứng với 20% của tỷ lệ khả năng chi trả của thu nhập như sau.

Bảng 6 Phân tích khả năng chi trả cho mức lương tối thiểu TH 2 (Độc thân)

Nội dung	Năm	Đơn vị	Vùng I	Vùng II	Vùng III	Vùng IV
Mức lương tối thiểu	2012	Triệu đồng	2.000	1.780	1.550	1.400
	2013	Triệu đồng	2.350	2.100	1.800	1.650
	2014	Triệu đồng	2.700	2.400	2.100	1.900
	2015	Triệu đồng	3.100	2.750	2.400	2.150
	2016	Triệu đồng	3.500	3.100	2.700	2.400
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng		Triệu đồng	0.465	0.620	0.550	0.480
Khả năng chi trả tối đa hàng năm		Triệu đồng	5.580	7.440	6.600	5.760
Tổng khả năng chi trả		Triệu đồng	55.800	74.400	66.000	57.600
Mức thế chấp nhà tối đa		Triệu đồng	43.087	57.450	50.963	44.477
Tiền trả trước		Triệu đồng	0.000	0.000	0.000	0.000
Giá nhà phù hợp		Triệu đồng	43.087	57.450	50.963	44.477
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng		USD	22	29	25	22
Mức thế chấp nhà tối đa		USD	1.993	2.657	2.357	2.057
Tiền trả trước		USD	0	0	0	0
Giá nhà phù hợp		USD	1.993	2.657	2.357	2.057

Bảng 7 Phân tích khả năng chi trả cho 5 ngũ phân vị TH 2 (Hộ gia đình)

Nội dung	Năm		Đơn vị	Ngũ phân vị (Q) 1	Ngũ phân vị (Q) 2	Ngũ phân vị (Q) 3	Ngũ phân vị (Q) 4	Ngũ phân vị (Q) 5	TB
Lương tháng	2010		Triệu đồng/người	0.633	1.153	1.611	2.268	4.985	2.13
	2012			0.952	1.672	2.333	3.198	6.794	2.989
Quy mô hộ gia đình	2010		Người	4.14	4.1	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	2010		Triệu đồng/hộ gia đình	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
	2015 (Dự tính)	a		5.956	10.667	14.308	18.476	35.264	17.684
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng		b = a × 20%	Triệu đồng	1.191	2.133	2.862	3.695	7.053	3.387
Khả năng chi trả tối đa hàng năm		c = b × 12	Triệu đồng	14.294	25.601	34.338	44.343	84.633	40.641
Tổng khả năng chi trả		d = c × 20	Triệu đồng	285.887	512.022	686.764	886.855	1.692.651	812.836
Mức thể chấp nhà tối đa		e tính bằng hàm PV phần mềm Excel	Triệu đồng	180.496	322.268	433.593	559.921	1.068.665	513.188
Tiền trả trước		f	Triệu đồng	0.000	0.000	65.039	83.955	160.300	61.865
Giá nhà phù hợp		g = e+f	Triệu đồng	180.496	322.268	520.311	671.905	1.282.397	595.676
Khả năng chi trả tối đa hàng tháng			USD	55.1	98.7	132.3	170.9	326.2	156.6
Mức thể chấp nhà tối đa			USD	8.347	14.950	20.052	25.895	49.423	23.733
Tiền trả trước			USD	0.0	0.0	4.010	5.179	9.885	3.815
Giá nhà phù hợp			USD	8.347	14.950	24.063	31.074	59.307	27.548

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

**Phụ lục-6. Đầu tư trực tiếp nước ngoài tại các nước
ASEAN**

Phụ lục-6 Phân tích Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tại Việt Nam và các nước ĐNÁ

6-1. Tình hình phát triển của ngành Công nghiệp tại Việt Nam

Nghiên cứu này khảo sát tác động của đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam. Trong phần đầu tiên, Nghiên cứu tập trung vào các cải cách chính sách kinh tế liên quan đến FDI qua các thập kỷ và đánh giá tác động của FDI trong phạm vi quốc gia và toàn cầu, sau đó phân tích tình hình FDI tại Việt Nam và phân tích lý do Việt Nam có thể trở thành một trong những địa điểm đầu tư hấp dẫn hay không. Phần này không liên quan trực tiếp tới chủ đề chính của Nghiên cứu vì ở Việt Nam FDI không có tác động tới việc xây dựng hoặc cải thiện nhà ở công nhân. Tuy nhiên, phần cuối của mục này sẽ có một vài gợi ý cho chính sách nhằm phát triển ngành công nghiệp thông qua FDI¹.

(1) Hiện trạng và các vấn đề tồn tại trong lĩnh vực Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) ở Việt Nam

1) Lịch sử FDI ở Việt Nam

Những cải cách chính sách quan trọng trong mang tính lịch sử đối với nền kinh tế Việt Nam được tổng kết lại như sau.

a. Chính sách Đổi Mới (1986)

Nhờ sự thay đổi quan điểm một cách quyết liệt của Đảng Cộng sản, chính sách Đổi mới (Mở cửa) đã mang lại đến những thay đổi cơ bản về cơ cấu nền kinh tế, từ đó hình thành nền kinh tế thị trường có sự định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam.

Sau chiến tranh Việt Nam - Trung Quốc thời kỳ 1970, Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ VI Đảng Cộng sản Việt Nam đã ra nghị quyết đưa Việt Nam thoát khỏi tình trạng đói nghèo trầm trọng. Trước khi thực hiện chính sách Đổi Mới, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam xấp xỉ 700%. Không chỉ chịu tác động kinh tế tiêu cực do chiến tranh kéo dài, nền kinh tế Việt Nam còn không có quan hệ với các công ty nước ngoài hoặc người nước ngoài, ngoại trừ Liên Xô. Vì vậy, chính sách Đổi mới đã mở đầu công cuộc cải cách cơ cấu quan trọng có ảnh hưởng tới toàn bộ Việt Nam.

Chính sách Đổi mới đã tạo ra nền kinh tế thị trường hỗn hợp với trọng tâm là đem đến nhiều cơ hội và sự lựa chọn cho tất cả mọi người. Đổi mới đặt ra bốn mục tiêu lớn: 1) thay đổi quan điểm, 2) cải cách các chính sách công nghiệp, 3) hình thành nền kinh tế định hướng thị trường và 4) khuyến khích sự tham gia của các yếu tố quốc tế. Khuôn khổ pháp lý đã được nói lòng để chuyển sang kinh tế thị trường và tạo ra môi trường đầu tư để thu hút các công ty nước ngoài và các chủ sở hữu tư nhân. Các nhân tố thị trường đã được thiết lập để thúc đẩy sự phát triển của địa phương và toàn quốc. Ngoài ra, Chính phủ đã nói lòng kiểm soát đối với thương mại trong nước và tăng cường quyền tự chủ của các doanh nghiệp nhà nước trong hoạt động sản xuất kinh doanh và hạch toán độc lập. Quá trình cải cách này đã góp phần nâng cao mức sống ở Việt Nam và thu nhập GDP bình quân đầu người.

b. ASEAN (1995)

Ngày 28 tháng 7 năm 1995, Việt Nam đã trở thành thành viên của Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á (ASEAN). Việc gia nhập ASEAN đã tác động tích cực đến nền kinh tế Việt Nam và thúc đẩy quá trình hội nhập toàn cầu và tăng trưởng FDI trong cả nước.

Sau khi bắt đầu thực hiện chính sách Đổi mới, Việt Nam rất nỗ lực để tăng cường tham gia thị trường quốc tế và cải thiện nền kinh tế quốc dân. Kết quả là, số lượng các dự án FDI đã tăng từ 37 dự án năm 1988 lên 415 dự án năm 1995. Sau 1986, nhiều rào cản pháp lý đã được gỡ bỏ, nhưng Việt Nam vẫn cần khẳng định hơn nữa vị trí của mình trên trường quốc tế để phát triển kinh tế. Việc

¹ Anwar, Sajid & Lan Phi Nguyen. “Đầu tư nước ngoài trực tiếp và xuất khẩu tràn lan: Bằng chứng từ Việt Nam”. *Tạp chí kinh doanh quốc tế* 20 (2011): 171-193.

trở thành thành viên ASEAN có ý nghĩa quan trọng khẳng định Việt Nam đã gia nhập cộng đồng quốc tế. Điều này không chỉ tăng cường quan hệ ngoại giao với các quốc gia thành viên ASEAN và các quốc gia không thuộc ASEAN, mà còn thúc đẩy các yếu tố nước ngoài đầu tư nhiều hơn vào Việt Nam. Những nền kinh tế mới tham gia luôn có sức hấp dẫn mạnh mẽ đối với thị trường quốc tế, ví dụ như trường hợp Myanmar hiện nay. Ngoài ra, việc gia nhập ASEAN đã tạo cơ hội để Việt Nam tham gia Khu vực Thương mại Tự do ASEAN (AFTA) vào năm 1996 và trở thành thành viên thứ 7 của AFTA. Chế độ Ưu đãi thuế quan có hiệu lực chung (CEPT) đã được áp dụng và giảm tỷ lệ thuế trong khu vực ASEAN xuống còn 0-5%. Ngoài ra, các Hiệp định thương mại tự do giữa từng quốc gia với ASEAN đã được thực hiện và tác động đến Việt Nam. Các Hiệp định chính được liệt kê dưới đây:

- Khu vực Tự do Thương mại ASEAN - Trung Quốc (ACFTA) vào năm 2004
- Khu vực Tự do Thương mại ASEAN - Hàn Quốc (AKFTA) vào năm 2006
- Quan hệ đối tác kinh tế toàn diện ASEAN - Nhật Bản trong năm 2008

Quyết định gia nhập ASEAN đã mang lại sự phát triển mạnh mẽ các cơ hội kinh tế không chỉ với các nước trong ASEAN, mà còn với nhiều thị trường quốc tế khác, thu hút được nhiều dự án FDI và các cơ hội kinh doanh.

Bước chuyển lớn về kinh tế này của Việt Nam có ảnh hưởng tích cực tới nền kinh tế như phát triển được nguồn vốn FDI, mở rộng quan hệ trong ASEAN và hội nhập quốc tế dẫn tới những cải cách sau này, góp phần gián tiếp cải thiện môi trường sống của người dân địa phương thông qua việc đẩy mạnh phát triển kinh tế cấp vĩ mô.

c. WTO (2007)

Việc gia nhập Tổ chức Thương mại Quốc tế (WTO) vào năm 2007 chính là bước ngoặt trong chính sách cải cách kinh tế của Việt Nam, giúp Việt Nam hội nhập nền kinh tế toàn cầu.

Việt Nam là thành viên thứ 150 gia nhập WTO sau 12 năm kể từ khi WTO nhận được đề nghị gia nhập của Việt Nam. Như vậy Việt Nam đã trở thành một trong những thành phần kinh tế của thị trường quốc tế. Mặc dù sẵn sàng đón nhận các công ty, các nhà đầu tư và doanh nghiệp nước ngoài và đã gia nhập ASEAN, Việt Nam vẫn phải đối đầu với nhiều khó khăn khi gia nhập cộng đồng quốc tế sau nhiều quốc gia đang phát triển khác. Khủng hoảng Tài chính Châu Á (1999) làm giảm nguồn vốn FDI vào Việt Nam và gây ra khó khăn tài chính, để vượt qua tàn dư của khủng hoảng tài chính trong lịch sử, WTO đã cải cách một số chính sách để giúp Việt Nam đạt chuẩn quốc tế.

i) Giảm thuế xuất nhập khẩu

Việt Nam đã cam kết giảm thuế xuất nhập khẩu cho 3.800 trong 10.000 mặt hàng. Nhiều doanh nghiệp trong nước từng được bảo hộ bởi mức thuế cao, nhưng thuế suất của nhiều mặt hàng cần được cắt giảm xuống từ 0 đến 35%. Việc giảm thuế làm gia tăng sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong nước và các công ty nước ngoài hoạt động cùng ngành. Tuy nhiên, việc cắt giảm thuế cũng làm giảm chi phí nhập khẩu nhiều nguyên liệu thô và vốn. Việc này có lợi cho các công ty nước ngoài khi tham gia vào thị trường Việt Nam.

ii) Mở cửa ngành dịch vụ

Việt Nam đã mở ra 11 nhóm ngành dịch vụ của WTO, đặc biệt cho phép nước ngoài đầu tư 100% vốn từ năm 2009 và cho phép nước ngoài tham gia vào nền kinh tế Việt Nam. Trong khi một số lĩnh vực như viễn thông, kinh doanh thương mại vẫn có quy định hạn chế mức vốn đầu tư nước ngoài, chỉ được chiếm 49 đến 65%, thì nhiều doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bao gồm cả pháp lý, tài chính, kỹ thuật, công nghệ thông tin và các ngành khác, hạn chế về mức vốn đầu tư đã được bãi bỏ. Việc này góp phần tăng động lực cho các nhà đầu tư nước ngoài gia nhập thị trường.

iii) Bãi bỏ trợ cấp cho ngành nông nghiệp và Bảo vệ sở hữu trí tuệ

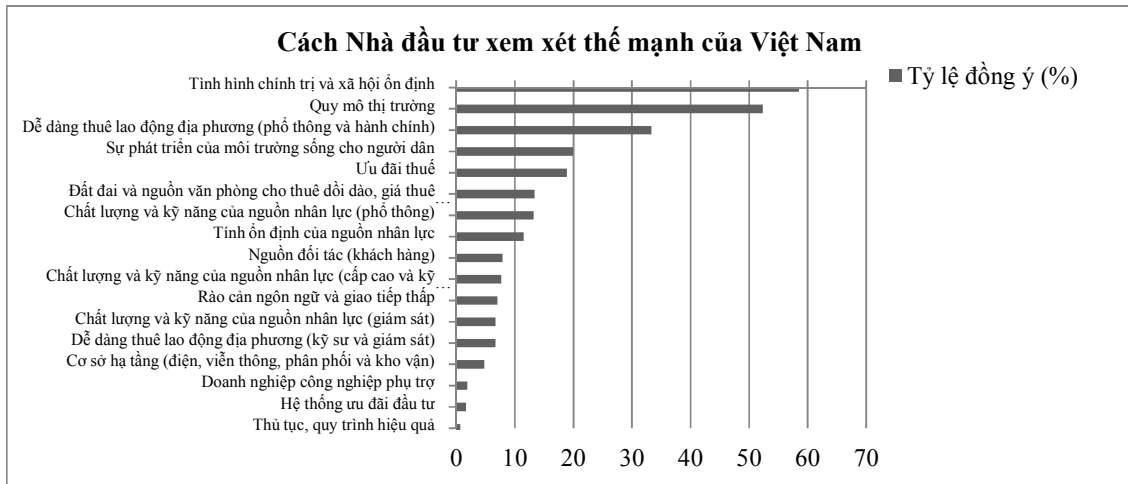
Việt Nam đã cam kết xóa bỏ hoặc hạn chế trợ cấp cho lĩnh vực xuất khẩu nông nghiệp và quyền sở hữu trí tuệ cần được bảo vệ sau khi gia nhập WTO. Việc này có thể ảnh hưởng tới nền kinh tế nông nghiệp Việt Nam vì không đủ mạnh để cạnh tranh với thị trường quốc tế nhưng giúp thúc đẩy cơ khí hóa nông nghiệp và mở rộng quy mô thị trường nông nghiệp do nước ngoài đầu tư.

Chính sách này đã đem lại hiệu quả kinh tế tuyệt vời đối với người Việt Nam, mang lại nhiều việc làm và tăng thu nhập. Tuy nhiên, ảnh hưởng của chính sách NÓXH tại thời điểm này chưa được thấy rõ.

2) **Hiện trạng FDI tại Việt Nam**

a. **Một điểm đến đầu tư hấp dẫn**

Hiện nay, Việt Nam là một trong những quốc gia thu hút đầu tư phổ biến bởi có nhiều thế mạnh so với các quốc gia khác. Hình 1 **Error! Reference source not found.** cho thấy kết quả khảo sát ý kiến của các công ty nước ngoài đầu tư vào Việt Nam và một số yếu tố thu hút đầu tư được thảo luận bên dưới.



Nguồn: JETRO “Môi trường kinh doanh tại ASEAN - Đông Nam Á”

Hình 1 Các nhà đầu tư đánh giá về thế mạnh của Việt Nam

i) **Sự ổn định về Chính trị và Xã hội**

Khi nền kinh tế thị trường được mở cửa sau nhờ thực hiện chính sách Đổi Mới, hệ thống xã hội chủ nghĩa vẫn tiếp tục được duy trì với vai trò là thể chế chính trị tại Việt Nam. Việt Nam là một nước xã hội chủ nghĩa vững mạnh với chế độ một Đảng lãnh đạo. Trên thế giới hiện nay, các nước xã hội chủ nghĩa thường bị chỉ trích do sự thiếu dân chủ và tự do ngôn luận, nhưng mặt khác, tuy nhiên cũng đem lại sự ổn định về chính trị của xã hội. Ví dụ Bangkok, Thái Lan là một ví dụ nổi tiếng về bất ổn dân sự ở Châu Á. So với những quốc gia như vậy, Việt Nam là quốc gia có ít khả năng xảy ra bất ổn chính trị và xã hội như biểu tình về các vấn đề dân tộc và tôn giáo hay đình công liên quan tới vấn đề lao động. Việt Nam đã gây dựng được tín nhiệm và lòng tin của các nhà đầu tư nước ngoài. Khả năng bất ổn chính trị cao có thể gây ra nguy cơ các nhà đầu tư nước ngoài không muốn đến đầu tư và có thể có tác động tiêu cực đến tăng trưởng kinh tế.

ii) **Quy mô thị trường và tiềm năng tăng trưởng**

Một thế mạnh khác của Việt Nam là quy mô thị trường và tiềm năng tăng trưởng. Theo ước tính, trong tương lai Việt Nam sẽ còn tiếp tục tăng trưởng và mở rộng thị trường. Dân số Việt Nam liên tục gia tăng cũng như nguồn lao động sẽ nhiều hơn và thị trường tiêu thụ sẽ rộng lớn hơn. Nghiên cứu cho thấy Việt Nam có quy mô dân số lớn thứ ba trong ASEAN, chỉ sau In-đô-nê-sia và Phi-lip-pin. GDP bình quân đầu người năm 2013 là khoảng 1.902 USD, thấp hơn nhiều so với 2 quốc gia

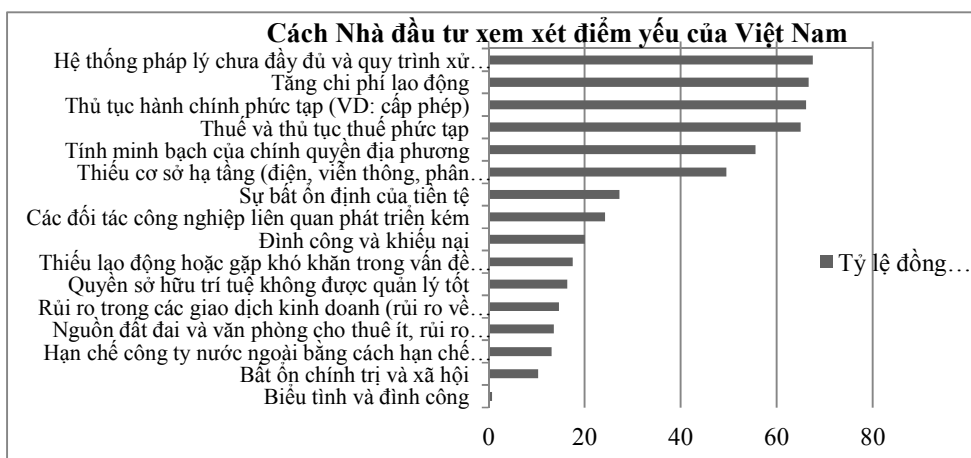
trên, trong khi đó chỉ tiêu này của thành phố Hồ Chí Minh đạt 4.519 USD vì nhiều dự án FDI và các nguồn vốn tập trung tại đây. Do đó, khu vực thành phố Hồ Chí Minh có thể có mức tiêu thụ tiềm năng cao hơn nữa. Nguồn nhân công giá rẻ ở địa phương vẫn dồi dào. Sự cân đối giữa nhân công giá rẻ và cơ sở hạ tầng ở Việt Nam được đánh giá cao bởi các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là những nhà đầu tư vào các khu công nghiệp.

iii) Môi trường sống thân thiện với người nước ngoài tới Việt Nam làm việc

Nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm tới môi trường sống của cán bộ của mình được cử sang Việt Nam làm việc. Việt Nam là một quốc gia được đánh giá là nơi đáng sống đối với người nước ngoài được cử sang làm việc, tuy điều kiện cơ sở hạ tầng, đất đai và trụ sở làm việc cần được cải thiện vì được cho là chưa thuận lợi. Tuy nhiên môi trường sống cho công nhân chưa được xem xét vì đây không phải là mối quan tâm lớn của các nhà đầu tư tư nhân. Theo báo cáo “Môi trường đầu tư tại các quốc gia ASEAN - Đông Nam Á”, ở Việt Nam có thể dễ dàng tuyển dụng công nhân mà không cần phải bố trí chỗ. Do ở các vùng nông thôn vẫn có nguồn lao động địa phương dồi dào nên khi các nhà đầu tư nước ngoài vào đầu tư thì sẵn có nguồn lao động này. Do đó, vấn đề môi trường sống của công nhân không có ảnh hưởng trực tiếp tới các nhà đầu tư nước ngoài, tuy nhiên có thể có ảnh hưởng phần nào khi nguồn cung lao động địa phương giảm đi do nhu cầu về công nhân tăng lên. Vấn đề cải thiện môi trường sống cho công nhân có thể là một mối quan tâm nhất thời của các nhà đầu tư nước ngoài, chứ không phải mối quan tâm lâu dài.

b. Những yếu tố kém hấp dẫn FDI

Dự báo trong tương lai nguồn vốn FDI vào Việt Nam sẽ không mấy khả quan bởi còn một số yếu tố kém hấp dẫn đầu tư so với các quốc gia khác. Hình 2 tổng kết những điểm yếu của Việt Nam về môi trường đầu tư.



Nguồn: JETRO “Môi trường kinh doanh tại ASEAN • Đông Nam Á”

Hình 2 Các nhà đầu tư đánh giá về điểm yếu của Việt Nam

i) Thiếu quy định hoặc thiếu tính minh bạch trong quy trình xây dựng quy chế

Các nhà đầu tư nước ngoài không chỉ e ngại về các quy định pháp luật của Việt Nam mà còn e ngại về một tồn tại trong lĩnh vực đầu tư, đó quá trình xây dựng quy chế còn chưa rõ ràng. Việt Nam thường bị phản nản vì không có các quy định để hỗ trợ các nhà đầu tư hoặc không áp dụng cách tiếp cận “trên-dưới” (top-down). Ngoài ra, một số quy định mới lại không rõ ràng. Ví dụ, khi công bố các quy định giảm thuế mới trong lĩnh vực công nghệ thông tin thì không nêu cụ thể quy định áp dụng đối với những loại doanh nghiệp công nghệ thông tin nào. Thậm chí khi các nhà đầu tư có thắc mắc thì cán bộ cơ quan thuế địa phương lại không nắm các quy định mới này hoặc lại hiểu quy định mới theo các cách khác nhau. Do đó, ngay cả khi Việt Nam áp dụng các chính sách hoặc quy định mới, các nhà đầu tư sẽ cho rằng các quy định này có thể không được thực hiện đúng như mục tiêu đề ra.

Ngoài ra, một số cải cách chính sách không hiệu quả lại được thảo luận một cách tiêu cực. Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp năm 2003 đã áp dụng thuế suất 28% chung đối với doanh nghiệp trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, thuế suất 15% được áp dụng đối với các công ty nước ngoài đầu tư vào Khu công nghiệp. Doanh nghiệp sản xuất trong lĩnh vực Nghiên cứu khoa học và Phát triển công nghệ cũng được hưởng mức thuế suất ưu đãi này, trong khi doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN sản xuất với nhiều dự án FDI hoạt động, tạo ra rất nhiều việc làm, lại không được hưởng ưu đãi. Thuế suất này đã được điều chỉnh nhiều lần và giảm xuống còn 22% từ năm 2014, và sẽ giảm xuống 20% vào năm 2016. Tuy nhiên, nhiều nhà đầu tư vẫn phàn nàn rằng thuế suất trước đây còn thấp hơn².

ii) Thiếu minh bạch về Chính trị

Tham nhũng ở Việt Nam tạo nên hình ảnh tiêu cực làm các nhà đầu tư giảm dự định đầu tư vào Việt Nam. Việc hối lộ và phí hoa hồng được biết là phổ biến trong thủ tục chính trị ở Việt Nam. Các công ty có vốn nước ngoài không phải là trường hợp ngoại lệ trong quá trình kinh doanh tại Việt Nam. Việt Nam đứng thứ 119 trên bảng xếp hạng Minh bạch Quốc tế³. Nhiều công ty đầu tư quốc tế có chính sách chặt chẽ phải tuân thủ nên họ ngần ngại không muốn đầu tư vào Việt Nam.

iii) Nợ xấu và các Doanh nghiệp trong nước

Hiện nay Việt Nam vẫn còn nhiều doanh nghiệp nhà nước đang chiếm lĩnh thị trường nhờ chế độ xã hội chủ nghĩa. Các doanh nghiệp này thường sử dụng các nguồn lực con người và vật chất không hiệu quả, và 70% nợ xấu của Việt Nam bắt nguồn từ các doanh nghiệp nhà nước. Theo thông tin từ Chính phủ, số doanh nghiệp nhà nước đã giảm xuống gần một nửa, tuy nhiên chính phủ sẽ không cổ phần hóa hoàn toàn mà sát nhập thành tập đoàn và chuyển sang hình thức công ty cổ phần. Sự quản lý yếu kém đối với nền kinh tế quốc gia có ảnh hưởng tới các hoạt động kinh tế trong nước và làm tăng chi phí lao động.

(2) Định hướng của FDI tại Việt Nam

Kể từ khi Việt Nam phải cạnh tranh với các nước lân cận trong việc thu hút FDI, cần so sánh những điểm tương đồng và khác biệt trong quy trình hoạch định chính sách của các nước này. Từ đó có thể tìm ra các giải pháp để Việt Nam cải thiện chính sách thu hút FDI và giúp nền kinh tế Việt Nam phát triển hơn nữa. Nội dung trình bày trong mục 2.2.1 của báo cáo này chỉ ra rằng Việt Nam có một số tồn tại cơ bản trong quy trình xây dựng các quy định, tồn tại trong vấn đề thu hút nguồn vốn FDI và đầu tư khu công nghiệp trên cả nước. Cụ thể như sau.

1) Thiếu quy trình thực hiện các Quy định pháp lý

Việt Nam cần cải cách chính sách và có thêm các quy định hỗ trợ các nhà đầu tư, nhưng mấu chốt không chỉ ở việc thiếu các quy định mà còn ở việc áp dụng các quy định này trên thực tế. Việt Nam đang bị chỉ trích vì quy trình thực hiện quy định không được rõ ràng và khi các nhà đầu tư nước ngoài cần thông tin rõ ràng, họ không biết phải tiếp cận thông tin như thế nào. Sing-ga-po là một ví dụ tốt để Việt Nam tham khảo vì đã tạo ra được sự tin tưởng lớn của các nhà đầu tư nước ngoài. Dịch vụ “một cửa” của EDB tạo ra mối quan hệ tin tưởng giữa nhà nước và các nhà đầu tư. Việt Nam cần có cơ quan chính phủ cụ thể ở cấp trung ương và cấp địa phương để các nhà đầu tư nước ngoài có thể đến để tìm hiểu và tham vấn khi cần, như vậy sẽ giúp các nhà đầu tư nước ngoài có thể đề ra kế hoạch chiến lược để tận dụng tối đa lợi thế đầu tư. Các nhà đầu tư có thể gặp phải khó khăn khi dự án/hoạt động kinh doanh của họ không được hưởng các chế độ miễn giảm thuế hoặc hỗ trợ ưu đãi do các cách hiểu khác nhau về các quy định. Khác với Thái Lan hoặc In-đô-nê-sia, Việt Nam

² Bộ phận ngân hàng quốc tế Mitsubishi UFJ. *Kinh doanh toàn cầu: Cẩm nang đối với châu Á* (2014): Tokyo, Nhật Bản.

³ Minh bạch quốc tế. “Tham nhũng của Quốc gia: Việt Nam” (2014). <http://www.transparency.org/country#VNM>

có sự bình ổn xã hội cao. Việt Nam có tiềm năng trở thành một quốc gia có bảo đảm xã hội tốt nếu cải thiện được hệ thống nhằm đảm bảo các quy định được thực hiện một cách chính xác. Một ví dụ tốt ở Việt Nam, đó là ở khu công nghiệp Ascendas ở tỉnh Bình Dương có bộ phận hỗ trợ để thuận tiện hơn cho quy trình dịch vụ một cửa.

2) Trung tâm công nghiệp yếu kém

Để có thể cạnh tranh được với các quốc gia ASEAN, Việt Nam cần phải xem xét việc thành lập các trung tâm công nghiệp. Khi nhiều nhà đầu tư rút khỏi Trung Quốc, khu vực ASEAN luôn là đích đến hàng đầu bởi khu vực này có nguồn lao động rẻ phù hợp với các ngành công nghiệp cấp 2. Nhiều vấn đề như mạng lưới giao thông hoặc minh bạch chính trị cũng được cân nhắc, nhưng nhà đầu tư vẫn ưu tiên quan tâm tới chi phí và các trung tâm công nghiệp cũng là một trong các vấn đề mà nhà đầu tư quan tâm. Về mặt địa lý, Việt Nam là một vị trí thích hợp trong ASEAN để có thể phát triển công nghiệp hỗ trợ. Nhiều phụ tùng hiện đang được cung cấp từ Trung Quốc hoặc Thái Lan qua đường biển. Tuy nhiên, Việt Nam không chỉ phải xem xét việc cải thiện mạng lưới giao thông để giảm chi phí nhập khẩu mà còn phải thành lập các trung tâm công nghiệp.

Thái Lan là một ví dụ tuyệt vời về trung tâm công nghiệp. Cách 1 đến 2 tiếng di chuyển từ thủ đô, có thể thấy sự xuất hiện của khu công nghiệp với các hoạt động sản xuất khác nhau liên quan tới ngành ô tô, trong đó có hơn 20 khu công nghiệp lắp ráp ô tô. Có 700 nhà máy sản xuất các chi tiết chính của ô tô, và 1.200 nhà máy sản xuất phụ tùng cấp hai và cấp ba nằm xung quanh Bangkok⁴. Vì vậy, toàn bộ quá trình sản xuất ô tô khép kín có thể được thực hiện ở Thái Lan. Điều này được các nhà đầu tư đánh giá cao vì chi phí vận chuyển và thuế xuất nhập khẩu các linh kiện trên sẽ được giảm thiểu. Trong năm 2013, Việt Nam đã thực hiện chiến lược đưa Việt Nam trở thành nước công nghiệp hóa vào năm 2020, và chú trọng vào 6 ngành lĩnh vực công nghiệp như 1) điện, 2) máy móc nông nghiệp, 3) chế biến sản phẩm nông ngư nghiệp, 4) đóng tàu, 5) môi trường và tiết kiệm năng lượng và 6) chế tạo ô tô và phụ tùng ô tô. Đây là một thách thức mới cho Việt Nam để hoàn thiện mạng lưới trung tâm công nghiệp và xây dựng mối quan hệ vững mạnh với các quốc gia khác trong khu vực, tương tự như Thái Lan.

3) Phát triển kinh tế cân đối giữa đô thị và nông thôn

Để đầu tư FDI hiệu quả, cần nghiên cứu khoảng cách giữa nguồn vốn đầu tư và nhu cầu về đầu tư của Việt Nam. Hiện nay các dự án FDI thường tập trung ở khu vực TP Hồ Chí Minh và TP Hà Nội, nơi có điều kiện tốt về cơ sở hạ tầng, hệ thống tài chính và giáo dục. Trên 2/3 số dự án FDI đầu tư vào TP Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận, 20% dự án FDI đầu tư vào Hà Nội và các khu vực lân cận. Hai khu vực kinh tế đứng đầu trong cả nước, thu hút khoảng 85% dự án FDI đầu tư vào Việt Nam⁵.

Mục đích chủ yếu mà mỗi quốc gia đều muốn thu hút nhiều dự án FDI là để phát triển kinh tế, nhưng, trong trường hợp này, Việt Nam chưa tận dụng được hết ưu thế của nguồn vốn FDI nên tạo ra khoảng cách về thu nhập và công nghệ giữa các địa phương trong cả nước. Khoảng cách kinh tế trong cùng một đất nước có thể tác động gián tiếp gây ra bất ổn chính trị và xã hội, ảnh hưởng đến hình ảnh của đất nước Việt Nam.

Học thuyết hàng hải của Jokowi giải quyết các vấn đề tương tự của In-đô-nê-sia. Nhờ tăng cường thương mại hàng hải giữa các vùng trong cả nước, những đảo kém phát triển về kinh tế sẽ có cơ hội mở rộng hoạt động kinh tế của mình. Thậm chí, nếu những đảo đó có nguồn nguyên liệu thô dồi dào thì không cần phát triển mạng lưới sản xuất liên đảo, tức là tiến hành sản xuất tại chỗ, mà không cần

⁴ Ishii, Yuko. “Xem xét về ý nghĩa của Chính sách gong kim trong Chính sách phát triển khu vực của Thái Lan” *Báo cáo của Viện nghiên cứu và tư vấn Nittu* (2007): 55-66. Web. 1. 7. 2015.

⁵ Đặng Đức Anh. “Đầu tư trực tiếp nước ngoài thúc đẩy chất lượng thế chế như thế nào: Ví dụ về Việt Nam”. *Tạp chí so sánh kinh tế* 41 (2013): 1054-1072.

tim cách chuyển những nguyên liệu này ới các KCN hoặc xuất khẩu ra nước ngoài⁶. Do đó, các nhà đầu tư thường không muốn đầu tư KCN tại các địa phương mà đầu tư vào khu vực thành phố.

Thái Lan cũng đang giải quyết vấn đề khoảng cách kinh tế bằng các chính sách ưu đãi. Thông qua Chính sách Mục tiêu kép, Thái Lan xét tới tầm quan trọng của sự phát triển các khu vực địa phương bằng việc giảm thuế cho nhà đầu tư xây dựng khu công nghiệp tại địa phương. BOI phân đất nước thành 3 khu vực: 1) thủ đô, 2) các vùng lân cận và 3) khu vực nông thôn. Khi các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào khu vực nông thôn, họ có thể được hưởng chính sách miễn giảm hoặc khấu trừ thuế.

(3) Sự phát triển và các tồn tại của các KCN

So sánh với chính sách kinh tế FDI của các quốc gia khác thì Việt Nam chưa có tầm nhìn rõ ràng về FDI. Tại thời điểm này, Việt Nam được coi là một điểm đến hấp dẫn thu hút FDI vì nguồn nhân công giá rẻ và điều kiện cơ sở hạ tầng đầy đủ. Tuy nhiên, tiền lương lao động tăng dần theo từng năm nên Việt Nam sẽ không còn là quốc gia có nguồn nhân công giá rẻ nữa. Đường như chính sách Đổi Mới là chính sách thành công nhất trong lịch sử FDI tại Việt Nam và sau đó không có chính sách hiệu quả nào được thực hiện. Myanmar là quốc gia đi sau nhưng đã chiếm vị trí của Việt Nam khi họ mở rộng cơ sở hạ tầng. Nếu Việt Nam cạnh tranh với Thái Lan và Myanmar trong ngành công nghiệp cấp 2, thì phải có định hướng về xây dựng chính sách trước khi áp dụng các chế độ ưu đãi giảm thuế hoặc nói lòng quy định đối với đầu tư nước ngoài. Như một phương án thay thế, Việt Nam có thể chuyển sang phát triển ngành công nghiệp cấp 3 như kinh nghiệm của Philippine, nhưng sẽ cần nhiều thời gian để chuyển đổi. Do vậy, Việt Nam cũng cần cân nhắc mục tiêu làm thế nào để tồn tại bền vững trong khu vực Mekong và có một chiến lược tốt hơn để phát triển FDI trong tương lai. Để xúc tiến đầu tư, việc cải thiện sự kết nối giữa các vùng và phát triển các trung tâm công nghiệp là các yêu cầu thiết yếu để Việt Nam có thể cạnh tranh với các quốc gia khác. Để giải quyết các vấn đề còn yếu kém, Việt Nam không được lãng quên tiềm năng của doanh nghiệp vừa và nhỏ mà chỉ quan tâm tới những dự án đầu tư lớn hoặc chỉ quan tâm tới những nhân tố đầu tư quốc tế. Khi các doanh nghiệp vừa và nhỏ bắt đầu sản xuất kinh doanh tại Việt Nam, họ mong những tồn tại yếu kém sẽ được cải thiện. Họ không thể cạnh tranh được với những doanh nghiệp lớn trong việc thu hút nhân công vì nhân công thường chọn làm việc tại các khu công nghiệp lớn nơi có môi trường sống tốt hơn. Do vậy, việc cải thiện môi trường sống cho công nhân cần phải được xem xét trên cả hai mặt, lợi ích cho công nhân và sự tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Theo phân tích trên, nếu lấy FDI là nhân tố chính để tác động tới chính sách nhà ở xã hội – chủ đề của Nghiên cứu, Việt Nam cần xem xét những kiến nghị sau đây. Trước tiên, nếu FDI có tác động tốt tới sự phát triển của đô thị địa phương khi tạo ra sự phát triển cân đối giữa đô thị và nông thôn, thì sẽ nảy sinh xu hướng đầu tư và hình thành các khu công nghiệp ở các khu vực có nguồn lao động địa phương dồi dào. Do đó, vấn đề đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại địa phương cần được quan tâm. Thứ hai, khi các trung tâm công nghiệp phát triển mở rộng nhờ có đầu tư trực tiếp nước ngoài thì cần có chính sách phát triển nhà ở để thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư vừa và nhỏ. Đặc biệt là nhà ở quy mô nhỏ hoặc Chung cư thấp tầng là loại hình chủ yếu mà chính sách nhà ở cần ủng hộ. Thứ ba, cần hiểu vai trò quản lý và hỗ trợ của địa phương là rất quan trọng đối với hoạt động của các khu công nghiệp, tỉnh Bình Dương là một ví dụ. Có đầy đủ quy định pháp lý cũng là yếu tố quan trọng để phát triển nhà ở và thực hiện FDI.

⁶ NHK BS1. “Kỷ nguyên mới của Indonesia (2): Học thuyếtMarine đã dịch chuyển” (2014): Web. 2. 7. 2015.
<http://www.nhk.or.jp/kokusaihoudou/archive/2014/10/1021.html>

6-2. Tình hình FDI tại các nước ASEAN

Nghiên cứu này xem xét tác động của nguồn vốn FDI tại các nước ASEAN và tổng hợp tình hình từng quốc gia, trong đó có thông tin về lịch sử chính sách và tình hình FDI. Nghiên cứu sẽ tập trung vào các nước ASEAN quan trọng để nghiên cứu về các xu hướng cải cách chính sách và kết quả cải cách.

Việc lựa chọn quốc gia nào để tham khảo sẽ căn cứ vào tình hình FDI của quốc gia này có phù hợp để tham khảo cho Việt Nam hay không. Sự phát triển của Vương quốc Brunei đặc biệt khác so với các quốc gia ASEAN khác, bởi nền kinh tế Brunei chủ yếu dựa vào sản xuất và chế biến nguồn tài nguyên thiên nhiên dồi dào. Hai quốc gia ở khu vực Mekong là Campuchia và Lào là các quốc gia đang phát triển và cũng đang trong quá trình nỗ lực thu hút FDI, nhưng không có chính sách gì đặc biệt có thể học hỏi. Ngoài ba quốc gia kể trên, tình hình FDI ở các nước ASEAN còn lại sẽ được trình bày sau đây.

Số liệu kinh tế - xã hội cơ bản của các quốc gia ASEAN. Số liệu kinh tế - xã hội và FDI 20 trở lại đây của các quốc gia ASEAN được trình bày sau đây.

Bảng 1 FDI - Tổng số vốn FDI đầu tư vào (% GDP) không có số liệu của thời kỳ trước 2001

	Đơn vị tính	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Brunei Darussalam	% GDP	1,084	3,93	1,888	1,438	1,837	0,766	2,104	1,544	3,034	5,058	7,239	5,067	5,555
Cambodia	% GDP	3,754	3,387	1,803	2,462	5,994	6,642	10,04	7,875	4,914	6,54	6,2	10,25	8,833
In-đô-nê-sia	% GDP	-1,856	0,074	-0,254	0,738	2,916	1,348	1,603	1,826	0,904	2,025	2,303	2,31	2,564
	% GDP	1,352	0,253	0,963	0,715	1,013	5,425	7,661	4,184	5,462	3,882	3,631	3,145	3,813
Ma-lai-sia	% GDP	0,597	3,177	2,244	3,707	2,734	4,727	4,687	3,281	0,057	4,398	5,226	3,192	3,699
Myanmar	% GDP	0,597	3,177	2,244	3,707	2,734	4,727	4,687	3,281	0,057	4,398	5,226	3,192	3,699
Phi-lip-pin	% GDP	0,256	1,895	0,585	0,753	1,614	2,215	1,954	0,769	1,226	0,536	0,895	1,285	1,374
Sing-ga-po	% GDP	4,386	2,634	3,668	3,632	4,568	4,566	4,586	3,132	1,841	2,855	0,714	3,523	3,694
Thái Lan	% GDP	3,684	3,689	3,394	3,258	3,39	3,616	8,655	9,663	7,169	6,901	5,482	5,37	5,198
Việt Nam	% GDP	16,9	6,963	12,31	18,41	14,2	24,98	26,52	6,347	12,38	23,3	17,43	19,54	21,44

Nguồn: Ngân hàng thế giới, Các chỉ số phát triển của Thế giới (WDI), tháng 7/2015

**Bảng 2 FDI, Tổng số vốn FDI đầu tư ra nước ngoài (% GDP)
Không có số liệu của thời kỳ trước 2005**

	Đơn vị	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Brunei Darussalam	% GDP		0,152							
Cambodia	% GDP	0,068	0,115	0,013	0,198	0,181	0,183	0,227	0,257	0,304
In-đô-nê-sia	% GDP	1,072	0,748	1,082	1,156	0,417	0,554	1,012	0,815	1,056
	% GDP									
Ma-lai-sia	% GDP	2,042	4,695	6,105	6,672	3,333	6,201	6,259	5,536	4,151
My-an-ma	% GDP									
Phi-lip-pin	% GDP	0,77	0,874	3,597	1,131	1,127	1,359	1,048	1,668	1,402
Sing-ga-po	% GDP	0,284	0,471	1,221	1,502	1,582	1,447	1,921	3,517	1,739
Thái Lan	% GDP	0,113	0,128	0,238	0,303	0,66	0,776	0,701	0,77	1,142
Việt Nam	% GDP	9,095	12,61	20,5	3,54	13,64	14,12	8,531	4,643	8,922

Nguồn: Ngân hàng thế giới, Các chỉ số phát triển của Thế giới (WDI), tháng 7/2015

Bảng 3 Bảng cân đối tài khoản vãng lai, Cán cân thanh toán (BoP) (Tỷ Đô la Mỹ)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Brunei Darussalam	Đô la Mỹ (Tỷ)	1,595	1,502	1,399	0,825	1,624	2,998	2,602	2,347	2,904	
Cambodia	Đô la Mỹ (Tỷ)	-0,171	-0,247	0,045	-0,172	-0,169	-0,096	-0,039	-0,097	-0,166	
In-đô-nê-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	-6,8	-7,3	-3,8	4	5,752	7,99	6,9	7,822	8,107	
	Đô la Mỹ (Tỷ)	-0,124	-0,236	-0,185	-0,06	-0,059	-0,183	-0,239	-0,197	-0,292	
Ma-lai-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	-8,644	-4,462	-5,935	9,529	12,604	8,488	7,287	7,19	13,381	
My-an-ma	Đô la Mỹ (Tỷ)				-1,101	-0,662	-0,609	-0,363	0,144	0,066	
Phi-lip-pin	Đô la Mỹ (Tỷ)	-1,98	-3,953	-4,351	1,546	-2,875	-2,228	-1,75	-0,282	0,285	
Sing-ga-po	Đô la Mỹ (Tỷ)	14,417	13,879	15,257	18,443	14,487	10,158	12,06	12,257	21,899	
Thái Lan	Đô la Mỹ (Tỷ)	-13,582	-14,691	-3,021	14,242	12,428	9,313	5,101	4,654	4,772	
Việt Nam	Đô la Mỹ (Tỷ)	-2,648	-2,02	-1,528	-1,373	1,177	0,85	0,92	-0,627	-1,931	
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
3,325	4,507	5,752	5,857	7,056	4,32	5,623	6,075	5,773	5,558	3,558	-1,099
-0,116	-0,24	-0,047	-0,16	-0,685	-0,719	-0,769	-1,303	-1,547	-1,88	-1,987	-1,786
5,258	1,595	9,542	6,795	0,126	10,628	5,303	1,685	-24,418	-29,115	-26,233	-27,058
-0,41	-0,541	-0,427	-0,576	-1,016	-1,239	-1,369	-1,393	-2,838	-3,123	-2,907	-2,57
15,079	20,694	26,188	29,736	39,439	31,42	27,067	33,474	17,631	12,665	15,127	6,908
0,419	0,845	1,132	-0,157	-1,446	-0,489	-0,617	-1,091	-2,393	-2,888	-4,509	-4,832
1,625	1,986	6,963	8,075	0,147	8,444	7,182	5,645	6,948	11,384	12,645	16,954
20,506	27,868	36,884	46,749	27,742	32,36	55,943	60,561	49,774	54,084	58,806	61,172
2,759	-7,642	2,315	15,682	2,157	21,896	10,024	8,887	-1,47	-2,452	14,231	17,085
-1,591	-0,56	-0,164	-6,992	-10,787	-6,608	-4,276	0,233	9,267	9,471	10,074	9,816

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới –Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

Bảng 4 Tổng giá trị nhập khẩu (Tỷ Đô la Mỹ)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Brunei Darussalam	Đô la Mỹ (Tỷ)	2,09	2,49	2,2	1,55	1,34	1,11	1,16	1,56	
Cambodia	Đô la Mỹ (Tỷ)	1,19	1,07	1,06	1,17	1,59	1,94	2,09	2,32	
In-đô-nê-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)									
	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,59	0,69	0,71	0,55	0,52	0,54	0,51	0,45	
Ma-lai-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	77,69	78,42	79,03	58,27	65,39	81,96	73,74	79,76	
My-an-ma	Đô la Mỹ (Tỷ)	1,33	1,36	2,04	2,67	2,3	2,37	2,88	2,35	
Phi-lip-pin	Đô la Mỹ (Tỷ)	28,34	34,13	38,62	31,5	32,57	37,03	34,92	41,09	
Sing-ga-po	Đô la Mỹ (Tỷ)	124,5	131,3	132,4	101,7	111,1	134,5	116	116,4	
Thái Lan	Đô la Mỹ (Tỷ)	70,79	72,33	62,85	42,97	50,35	61,92	61,96	64,64	
Việt Nam	Đô la Mỹ (Tỷ)	8,16	11,14	11,62	11,53	11,62	15,64	16,22	19,75	
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1,33	1,42	1,49	1,68	2,1	2,57	2,45	2,54	3,63	3,57	3,61
2,56	3,19	3,93	4,77	5,44	6,51	5,83	6,79	9,3	11	13
42,2	54,88	75,72	80,65	93,1	127,5	93,79	135,3	176,2	190,4	187,3
0,46	0,71	0,88	1,06	1,07	1,4	1,46	2,06	2,4	3,06	3,02
83,3	105,2	114,3	130,4	146,2	156,4	123,8	164,6	187,5	196,4	206
2,09	2,2	1,93	2,56	3,31	4,29	4,35	4,76	9,02	9,18	12,04
42,58	46,1	49,49	54,08	58	60,42	45,88	58,47	63,69	65,35	65,1
136,2	173,6	200,1	238,7	263,2	319,8	245,8	310,8	365,8	379,7	373
75,82	94,41	118,2	128,8	140	179,2	133,7	182,9	228,8	250	250,7
25,26	31,97	36,76	45,01	62,68	80,71	69,95	84,84	106,8	113,8	132

Nguồn: Số liệu thống kê của UNCTAD

Bảng 5 Tổng giá trị xuất khẩu (Tỷ Đô la Mỹ)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Brunei Darussalam	Đô la Mỹ (Tỷ)	2,4	2,48	2,47	2,06	2,58	3,9	3,64	3,7	
Cambodia	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,86	0,64	0,74	0,8	1,13	1,39	1,5	1,92	
In-đô-nê-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)									
	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,31	0,32	0,36	0,37	0,31	0,33	0,32	0,3	
Ma-lai-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	73,91	78,33	78,74	73,26	84,62	98,23	87,97	94,06	
My-an-ma	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,85	0,75	0,87	1,07	1,12	1,62	2,38	3,05	
Phi-lip-pin	Đô la Mỹ (Tỷ)	17,5	20,41	24,88	29,41	36,58	38,08	32,15	35,21	
Sing-ga-po	Đô la Mỹ (Tỷ)	118,3	125	125	109,9	114,7	137,8	121,8	125,2	
Thái Lan	Đô la Mỹ (Tỷ)	56,44	55,72	57,34	54,48	58,47	68,96	64,97	68,11	
Việt Nam	Đô la Mỹ (Tỷ)	5,45	7,26	9,14	9,36	11,54	14,45	15,03	16,71	
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
4,42	5,06	6,25	7,64	7,67	10,32	7,2	8,91	12,46	13	11,45
2,12	2,8	3,09	3,69	4,09	4,71	4,2	5,14	6,7	7,84	9,3
64,11	70,77	87	103,5	118	139,6	119,7	158,1	200,8	188,5	183,3
0,34	0,36	0,55	0,88	0,92	1,09	1,05	1,75	2,19	2,27	2,26
104,7	126,7	141,6	160,8	176	199,4	157,2	198,6	228,1	227,5	228,3
2,48	2,38	3,81	4,59	6,34	6,94	6,66	8,66	9,24	8,88	11,23
36,23	39,68	41,25	47,41	50,47	49,08	38,44	51,5	48,3	52,1	56,7
159,9	198,6	229,7	271,8	299,3	338,2	269,8	351,9	409,5	408,4	410,3
80,32	96,25	110,9	129,7	153,9	177,8	152,4	193,3	222,6	229,2	228,5
20,15	26,48	32,44	39,83	48,56	62,68	57,1	72,24	96,91	114,5	132

Nguồn: Số liệu thống kê của UNCTAD

Bảng 6 GDP danh nghĩa (Tỷ Đô la Mỹ)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Brunei Darussalam	Đô la Mỹ (Tỷ)	4,73	5,12	5,2	4,05	4,6	6	5,6	5,84	6,56	
Cambodia	Đô la Mỹ (Tỷ)	3,42	3,51	3,44	3,13	3,5	3,67	3,99	4,29	4,67	
In-đô-nê-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	244,23	274,72	260,68	115,32	169,16	179,48	174,51	212,81	255,43	
	Đô la Mỹ (Tỷ)	1,88	1,96	1,85	1,3	1,42	1,57	1,57	1,66	2,03	
Ma-lai-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	88,83	100,85	100,17	72,18	79,15	93,79	92,78	100,85	110,2	
My-an-ma	Đô la Mỹ (Tỷ)				7,45	9,79	10,28	7,48	7,82	12,08	
Phi-lip-pin	Đô la Mỹ (Tỷ)	82,12	91,79	91,23	72,21	83	81,02	76,26	81,36	83,91	
Sing-ga-po	Đô la Mỹ (Tỷ)	87,89	96,4	100,16	85,71	86,29	95,84	89,29	91,94	97	
Thái Lan	Đô la Mỹ (Tỷ)	168,02	181,95	150,89	111,86	122,63	122,73	115,54	126,88	142,64	
Việt Nam	Đô la Mỹ (Tỷ)	20,8	24,69	26,89	27,23	28,7	31,18	32,52	35,1	39,56	
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
7,87	9,53	11,47	12,25	14,42	10,73	12,37	16,69	16,95	16,11	15,1	11,24
5,33	6,29	7,27	8,63	10,34	10,39	11,23	12,82	14,06	15,36	16,55	17,81
279,56	310,82	396,29	470,14	558,58	577,54	755,26	892,59	919	912,5	888,65	895,6
2,37	2,72	3,55	4,22	5,29	5,58	6,84	8,06	9,4	10,79	11,68	12,76
124,75	143,54	162,75	193,61	231,07	202,28	247,54	289,34	304,96	313,16	326,93	327,89
12,2	13,83	16,74	23,29	34,55	38	49,63	56,17	55,76	56,76	62,8	69,14
91,37	103,07	122,21	149,36	173,6	168,49	199,59	224,14	250,24	272,07	284,93	308,03
114,19	127,42	147,79	179,98	192,23	192,41	236,42	275,37	289,94	302,25	308,05	296,06
161,34	176,35	207,09	246,98	272,58	263,71	318,91	345,67	365,97	387,25	373,8	386,29
49,52	57,65	66,39	77,52	98,27	101,63	112,77	134,6	155,57	170,57	186,05	204,49

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới – Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

Bảng 7 GDP danh nghĩa bình quân đầu người (Đô la Mỹ)

		Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Brunei Darussalam			16.477,90	17.369,97	17.224,53	13.085,45	14.514,13	18.476,85	16.827,76	17.181,32	18.930,13
Cambodia			316,81	316,19	302,17	267,86	293,7	299,98	320,05	337,5	360,66
In-đô-nê-sia			1.254,02	1.394,50	1.308,11	572,09	829,57	870,15	834,14	1.002,91	1.186,85
			385,84	392,32	362,17	249,88	268,42	291,74	286,14	298,57	361,87
Ma-lai-sia			4.295,15	4.752,05	4.601,40	3.231,71	3.454,84	3.991,91	3.846,24	4.078,35	4.352,36
My-an-ma						164,57	213,50	221,58	159,73	165,88	254,54
Phi-lip-pin			1.200,43	1.311,13	1.273,33	960,71	1.080,95	1.055,12	970,38	1.014,94	1.024,77
Sing-ga-po			24.937,27	26.262,26	26.386,35	21.824,01	21.796,25	23.793,11	21.576,81	22.016,98	23.573,85
Thái Lan			2.825,72	3.026,60	2.481,11	1.819,86	1.988,75	1.983,32	1.835,78	1.999,30	2.228,26
Việt Nam			288,87	337,52	361,91	360,93	374,72	401,57	413,34	440,21	489,03
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
22.345,10	26.586,99	31.469,21	33.101,84	38.444,87	28.237,48	31.981,87	42.435,96	42.402,38	39.658,80	36.606,83	26.804,39
405,63	470,68	536,15	627,78	741,86	734,66	781,91	877,64	945,7	1.018,22	1.080,82	1.146,09
1.280,70	1.403,88	1.764,79	2.064,23	2.418,04	2.464,96	3.178,13	3.703,23	3.759,20	3.680,13	3.533,53	3.511,40
416,57	469,19	601,79	701,24	861,97	890,64	1.069,75	1.236,24	1.414,46	1.593,59	1.692,65	1.815,84
4.815,65	5.421,34	6.065,61	7.144,42	8.372,19	7.203,34	8.658,67	9.955,79	10.331,33	10.456,89	10.803,53	10.654,04
255,44	287,99	346,23	478,71	705,35	771,57	998,38	1.120,94	1.103,33	1.113,37	1.221,36	1.333,63
1.093,48	1.208,93	1.405,21	1.683,69	1.918,26	1.851,48	2.155,41	2.379,44	2.612,11	2.790,88	2.865,49	3.037,12
27.404,81	29.869,90	33.579,16	39.223,54	39.722,15	38.577,17	46.569,40	53.122,37	54.577,80	55.979,76	56.319,34	53.604,15
2.479,03	2.706,78	3.155,32	3.736,74	4.096,88	3.938,76	4.735,75	5.110,62	5.385,37	5.670,13	5.444,56	5.611,59
603,67	699,68	796,93	920,46	1.154,49	1.181,45	1.297,23	1.532,31	1.752,62	1.901,70	2.052,85	2.232,99

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới –Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

Bảng 8 Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế (% GDP)

		Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Brunei Darussalam		% GDP	4,477	2,881	-1,475	-0,56	3,053	2,853	2,745	3,872	2,903
Cambodia		% GDP	6,443	5,412	5,62	5,009	11,91	8,767	8,148	6,579	8,506
In-đô-nê-sia		% GDP	8,22	7,818	4,7	-13,13	0,791	4,979	3,643	4,499	4,78
		% GDP	7,045	6,892	6,907	4,38	4,135	6,324	4,623	6,865	6,21
Ma-lai-sia		% GDP	9,83	10	7,323	-7,359	6,138	8,68	0,518	5,391	5,789
My-an-ma		% GDP					10,95	13,75	11,34	12,03	13,84
Phi-lip-pin		% GDP	4,679	5,846	5,185	-0,577	3,082	4,411	2,894	3,646	4,97
Sing-ga-po		% GDP	7,028	7,532	8,291	-2,225	6,095	8,898	-0,952	4,212	4,435
Thái Lan		% GDP	9,237	5,901	-1,371	-10,51	4,448	4,75	2,167	5,318	7,13
Việt Nam		% GDP	9,54	9,34	8,152	5,765	4,774	6,787	6,895	7,08	7,341
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0,504	0,388	4,397	0,154	-1,938	-1,765	2,598	3,43	0,948	-1,75	-0,698	-0,47
10,34	13,25	10,77	10,21	6,692	0,087	5,963	7,07	7,313	7,428	6,966	7,203
5,031	5,693	5,501	6,345	7,442	4,702	6,378	6,17	6,03	5,579	5,025	5,199
7,021	6,767	8,645	7,843	7,785	7,502	8,131	8,04	7,898	7,968	7,406	7,314
6,783	4,976	5,585	6,299	4,832	-1,514	7,425	5,188	5,644	4,745	6,021	4,8
13,57	13,57	13,08	11,99	3,6	5,144	5,345	5,909	7,3	8,25	7,686	8,329
6,698	4,778	5,243	6,617	4,153	1,148	7,632	3,66	6,801	7,181	6,096	6,713
9,549	7,489	8,86	9,112	1,788	-0,603	15,24	6,207	3,414	4,443	2,918	3,031
6,315	4,642	5,093	5,044	2,484	-2,33	7,811	0,077	6,49	2,891	0,711	3,712
7,789	7,547	6,978	7,129	5,662	5,398	6,423	6,24	5,247	5,421	5,98	6

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới –Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

Bảng 9 Chỉ số giá tiêu dùng

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Brunei Darussalam	91,068	92,858	94,441	94,041	94,033	95,138	95,711	93,522	93,802	94,644
Cambodia	61,297	65,678	72,576	81,937	83,573	82,883	82,786	82,756	83,606	86,887
In-đô-nê-sia	17,567	19,039	20,218	31,948	38,578	40,033	44,638	49,896	53,276	56,505
	12,042	14,348	17,152	32,613	74,492	91,81	98,983	109,52	126,469	139,693
Ma-lai-sia	68,913	71,311	73,204	77,078	79,184	80,412	81,56	83,022	83,913	85,105
My-an-ma			160,629	239,555	265,665	261,086	351,17	555,212	693,726	719,793
Phi-lip-pin	54,142	58,642	61,958	67,758	71,933	76,658	80,8	83	84,883	88,95
Sing-ga-po	71,543	72,53	73,997	73,797	73,814	74,809	75,568	75,272	75,639	76,903
Thái Lan	60,594	64,12	67,71	73,124	73,333	74,506	75,71	76,24	77,615	79,763
Việt Nam	66,281	69,988	72,154	78,006	81,211	79,775	79,528	82,771	85,505	92,256
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
95,673	95,82	96,746	98,763	99,793	100,008	100,15	100,258	100,642	100,4	100,4
92,404	98,08	105,601	131,999	131,124	136,365	143,835	148,042	152,417	158,288	157,801
62,415	70,593	75,296	82,658	86,829	91,293	96,171	99,999	106,413	113,218	120,895
149,707	159,888	167,121	179,869	179,931	190,698	205,154	213,891	227,517	236,911	246,336
87,692	90,867	92,708	97,742	98,325	100,017	103,192	104,908	107,117	110,483	113,466
797,107	1,006,97	1,318,47	1,470,66	1,503,69	1,627,33	1,672,34	1,719,64	1,817,85	1,925,89	2,087,52
94,817	100	102,942	111,367	116,058	120,45	126,133	130,133	133,95	139,542	142,418
77,263	78,008	79,65	84,929	85,436	87,848	92,458	96,689	98,969	99,984	100,026
83,386	87,259	89,208	94,075	93,275	96,334	100,003	103,018	105,269	107,264	107,534
100	107,503	116,478	143,403	153,035	167,126	198,341	216,396	230,668	240,125	246,128

Năm cơ sở = 100

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới – Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/ 2015

Bảng 10 Cân đối ngân sách (Đơn vị Tiền tệ quốc gia)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Brunei Darussalam	Đô la Brunei (bn)	-2,01	-0,88	-1,23	-2,15	-1,79	0,79	0,29	-0,54	1,02	
Cambodia	Cambodian Riel (bn)		-693,44	-377,79	-627,95	-508,62	-678,14	-804,55	-1,070,77	-1,143,35	
In-đô-nê-sia	In-đô-nê-sia Rupiah (bn)	3,519,90	6,192,60	-7,840,20	-	12,748,00	-28,266,07	-31,572,70	-11,457,98	-23,582,32	
	Lao Kip (bn)						-573,5	-951,51	-399,66	-1,369,87	
Ma-lai-sia	Ma-lai-sia Ringgit (bn)	3,68	5,11	11,2	-1,93	-9,84	-23,49	-16,75	-16,53	-20,97	
My-an-ma	Burmese Kyat (bn)				-91,27	-95,9	-210,86	-203,49	-196,73	-409,54	
Phi-lip-pin	Philippine Peso (bn)	-0,35	13,33	10,18	-39,86	-76,58	-121,05	-140,62	-161,27	-164,7	
Sing-ga-po	Đô la Sing-ga-po (bn)	15,04	11,69	14,13	2,25	8,29	15,03	6,43	7,32	10,38	
Thái Lan	Thai Baht (bn)	124,78	124	-79	-293,64	-415,45	-86,91	-90,2	-359,37	122,03	
Việt Nam	VND (bn)				-454	-6,327,00	-9,002,00	-13,397,00	-12,618,00	-19,928,60	
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1,26	2,86	4,03	0,63	8,16	0,6	1,42	5,9	3,57	2,84	2,69	-2,38
-763,53	-98,96	-51,45	-254,08	115,98	-1,827,28	-1,340,38	-2,122,43	-2,150,31	-1,313,42	-565,31	-2,258,53
-6,497,47	12,779,72	13,528,49	40,701,32	2,930,13	-98,833,94	85,265,99	46,688,54	136,684,60	190,143,96	227,400,00	267,885,73
-616,85	-1,238,28	-975,54	-1,058,32	-634,35	-1,957,82	-1,734,07	-1,081,36	-357,35	-4,514,33	-3,527,18	-4,792,30
-17,31	-16,13	-16,26	-17,92	-27,46	-48	-37,18	-32,99	-36,47	-43,62	-39,36	-39,45
-417,76	-395,09	-702,39	-876,07	-774,19	-1,722,92	-2,170,80	-2,007,21	-802,53	-1,115,46	-2,695,68	-4,600,33
-149,44	-96,13	-3,04	-20,51	1,33	-215,54	-212,83	-38,85	-68,2	-15,38	67,26	-127,24
11,66	16,93	16,99	32,71	17,26	-1,73	21,73	29,7	28,61	20,79	16,63	5,96
74,74	103,75	168,23	19,46	12	-281,09	-79,71	-63,28	-196	-23,79	-220,82	-242,27
-1,484,00	-11,075,68	2,698,00	25,041,18	7,893,00	108,929,19	59,477,00	29,494,00	220,783,41	210,653,45	211,962,00	284,139,95

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới – Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/ 2015

Bảng 11 Nợ chính phủ (Đơn vị Tiền tệ quốc gia)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Brunei Darussalam	Đô la Brunei (Tỷ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cambodia	Cambodia Riel (Tỷ)		2.774,46	3.203,51	4.358,00	4.646,44	4.961,96	5.451,12	6.669,98	7.988,55	
In-đô-nê-sia	In-đô-nê-sia Rupiah (Tỷ)						1.321.664,26	1.319.703,22	1.235.243,74	1.218.649,90	
	Lao Kip (Billions)						-573,5	-951,51	-399,66	-1.369,87	
Ma-lai-sia	Ma-lai-sia Ringgit (Tỷ)	92,48	90,56	90,91	103,77	112,56	125,85	145,79	164,99	188,79	
My-an-ma	Burmese Kyat (Tỷ)				3.144,76	3.162,95	4.308,41	8.835,38	10.497,10	11.041,59	
Phi-lip-pin	Philippine Peso (Tỷ)	1.324,43	1.316,94	1.577,79	1.507,63	1.738,34	2.104,53	2.287,81	2.655,70	3.094,33	
Sing-ga-po	Đô la Sing-ga-po (Tỷ)	86,51	94,83	102,37	115,18	125,78	134,37	149	156,75	169,33	
Thái Lan	Thái Baht (Tỷ)		685,23	1.901,36	2.327,84	2.607,06	2.804,28	2.934,43	2.943,01	2.930,04	
Việt Nam	VND (Tỷ)							155.345,74	188.511,87	232.387,38	
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0	0	0,12	0,14	0,21	0,19	0,21	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
8.930,73	9.290,06	9.759,82	10.742,54	11.536,44	12.478,45	13.699,54	14.938,16	16.368,23	17.732,08	19.742,15	21.684,46
1.281.670,37	1.285.763,62	1.301.930,66	1.389.400,00	1.638.100,00	1.592.000,00	1.683.400,00	1.809.600,00	1.978.200,00	2.371.900,00	2.638.541,16	3.069.407,58
-616,85	-1.238,28	-975,54	-1.058,32	-634,35	-1.957,80	-1.734,07	-1.081,36	-357,35	-4.514,33	-3.527,18	-4.792,30
216,64	232,18	247,93	274,22	317,44	376,39	426,65	479,9	529,83	569,42	609,37	646,01
12.469,13	15.641,72	17.590,43	16.809,89	16.818,21	19.256,39	19.775,51	21.418,32	22.985,45	22.347,56	24.813,92	30.273,28
3.369,45	3.359,46	3.234,79	3.076,89	3.410,11	3.559,04	3.913,07	4.020,39	4.288,80	4.514,60	4.711,74	4.887,31
186,6	200,01	206,44	234,09	255,47	291,5	321,18	354,02	385	390,41	387,25	398,2
3.126,55	3.277,50	3.233,12	3.183,42	3.408,23	4.001,94	4.230,75	4.448,30	4.937,24	5.430,56	5.690,81	5.948,51
303.563,42	345.878,82	407.714,01	509.893,13	637.028,12	848.447,90	1.043.380,58	1.298.685,16	1.574.889,31	1.868.880,31	2.317.737,25	2.739.000,95

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới – Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/ 2015

Bảng 12 Dự trữ ngoại tệ (Tỷ Đô la Mỹ)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		
Brunei Darussalam	Đô la Mỹ (Tỷ)					0,52	0,41	0,38	0,45		
Cambodia	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,19	0,27	0,30	0,44	0,51	0,61	0,70	0,91		
In-đô-nê-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	14,91	19,4	17,49	23,61	27,35	29,35	28,1	32,03		
	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,1	0,18	0,12	0,12	0,14	0,14	0,15	0,22		
Ma-lai-sia	Đô la Mỹ (Tỷ)	24,7	27,89	21,47	26,24	30,93	28,65	29,85	33,76		
My-an-ma	Đô la Mỹ (Tỷ)	0,65	0,31	0,32	0,38	0,33	0,29	0,46	0,55		
Phi-lip-pin	Đô la Mỹ (Tỷ)	7,78	11,78	8,74	10,84	15,07	15,07	15,68	16,32		
Sing-ga-po	Đô la Mỹ (Tỷ)	68,82	76,96	71,39	75,08	77,05	81,08	76,6	83,41		
Thái Lan	Đô la Mỹ (Tỷ)	36,94	38,64	26,9	29,54	34,78	32,67	33,04	38,9		
Việt Nam	Đô la Mỹ (Tỷ)	1,32	1,74	1,99	2	3,33	3,42	3,67	4,12		
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
0,47	0,49	0,49	0,51	0,67	0,75	1,36	1,56	2,58	3,45	3,58	3,65
0,98	1,12	1,16	1,41	2,14	2,64	3,29	3,82	4,06	4,93	5	6,11
36,26	36,31	34,73	42,6	56,94	51,64	66,12	96,21	110,14	112,8	99,39	111,86
0,26	0,27	0,31	0,46	0,71	0,88	0,92	1,1	1,18	1,27	1,06	1,22
44,31	66,39	70,46	82,88	101,99	92,17	96,7	106,53	133,57	139,73	134,85	115,96
0,65	0,77	0,89	1,38	3,28	3,92	5,51	6,05	7,36	7,35		
17,08	16,23	18,47	22,96	33,74	37,5	44,21	62,33	75,12	83,79	83,18	79,63
97,74	114,16	118,06	138,65	166,16	177,54	192	231,26	243,8	265,91	277,8	261,58
42,16	49,85	52,08	67,01	87,47	111,01	138,42	172,03	174,89	181,48	167,23	157,16
6,22	7,04	9,05	13,38	23,48	23,89	16,45	12,47	13,54	25,57	25,89	34,19

Nguồn: Số liệu thống kê Ngân hàng thế giới

Bảng 13 Hỗ trợ phát triển chính thức – Vốn ODA (Triệu Đô la Mỹ)

		Đơn vị		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Brunei Darussalam		Đô la Mỹ(Tỷ)		4,29						
Cambodia		Đô la Mỹ(Tỷ)		551	416,53	335,33	337,44	277,22	395,72	420,88
In-đô-nê-sia		Đô la Mỹ(Tỷ)		1.301,19	1.070,62	805,52	1.254,14	2.122,66	1.653,00	1.464,81
		Đô la Mỹ(Tỷ)		306,91	331,01	328,68	275,43	294,36	280,64	244,84
Ma-lai-sia		Đô la Mỹ(Tỷ)		108,1	-456,76	-240,51	201,73	144,46	45,67	30,7
My-an-ma		Đô la Mỹ(Tỷ)		150,16	38,92	49,38	72,14	81,05	105,64	125,67
Phi-lip-pin		Đô la Mỹ(Tỷ)		902,33	898,15	679,87	613,92	686,18	571,72	568,91
Sing-ga-po		Đô la Mỹ(Tỷ)		16,66						
Thái Lan		Đô la Mỹ(Tỷ)		837,05	828,14	623,23	698,15	1.013,58	696,63	280,36
Việt Nam		Đô la Mỹ(Tỷ)		834,8	936	998,25	1.177,33	1.428,58	1.681,36	1.431,95
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
485,24	518,31	485,37	535,6	529,37	674,58	742,84	721,43	733,73	790,94	807,41
1.304,65	1.771,57	131,87	2.533,99	1.318,32	903,87	1.230,62	1.046,53	1.392,51	419,27	67,81
278,48	301,06	269,9	301,94	363,71	396,12	495,59	418,98	413,79	392,48	408,92
86,77	106,68	305,81	26,15	238,71	200,13	154,51	142,96	2,06	32,1	15,37
119,03	125,02	123,45	144,83	145,71	195,89	534,46	355,83	355,08	374,29	504,05
569,24	721,94	449,01	567,12	564,91	610,06	47,99	309,27	531,19	-180,52	5,12
293,32	-943,15	47,33	-167,66	-217,04	-310,99	-618,51	-77,76	-11,4	-153,67	-134,79
1.280,22	1.771,91	1.846,31	1.913,46	1.844,54	2.510,94	2.551,93	3.731,69	2.940,08	3.595,51	4.115,78

Nguồn: Số liệu thống kê vốn viện trợ của OECD

Bảng 14 Dân số (Triệu người)

		Đơn vị		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Brunei Darussalam		Tỷ		0,287	0,295	0,302	0,31	0,317	0,325	0,333	0,34	0,346
Cambodia		Tỷ		10,791	11,091	11,396	11,685	11,96	12,223	12,473	12,709	12,934
In-đô-nê-sia		Tỷ		194,755	197,004	199,28	201,581	203,909	206,265	209,206	212,19	215,216
		Tỷ		4,871	4,987	5,097	5,201	5,298	5,388	5,47	5,545	5,619
Ma-lai-sia		Tỷ		20,682	21,223	21,769	22,334	22,91	23,495	24,123	24,727	25,32
My-an-ma		Tỷ		n/a	n/a	n/a	45,296	45,874	46,379	46,801	47,153	47,455
Phi-lip-pin		Tỷ		68,41	70,01	71,65	75,16	76,78	76,79	78,59	80,16	81,88
Sing-ga-po		Tỷ		3,525	3,671	3,796	3,927	3,959	4,028	4,138	4,176	4,115
Thái Lan		Tỷ		59,46	60,116	60,816	61,466	61,662	61,879	62,936	63,461	64,014
Việt Nam		Tỷ		71,996	73,157	74,307	75,456	76,597	77,635	78,686	79,727	80,899
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
0,352	0,359	0,365	0,37	0,375	0,38	0,387	0,393	0,4	0,406	0,413	0,419	
13,149	13,356	13,555	13,747	13,941	14,144	14,365	14,605	14,864	15,087	15,313	15,543	
218,285	221,398	224,555	227,758	231,006	234,3	237,641	241,03	244,468	247,954	251,49	255,077	
5,699	5,791	5,896	6,013	6,139	6,268	6,396	6,521	6,646	6,77	6,898	7,029	
25,905	26,477	26,832	27,1	27,6	28,082	28,589	29,062	29,518	29,948	30,262	30,776	
47,74	48,033	48,338	48,653	48,983	49,334	49,708	50,11	50,537	50,979	51,419	51,846	
83,56	85,26	86,97	88,71	90,5	91	92,6	94,2	95,8	97,484	99,434	101,423	
4,167	4,266	4,401	4,589	4,839	4,988	5,077	5,184	5,312	5,399	5,47	5,523	
65,082	65,152	65,632	66,094	66,533	66,953	67,341	67,638	67,956	68,297	68,657	68,838	
82,032	82,392	83,311	84,219	85,119	86,025	86,933	87,84	88,762	89,691	90,63	91,578	

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới –Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

Bảng 15 Diện tích (Triệu Km²)

	Đơn vị	
Brunei Darussalam	km ²	5.765,00
Cambodia	km ²	181.035
In-đô-nê-sia	km ²	1.904.569
	km ²	236.800
Ma-lai-sia	km ²	329.847
My-an-ma	km ²	676.578
Phi-lip-pin	km ²	300.000
Sing-ga-po	km ²	697
Thái Lan	km ²	513.120
Việt Nam	km ²	331.210

Nguồn: Ngân hàng thế giới, Các chỉ số phát triển của Thế giới (WDI), tháng 7/2015

Bảng 16 Tỷ lệ việc làm (% Dân số)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Brunei Darussalam	% dân số	64	64	65	65	65	65	65	65	
Cambodia	% dân số	79	78	78	78	77	77	78	78	
In-đô-nê-sia	% dân số	64	65	63	62	63	63	62	61	
	% dân số	79	79	79	79	79	78	78	78	
Ma-lai-sia	% dân số	60	60	60	60	60	61	60	60	
My-an-ma	% dân số	73	73	73	73	74	74	74	74	
Phi-lip-pin	% dân số	61	62	61	61	60	58	60	59	
Sing-ga-po	% dân số	63	64	63	62	62	63	62	61	
Thái Lan	% dân số	73	74	74	71	70	71	71	72	
Việt Nam	% dân số	77	77	76	76	76	76	76	76	
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
65	65	64	64	64	63	63	63	62	62	62
78	79	80	81	82	82	82	82	82	82	82
61	61	60	61	62	62	63	63	63	64	64
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
59	59	59	58	58	58	57	57	57	58	58
75	75	75	75	75	75	76	76	76	76	76
60	59	60	59	59	59	59	60	61	61	61
61	61	62	64	64	65	64	65	66	66	66
72	72	73	72	73	73	72	72	72	72	72
76	76	76	75	75	75	75	75	75	76	76

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới –Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

Bảng 17 Tỷ lệ thất nghiệp (% Dân số)

	Đơn vị	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Brunei Darussalam	% dân số	4,9	3,345	1,745	0,738	4,523	4,72	7,196	3,463	4,468	
In-đô-nê-sia	% dân số	7,42	4,998	4,77	5,46	6,36	6,08	8,1	9,06	9,5	
Ma-lai-sia	% dân số	3,143	2,516	2,445	3,225	3,425	3,1	3,675	3,475	3,6	
My-an-ma	% dân số				4	4	4	4	4	4	
Phi-lip-pin	% dân số	9,525	8,525	8,675	10,05	9,725	11,18	11,13	11,4	11,4	
Sing-ga-po	% dân số	1,75	1,65	1,425	2,5	2,8	2,675	2,65	3,55	3,95	
Thái Lan	% dân số							1,8	1,4	1,5	
Việt Nam	% dân số	5,82	5,88	6,01	6,85	6,74	6,42	6,28	6,01	5,78	
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
3,5	4,1	4	3,4	3,7	3,5	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
9,86	11,24	10,28	9,11	8,39	7,87	7,14	6,56	6,14	6,25	6,1	5,8
3,55	3,55	3,325	3,225	3,325	3,675	3,3	3,05	3,025	3,1	2,9	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
11,83	11,35	7,95	7,325	7,4	7,475	7,325	7,025	6,975	7,075	6,8	6,2
3,35	3,125	2,65	2,125	2,225	3,025	2,175	2,025	1,95	1,9	1,95	2
1,5	1,858	1,517	1,364	1,372	1,5	1,05	0,658	0,675	0,736	0,841	0,8
5,6	5,31	4,82	4,64	4,65	4,6	4,29	4,513	2,74	2,75	2,45	2,45

Nguồn: Quỹ tiền tệ thế giới –Số liệu thống kê kinh tế thế giới, tháng 4/2015

(1) Sing-ga-po

1) Bối cảnh lịch sử

Sau khi giành được độc lập từ Anh và Ma-lai-sia, Sing-ga-po phải đối mặt với vấn đề xung đột sắc tộc nội bộ và có tỉ lệ thất nghiệp cao đến 14% năm 1965. Tuy nhiên, tình hình này đã được cải thiện kể từ khi Sing-ga-po áp dụng Chính sách Độc tài Phát triển. Theo chính sách này, lãnh đạo là người ra quyết định tiến hành phát triển kinh tế, bỏ qua quá trình lấy ý kiến dân chủ, và ông Lý Quang Diệu, cựu thủ tướng Sing-ga-po, đã dùng biện pháp chính trị để đưa quốc gia này thoát khỏi nghèo đói. Ông đặc biệt chú trọng các ngành công nghiệp nghiên cứu và phát triển, công nghệ thông tin, dịch vụ và tài chính. Điều này tạo nên số vốn FDI vào Sing-ga-po cực lớn so với các quốc gia ASEAN khác. Cũng tại thời điểm đó, 50% GDP của Sing-ga-po được tạo ra bởi các công ty nước ngoài.

2) Hiện trạng FDI

Sing-ga-po được đánh giá là một trong những quốc gia có môi trường đầu tư hấp dẫn nhất thế giới. Thế nhưng, một số báo cáo cũng chỉ trích sự kém phát triển của các công ty tư nhân trong nước, đây có thể là sự thật, bởi ở Sing-ga-po, các doanh nghiệp trong nước vững mạnh lại là các doanh nghiệp nhà nước. Hơn nữa, các giám đốc điều hành tại các tập đoàn lớn như Temasek Holdings and Singtel đều là con ông cháu cha. Tuy nhiên, cộng đồng quốc tế dường như không chỉ trích Sing-ga-po, ngược lại đều tán dương. Sờ dĩ như vậy bởi Sing-ga-po có cơ chế linh hoạt trong việc xây dựng luật và hoạch định chính sách. Ví dụ, Sing-ga-po áp dụng mức thuế doanh nghiệp thấp thứ 2 Châu Á sau Hồng Kông. Chính sách ưu đãi này rất thu hút các nhà đầu tư nước ngoài. Sing-ga-po áp dụng 15 năm miễn thuế thu nhập doanh nghiệp nếu doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào các lĩnh vực mà Sing-ga-po khuyến khích. Việc thành lập Hội đồng Phát triển Kinh tế (EDB)⁷ cũng là một bước đi thành công. EDB là một cơ quan chính phủ thực hiện thủ tục hành chính “một cửa”, hỗ trợ các nhà đầu tư nước ngoài từ bước thành lập doanh nghiệp cho đến khi được cấp đất, ngoài ra còn được hưởng ưu đãi về thuế. Sing-ga-po duy trì hệ thống quy định rõ ràng và đáng tin cậy để hỗ trợ các nhà đầu tư nước ngoài khi vào đầu tư tại Sing-ga-po, trong khi Việt Nam có thể chưa tạo được cảm giác an toàn và tin cậy như vậy.

(2) In-đô-nê-sia

1) Bối cảnh lịch sử

So với các quốc gia ASEAN khác, In-đô-nê-sia có thể mạnh trên nhiều phương diện bao gồm GDP, quy mô dân số và diện tích. GDP của In-đô-nê-sia cao nhất trong các nước ASEAN, gấp đôi GDP của Thái Lan. Các ngành công nghiệp chủ yếu tập trung vào sản xuất và chế biến công nghiệp cơ bản, bởi In-đô-nê-sia có nguồn nguyên liệu thô dồi dào. Với những thế mạnh này In-đô-nê-sia đang trên đà phát triển và thu hút ngày càng nhiều FDI, nhưng chưa thành công như Sing-ga-po. Ông Suharto, cựu tổng thống thời kì 1967 đến 1998 đã cố gắng lãnh đạo đất nước với chế độ độc tài phát triển, và nền công nghiệp của In-đô-nê-sia gặp nhiều thách thức trong việc chuyển đổi từ sản xuất công nghiệp cơ bản sang công nghiệp cấp 2 nhờ thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư hơn. In-đô-nê-sia bắt đầu cho phép đầu tư 100% vốn nước ngoài từ năm 1994, nhờ đó nguồn vốn FDI và đầu tư tài chính vào In-đô-nê-sia tăng mạnh từ năm 1995 đến năm 1997. Trước khi đạt được thành quả này, In-đô-nê-sia đã từng thất bại do Khủng hoảng Tiền tệ Châu Á năm 1997, khiến cho nhiều người dân không hài lòng⁸. Chế độ độc tài phát triển không chỉ được coi là nguyên nhân của sự thất bại, tuy

⁷ Ban Phát triển Kinh tế Singapore. “Tương lai sẵn sàng Singapore” (2015): Web. 25. 6. 2015.

<https://www.edb.gov.sg/content/edb/ja.html>

⁸ Viện Nghiên cứu Mizuho. Phân tích tiềm năng các nước ASEAN: 46 chủ đề để hiểu về ASEAN(2014): Tokyo, Nhật Bản.

các nhà lãnh đạo kế tiếp đi theo chính sách dân chủ cũng không thể đảm bảo bình ổn chính trị và phát triển kinh tế bởi đến nay họ vẫn không thể ổn định chính sách kinh tế.

2) Hiện trạng FDI

Các cải cách chính sách kinh tế trước đây không thực sự hiệu quả, mặc dù In-đô-nê-sia có tiềm năng trở thành một quốc gia thu hút đầu tư lớn. Tuy nhiên, In-đô-nê-sia đã cải thiện được tình hình bất ổn chính trị và xã hội. Năm 2004, 67% công ty đầu tư đánh giá In-đô-nê-sia có sự bất ổn cao, nhưng tỉ lệ này đã giảm xuống chỉ ở mức 5% vào năm 2011⁹. Kết quả này là nhờ sự bảo hộ và can thiệp mạnh mẽ của chính phủ. Chế độ độc tài phát triển không còn thực sự hiệu quả trong việc cải thiện cơ sở hạ tầng và hệ thống thuế. Việc di chuyển 100km bằng ô tô vẫn mất đến 2 giờ đồng hồ. Việc hoàn thuế TNDN và thuế GTGT chậm trễ ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài chính doanh nghiệp. Không chỉ vậy, In-đô-nê-sia còn hạn chế xuất khẩu nguyên liệu thô dù là một trong những quốc gia có nguồn nguyên liệu thô dồi dào nhất trên thế giới. Vì vậy, tổng thống hiện tại, ông Joko đã đưa ra một khái niệm kinh tế mới có tên là Học thuyết hàng hải. Học thuyết này tập trung vào việc kết nối liên đảo, bởi In-đô-nê-sia là một đảo quốc, nhằm giảm khoảng cách kinh tế giữa các đảo thành viên cũng như tăng cường các ngành công nghiệp cấp 2 với nguồn nguyên liệu thô. Học thuyết bao gồm xây dựng hệ thống cảng hoạt động 24h/ngày và mở rộng 23 cảng hiện có của Indonesia. Ông tin rằng việc mở rộng mạng lưới đường biển sẽ giúp tăng cường mạng lưới đường bộ, đồng thời đẩy mạnh sự phát triển các khu công nghiệp. Vẫn còn quá sớm để có thể đánh giá chính xác về chính sách này, nhưng In-đô-nê-sia đã bắt đầu phát triển nền kinh tế mới theo hướng phù hợp với điều kiện địa lý và nguồn tài nguyên.

(3) Thái Lan

1) Bối cảnh lịch sử

Thái Lan được mệnh danh là “Detroit của Châu Á” bởi sự chuyển đổi thành công từ quốc gia nông nghiệp sang quốc gia công nghiệp. Sự tăng trưởng GDP bình quân đầu người của Thái Lan được coi là một ví dụ thành công của các quốc gia ASEAN. Vào năm 1990, Thái Lan có GDP bình quân đầu người là 1500 USD và tăng lên 6000 USD sau 20 năm (vào năm 2012). Thái Lan bắt đầu tập trung vào phát triển kinh tế và thu hút FDI từ những năm 1960 bằng việc thành lập Ủy ban đầu tư (BOI)¹⁰. Ủy ban này đưa ra các chính sách ưu đãi đầu tư như ưu đãi thuế nhập khẩu máy móc và miễn thuế nhập khẩu nguyên liệu thô phục vụ sản xuất và xuất khẩu tại Thái Lan. Chính sách này được áp dụng cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Thái Lan thu hút được nhiều khoản đầu tư cá nhân và như vậy đã tạo thành nền tảng cho nền kinh tế Thái Lan.

2) Hiện trạng FDI

Tuy còn một số tồn tại, nhưng Thái Lan vẫn đang mở rộng thị trường và ngày càng thu hút được sự quan tâm các nhà đầu tư quốc tế. Tỷ lệ tăng dân số đã giảm từ năm 1985, và được dự báo tăng trưởng vào năm 2018. Thái Lan có nguy cơ trở thành quốc gia dân số già đầu tiên trong các quốc gia ASEAN. Hơn nữa chính sách chủ nghĩa dân túy của Thái Lan đã vấp phải chỉ trích bởi việc cải thiện nhằm mua chuộc nhân dân trong chế độ Inlack. Mức lương tối thiểu đã tăng trung bình tới 40%, khiến cho nhiều công ty phá sản hoặc phải chuyển đến khu vực nông thôn. Tuy còn một số tồn tại như vậy, Thái Lan vẫn đứng thứ 26 trong danh sách các quốc gia Thuận lợi Kinh doanh năm 2015, đó chính là nhờ sự thành công của Chính sách Mục tiêu kép (2000). Chính sách này tập trung vào hai mục tiêu: tăng nhu cầu nội địa và tăng năng lực xuất khẩu. Không chỉ khuyến khích các công ty

⁹ Tổ chức Xúc tiến mậu dịch Nhật Bản. Môi trường kinh doanh tại các nước ASEAN. Đông Nam Á (2014): Tokyo, Nhật Bản

¹⁰ Ishii, Yuko. “Xem xét về ý nghĩa của Chính sách gong kim trong Chính sách phát triển khu vực của Thái Lan” *Báo cáo của Viện nghiên cứu và tư vấn Nittu* (2007): 55-66. Web. 1. 7. 2015.

https://www.nittsu-soken.co.jp/report/thesis/file/02_05_ishii.pdf

tư nhân trong nước và các trang trại chăn nuôi tham gia kinh doanh tại địa phương, chính sách này còn có các chế độ ưu đãi đầu tư cao và nới lỏng quy định về các nhà đầu tư. Đặc biệt, ngành công nghiệp xe máy cũng là một ví dụ tốt về hiệu quả thu hút các nhà đầu tư nước ngoài lớn đầu tư vào Thái Lan. Các mục tiêu này rất phù hợp với đặc điểm và sự quan tâm của các nhà đầu tư, tạo ra những thành công đáng kể cho Thái Lan.

(4) Ma-lai-sia

1) Bối cảnh lịch sử

Trong lịch sử, Ma-lai-sia đã thực hiện cải cách công nghiệp nhiều lần, những cải cách tích cực này đã giúp Ma-lai-sia phát triển và thu hút được nhiều dự án đầu tư nước ngoài trong các lĩnh vực. Ban đầu, Ma-lai-sia là một quốc gia phụ thuộc vào việc xuất khẩu nguồn tài nguyên dồi dào. Trong những năm 1970, Ma-lai-sia đã thực hiện công nghiệp hóa nhờ nguồn vốn đầu tư nước ngoài và cuối những năm 1980 trở thành một quốc gia xuất khẩu, tập trung vào công nghiệp điện tử. Sau này, Ma-lai-sia trở thành quốc gia dựa vào công nghệ thông tin để phát triển nền kinh tế hơn nữa.

2) Hiện trạng FDI

Chính phủ Ma-lai-sia đã rất nỗ lực trong việc phát triển kinh tế và tạo ra nền tảng chính trị vững chắc. Sự phát triển cơ sở hạ tầng của Ma-lai-sia được đánh giá thuộc trong 30 quốc gia đứng đầu thế giới, mạng lưới giao thông cũng như sự hội nhập kinh tế giúp tăng cường sự tin tưởng của các nhà đầu tư. Luật pháp rõ ràng và phù hợp với các nhà đầu tư khác nhau, điển hình như việc giảm thời gian xử lý cấp quyền sở hữu từ 41 ngày xuống 7 ngày¹¹. Hạn chế lớn nhất của Ma-lai-sia là chính sách Bumiputera, ưu tiên dân tộc Malay. Chính sách này bảo đảm số người dân tộc Malay được học đại học cũng như cơ hội việc làm nhằm bảo vệ người Malay thiểu số trước người Trung Quốc. Các công ty nước ngoài cũng phải tuân theo chính sách này. Ma-lai-sia là một quốc gia dân chủ nhưng vẫn còn hạn chế về tự do truyền thông và không cho phép phương tiện truyền thông chỉ trích chính sách Bumiputera. Nhìn chung, Ma-lai-sia có được đánh giá tốt về kinh tế và môi trường FDI trong các nước ASEAN nhưng vẫn kém Sing-ga-po, bởi vẫn thực hiện một số biện pháp can thiệp chính trị không phù hợp với cộng đồng quốc tế.

(5) Phi-lip-pin

1) Bối cảnh lịch sử

Phi-lip-pin có bối cảnh phát triển lịch sử khác với các quốc gia ASEAN khác. Quốc gia này đã chấm dứt chế độ độc tài Marcos vào năm 1987 và thành lập chính phủ lập hiến. Nhà nước thực hiện Chủ nghĩa Trọng thương, theo đó Nhà nước kiểm soát các hoạt động kinh tế, nên xa rời thị trường tự do thực sự. Tất cả các tài nguyên thiên nhiên ngoại trừ đất trồng trọt đều thuộc sự kiểm soát của chính phủ, và chính phủ cũng hạn chế FDI vào các lĩnh vực này. Vì vậy, Phi-lip-pin không tiếp cận được với nền công nghiệp cấp 2, mà phát triển công nghiệp dịch vụ do sở hữu nguồn nhân lực nói tiếng Anh rộng lớn để phát triển kinh doanh gia công, nhận các đơn hàng từ khắp nơi trên thế giới. Nhìn chung, trước đây, Phi-lip-pin không chú trọng thu hút FDI như các quốc gia ASEAN khác.

2) Hiện trạng FDI

So với số vốn FDI năm 2012, Phi-lip-pin đã đạt mức gấp 6 lần, 2 tỷ USD vào năm 2013, tương đương với 10% vốn FDI của Ma-lai-sia và In-đô-nê-sia cùng kỳ. Phi-lip-pin đã bắt đầu thu hút FDI dưới chế độ Aquino và các lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng, sản xuất và bất động sản dần trở nên phổ biến đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Mức độ tham nhũng cao cũng là một vấn đề đối với các nhà đầu tư, nhưng chế độ Aquino đã bắt đầu can thiệp vào các vấn đề này bằng việc áp dụng chính

¹¹ Bộ phận ngân hàng quốc tế Mitsubishi UFJ. *Kinh doanh toàn cầu: Cẩm nang đối với châu Á* (2014): Tokyo, Nhật Bản.

sách chống tham nhũng và tăng cường minh bạch¹². Chế độ Aquino sẽ chấm dứt vào năm 2016. Nhiều nhà đầu tư lo ngại rằng liệu chính sách này có tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư hay không, sau khi Aquino thoái chức. Phi-lip-pin cần phải xây dựng lòng tin từ các nhà đầu tư nước ngoài.

(6) My-an-ma

1) Bối cảnh lịch sử

My-an-ma trải qua quá trình phát triển kinh tế đặc biệt, và thời đại phát triển thực sự đang bắt đầu diễn ra. Kể từ khi My-an-ma được đặt tên là Miến Điện, họ đã tiến tới chủ nghĩa xã hội theo cách Buma riêng và thực hiện nền kinh tế kế hoạch. Tất cả các nhà đầu tư nước ngoài bị từ chối và thậm chí My-an-ma không cho phép họ ở lại quốc gia này quá 24h để bảo vệ kinh tế và văn hóa Miến Điện. Chế độ quân chủ không tạo cơ hội cho nền kinh tế chuyển sang công nghiệp cấp 2. Khi My-an-ma quyết định quay trở lại nền kinh tế thị trường vào năm 1988, họ gặp phải khó khăn về kinh tế do chế độ quân chủ. Kể từ khi My-an-ma chấp nhận dân chủ vào năm 2011, môi trường đầu tư vào My-an-ma đã hoàn toàn thay đổi và bắt đầu tiếp nhận FDI¹³.

2) Hiện trạng FDI

Đầu tư vào My-an-ma là xu thế mạnh mẽ của các quốc gia ASEAN, nhưng cần có một kế hoạch dài thay vì kế hoạch ngắn hạn. Tổng vốn FDI đạt mức trên 8 tỷ USD vào năm 2014 nhờ sự tăng trưởng trong lĩnh vực năng lượng, sản xuất và viễn thông. Với việc sở hữu nguồn nhân công lớn và giá rẻ nhất ASEAN, My-an-ma ngày càng nhận được quan tâm nhiều hơn. Như vậy không có nghĩa rằng My-an-ma có môi trường đầu tư tốt nhất hay có các chính sách hỗ trợ các nhà đầu tư, mà là do các nhà đầu tư đang chú ý vào tiềm lực của quốc gia này. Nhiều dự án đầu tư nước ngoài gặp khó khăn trong việc thành lập doanh nghiệp mới vì khó khăn trong việc được cấp quyền sở hữu đất dài hạn hoặc được cấp giấy phép đầu tư 100% vốn nước ngoài. Tính minh bạch chính trị thấp cũng như vấn đề tôn giáo và dân tộc thiểu số vẫn gây ra sự bất ổn xã hội. Điều kiện cơ sở hạ tầng còn yếu kém và chi phí tiêu thụ điện vẫn còn quá cao. Lí do chính khiến My-an-ma được bỏ qua những trở ngại này chính là tiềm lực thị trường. My-an-ma có vị trí địa lí thuận lợi để đi đến các quốc gia ASEAN, nhưng Ấn Độ, Bangladesh và Sri Lanka cũng có thế mạnh này. 60 triệu dân lao động giá rẻ có trình độ cao, và khả năng sử dụng tiếng Anh tốt của My-an-ma cũng tương tự như thế mạnh của Việt Nam từng có, khi thị trường ngày càng được mở rộng.

¹² Viện Nghiên cứu Mizuho. Phân tích tiềm năng các nước ASEAN: 46 chủ đề để hiểu về ASEAN(2014): Tokyo, Nhật Bản.

¹³ Ishikawa, Koichi et al., Cộng đồng kinh tế ASEAN và Nhật Bản: Nguồn cung cho thị trường chung rộng lớn (2013): Tokyo, Nhật Bản.

Phụ lục-7. Rà soát Chính sách đã thực hiện tại các quốc gia ASEAN nhằm Cải thiện môi trường sống

Phụ lục-7 Đánh giá chính sách cải thiện môi trường sống tại các nước ASEAN và các quốc gia láng giềng châu Á

7-1. Đánh giá chính sách cải thiện môi trường sống tại các nước ASEAN và các nước láng giềng

(1) Sing-ga-po

1) Tình hình chung

Sing-ga-po là một đất nước nổi tiếng ở Châu Á trong việc phát triển và giải quyết các vấn đề NOXH cho công nhân. Kể từ những năm 1960, Sing-ga-po đã thành lập nhiều tổ chức chịu trách nhiệm về quy hoạch và phát triển nhà ở giá thấp

- i) Kể từ năm 1960, Sing-ga-po đã thành lập Cơ quan Phát triển, đóng vai trò quan trọng trong lĩnh vực nhà ở, phụ trách nguồn kinh phí để quy hoạch đất, xây dựng và cho vay để mua nhà ở giá rẻ
- ii) Chính phủ thành lập các Quỹ Tiết kiệm Chính phủ Trung ương chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức sử dụng lao động đóng góp 13% và người lao động đóng 20% tiền lương hàng tháng vào quỹ như một khoản tiết kiệm để mua nhà
- iii) Các tổ chức tư nhân tham gia xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp thường xuyên nhận được sự hỗ trợ từ nhà nước; các thủ tục hành chính rõ ràng và nhanh gọn
- iv) Hỗ trợ dự án nhà ở cho người thu nhập thấp và quỹ đất của dự án cũng là một vấn đề đối với các doanh nghiệp bất động sản. Để phát triển nhà ở dành cho người thu nhập thấp, chính phủ có kế hoạch sử dụng đất công bỏ trống để phát triển nhà ở, miễn tiền sử dụng đất, miễn thuế với mục đích giảm chi phí đầu tư, giảm chi phí nhà ở để đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân
- v) Chính phủ Sing-ga-po đã triển khai đồng thời nhiều giải pháp giảm thiểu nhằm giảm rủi ro nhà ở mà có thể dẫn tới nền tài chính bất ổn như sau:
 - Thị trường nhà ở được phân khúc và điều tiết thận trọng
 - Các chính sách nhà ở đã góp phần vào sự phát triển của lĩnh vực thế chấp, vào năm 1970, ngay sau khi thành lập Quỹ tiết kiệm trung ương (CPF)
 - Tăng tỷ lệ tiết kiệm: tại thời điểm bắt đầu áp dụng quyền sở hữu nhà ở CPF vào năm 1968, tỷ lệ tổng tiết kiệm quốc gia đạt thấp hơn 20% GNP, CPF tạo ra một bước nhảy vọt đáng kể trong tỷ lệ tiết kiệm, đạt 44% GNP vào năm 1990¹
- vi) Có một số điểm trong hệ thống nhà ở Sing-ga-po mà các nhà hoạch định chính sách nhà ở có thể tham khảo:
 - Thứ nhất, giúp thị trường hoạt động hiệu quả hơn là một mục tiêu quan trọng của chính sách nhà ở
 - Thứ hai, sự can thiệp của chính phủ cũng rất có ích trong việc cung cấp các thông tin kịp thời về thị trường thông qua việc thành lập cơ chế cung cấp nhà ở ổn định và thành lập các tổ chức thế chấp
 - Thứ ba, có thể sử dụng tiết kiệm hưu trí để thanh toán thế chấp nhà ở
 - Thứ tư, chính phủ điều tiết thị trường nhà ở và sử dụng một số công cụ để giảm nhu cầu đầu cơ

¹ Chính sách nhà ở Sing-ga-po: 1960-2013 Tổ chức Ngân hàng thế giới – trường KDI

2) Các thành phần tài chính then chốt: HDB (Hội đồng phát triển và nhà ở) và CPF (Quỹ Tiết kiệm TW)

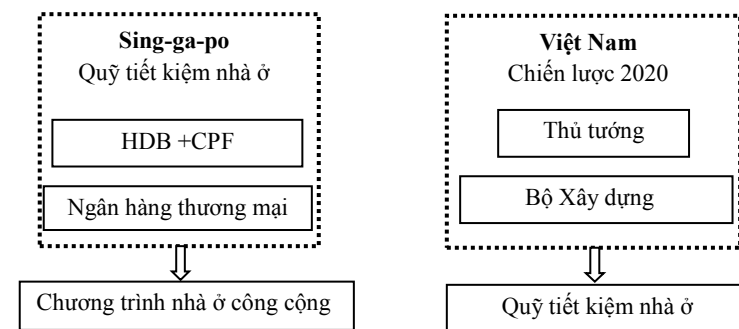
Việc cung cấp các căn hộ mới được hỗ trợ bởi HDB, bổ sung cho nguồn trợ cấp nhà ở của CPF (40.000\$ được trợ cấp cho 80% số hộ dân của Sing-ga-po) cho phép HDB có chính sách giá nhà ở linh hoạt phù hợp với thu nhập của các hộ gia đình, trở thành một đặc trưng của chính sách giá nhà ở của HDB.

- Trợ cấp nhà ở đã được áp dụng trong những năm 2006-2007-2009 cho phép các gia đình có thu nhập thấp hơn nhận được mức trợ cấp cao, căn cứ vào tổng thu nhập trung bình hàng tháng.
- Trợ cấp nhà ở đặc biệt đã được áp dụng trong những năm 2011-2012-2013 để giúp đỡ các hộ gia đình mua được căn hộ dành cho 4 người hoặc những căn hộ nhỏ hơn trực tiếp từ HDB.
- Đất để phát triển nhà ở nhà nước: có hành lang pháp lý để cho phép các cơ quan chức năng có thể thu hồi đất cho mục đích phát triển nhà ở một cách nhanh chóng và giảm chi phí: Đạo luật thu hồi đất 1966 đã nâng cao quyền lực của chính phủ trong việc thu hồi đất bắt buộc. Năm 1970, Đạo luật thu hồi đất này được thông qua nhằm hạn chế đầu cơ đất và giảm chi phí thu hồi đất, mức bồi thường được xác định theo giá thị trường.
- HDB đảm bảo hạ thấp giá thành nhà ở nhờ việc đổi mới công nghệ và sử dụng kết cấu lắp ráp.
- Chính phủ đảm bảo bố trí nguồn tài chính để thực hiện các chương trình phát triển nhà ở của nhà nước của HDB thông qua CPF.
- Trợ cấp chính phủ và các khoản cho vay dài hạn nhằm đảm bảo chi phí và giá thành của nhà ở thấp hơn giá thị trường.
- Tăng quyền sở hữu nhà ở nhà nước với mục đích xây dựng một xã hội có đủ nhà ở bằng cách hỗ trợ người dân mua căn hộ giá rẻ.

3) Gợi ý cho Việt Nam:

Tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ban hành năm 2011 (phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030), chính phủ Việt Nam tập trung vào việc xây dựng cơ chế thích hợp để thực hiện các chương trình phát triển nhà ở nhằm phục vụ các đối tượng hưởng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và nhà ở cho công nhân tại các KCN. Và một trong số những giải pháp là cải thiện các chính sách tài chính – tín dụng và thuế bằng cách chỉ đạo hình thành quỹ phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng đề án thành lập quỹ tiết kiệm nhà ở để tăng nguồn vốn cho các nhà đầu tư của dự án xây dựng nhà ở xã hội và những người phải đối mặt với khó khăn về nhà ở.

Mặt khác, Sing-ga-po đã thành lập quỹ tiết kiệm nhà ở bằng cách tạo ra ma trận phối hợp giữa Quỹ tiết kiệm nhà ở (HDB), Quỹ tiết kiệm TW (CPF) và các ngân hàng thương mại.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 1 Khái niệm về quỹ tiết kiệm nhà ở tại Sing-ga-po và Việt Nam

Để thực hiện được một hệ thống tài chính nhà ở tốt cần phải kiểm soát thị trường nhà ở bằng cách thành lập chế độ cung cấp nhà ở bền vững và tổ chức thế chấp. HDB có thể giữ chi phí nhà ở thấp bằng cách sử dụng quy tắc thích hợp.

(2) Ma-lai-sia

1) Tình hình chung

Chính sách nhà ở của Malaysia hướng tới tạo đủ nguồn cung nhà ở, đặc biệt cho nhóm thu nhập thấp. Chính sách này nhằm cung cấp nhà ở cho tất cả mọi người. Chương trình nhà ở chính quy là nguồn cung nhà ở gồm nhà ở giá cao, giá trung bình và giá thấp được phát triển bởi nhà nước và tư nhân theo kế hoạch phát triển cho giai đoạn 5 năm.

- Năm 1957, chính phủ đã đảm nhận vai trò dẫn đầu thông qua các chương trình nhà ở nhà nước giá rẻ.
- Cho đến đầu những năm 1980, chính phủ đã khuyến khích sự tham gia trực tiếp của khối tư nhân thông qua sự tham gia của các nhà đầu tư vào nhà ở giá rẻ.
- Trong Quy hoạch Ma-lai-sia thứ tư (1981-1985) khối tư nhân đã đóng vai trò khối đầu tư chính về nhà ở
- Năm 1997, Ma-lai-sia nổi bật lên như một ví dụ điển hình và thành công về chương trình nhà ở cho người nghèo tại hội thảo UN-HABITAT II.
- Bộ Gia cư và chính quyền địa phương chịu trách nhiệm về chính sách nhà ở. Dưới Bộ Gia cư là một số cơ quan như Sở Nhà ở và Sở Kế hoạch Quốc gia.
- Bộ Tài chính quản lý về thẩm định giá trị tài sản và phê duyệt đầu tư nước ngoài.
- Trách nhiệm của Nhà nước là quản lý đất đai và phê duyệt chuyển đổi mục đích sử dụng đất, phân khu dự án nhà ở, giao đất, thẩm định giá nhà ở giá rẻ, và lệ phí người nước ngoài sở hữu nhà ở.
- Sau năm 1980, nhà ở giá rẻ được xây dựng, bổ sung cho các loại hình nhà ở thông thường (nhà liền kề một tầng hoặc hai tầng, diện tích 100-200m²) và nhà ở cao cấp (biệt thự song lập hoặc đơn lập, diện tích trên 200m²).
- Ở khu vực nông thôn, chủ đồn điền xây dựng các thôn dân cư nhỏ trong khu vực trồng rừng, trong đó có nhà ở dành cho công nhân. Các khu nhà ở này đáp ứng yêu cầu tối thiểu về nhà ở và tiện nghi cho công nhân quy định tại Đạo luật 1990.

2) Định nghĩa Nhà ở giá rẻ:

Tiêu chí của nhà ở giá rẻ ở Ma-lai-sia được mô tả như sau:

- Giá từ RM 25.000-42.000 (Hướng dẫn của chính phủ liên bang)
- Tổng diện tích xây dựng không quá 52-60 m²
- Bán cho người thu nhập thấp, có mức lương hàng tháng dưới RM 750
- Đơn vị nhà ở có thể là căn hộ, nhà liền kề hoặc nhà dãy có tối thiểu phòng ngủ, bếp và phòng tắm
- Các nhà đầu tư tư nhân bắt buộc phải dành tối thiểu 30% tổng số đơn vị nhà ở cho nhà ở giá rẻ
- Miễn thuế đối với dự án phát triển nhà ở do nhà nước thực hiện có diện tích đất 1ha hoặc các dự án có dưới 10 đơn vị ở.

3) Kế hoạch 5 năm:

Trong các Kế hoạch phát triển Ma-lai-sia lần thứ 6-7, chính phủ tập trung nhiều hơn vào nhà ở giá rẻ, và kết quả là nguồn cung nhà ở giá rẻ tăng lên hơn 75%. Kế hoạch Ma-lai-sia lần thứ 9 đặc biệt

chú ý tới nhà ở giá rẻ bằng cách nhà nước xây dựng 200.513 đơn vị nhà ở, tương đương 51% tổng số nhà ở theo 70 dự án sử dụng vốn vay từ chính phủ liên bang và chủ yếu nằm tại các thị trấn và ngoại ô thành phố.

Sự can thiệp của chính phủ trong việc cung cấp nhà ở giá rẻ đã tạo nên nguồn cung lớn về NOXH. Một số thị trấn lớn có khu vực sử dụng lao động nên tạo ra sự cộng sinh bao gồm sự hòa hợp chủng tộc và cộng đồng chung giữa người thu nhập trung bình và người thu nhập thấp.

Bảng 1 cho thấy sự cải thiện của nhà ở thu nhập thấp trong các chính sách nhà ở của Ma-lai-sia kể từ năm 1976.

Bảng 1 Kế hoạch 5 năm từ 1976 đến 2005

Năm	Tên kế hoạch	Đơn vị mục tiêu	Đã hoàn thành %	Nhà ở giá rẻ	
				Mục tiêu %	Đã hoàn thành %
1976-1980	MP-3	482.800	100,3	-	-
1981-1985	MP-4	923.300	44	54,6	33,3
1986-1990	MP-5	701.500	43	40,4	33,2
1991-1995	MP-6	573.000	113	60	76
1996-2000	MP-7	800.000	107	29,4	88,4
2001-2005	MP-8				86,4
2006-2010	MP-9				

Nguồn: UN-HABITAT 2008

4) Nhà ở cho công nhân ở Ma-lai-sia

Nhà ở tại Ma-lai-sia là một vấn đề được chính phủ liên bang và chính phủ bang quan tâm:

Chính phủ liên bang thiết lập các chính sách, chiến lược cũng như mục tiêu phát triển nhà ở, xây dựng quy định về cấp phép, thực thi các quy định, hướng dẫn các tổ chức tài chính thực hiện vai trò cầu nối và nhà tài trợ, trong khi chính phủ bang và chính quyền địa phương đóng vai trò quan trọng trong việc lập kế hoạch cụ thể và đầu tư nhà ở. Chính quyền địa phương yêu cầu tất cả dự án phát triển nhà ở phải có quy hoạch và kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

Chính sách nhà ở mới bao gồm các quy định để bảo vệ người mua nhà và kiểm soát các nhà phát triển không đủ năng lực, cải cách tài chính dành cho nhà ở và ưu tiên nhà ở công nhân công nghiệp và nông nghiệp.

Chính sách chung hỗ trợ sự phát triển ngành công nghiệp và nông nghiệp, trong khi các chương trình phát triển nhà ở sẽ ưu tiên đáp ứng nhà ở phù hợp cho công nhân các lĩnh vực này. Các hành động cần thiết là:

- Tạo điều kiện cho các nhà đầu tư phát triển cung cấp nhà ở bên trong các khu công nghiệp
- Xây dựng khu nhà ở gần các khu công nghiệp

Nhà ở cho công nhân xây dựng trong khu vực đất trống được quy định bởi Luật lao động, Đạo luật 1996 về tiêu chuẩn nhà ở tối thiểu cho công nhân, Đạo luật 1900 về tiêu chuẩn tối thiểu về nhà ở và tiện nghi cho công nhân (Navamukundan, 1993).

Trong lĩnh vực sản xuất, không có yêu cầu pháp lý về nhà ở công nhân. Cung cầu về nhà ở cho công nhân lĩnh vực này mất cân đối. Nhưng chính phủ đã thúc đẩy thị trường thông qua việc cho phép các dự án nhà ở công nhân được thực hiện bên trong KCN hoặc gần đó. Chiến lược này có thể sẽ thúc đẩy nguồn lao động. Nhà ở gần nơi làm việc có thể là một ưu điểm lớn đối với phụ nữ, giảm thiểu thời gian đi lại, tuy nhiên nhà ở nằm trong khu công nghiệp có thể đối mặt với một số vấn đề về sức khỏe trong tương lai.

5) Vai trò của Quỹ Tiết kiệm của người lao động (EPF)

Vai trò của EPF trong vấn đề tài chính để phát triển nhà ở đã được sử dụng để hỗ trợ các hệ thống tài chính chính trước đây. EPF đã cung cấp “vốn vay bắc cầu” với khoản tiết kiệm của công nhân để

tài trợ một phần chi phí nhà ở. An sinh xã hội là mục tiêu chính được đề cập trong Pháp lệnh về Quỹ Tiết kiệm của người lao động năm 1951.

Đạo luật mới 1991 về EPF (thay thế cho Pháp lệnh năm 1951), cho phép EPF đa dạng hóa nguồn thu nhập (đầu tư vốn, cho vay đối với các công ty, v.v). Đạo luật mới dường như đã đẩy mạnh vai trò của EPF là người thúc đẩy quyền sở hữu nhà ở.

(3) Thái Lan

1) Tình hình chung

Thái Lan có rất nhiều kinh nghiệm qua một quá trình dài phát triển nhà ở.

Chiến lược nhà ở qua thời gian sau đây sẽ minh họa các chính sách của Thái Lan đối với các nhóm thu nhập thấp:

- i) Chính sách phúc lợi xã hội (1948-1958)
- ii) Cải thiện khu ổ chuột (1970's)
- iii) Đất để xây dựng nhà ở cho người nghèo (1980's)
- iv) Chính sách công nhận/ cho phép (1990's)
- v) Chương trình nhà ở giá rẻ với hàng triệu đơn vị ở “Bann Eua-Arthorn” (2000's)

Bảng sau đây tóm lược phần lớn các thay đổi trong thị trường nhà ở.

Bảng 2 Lịch sử phát triển nhà ở

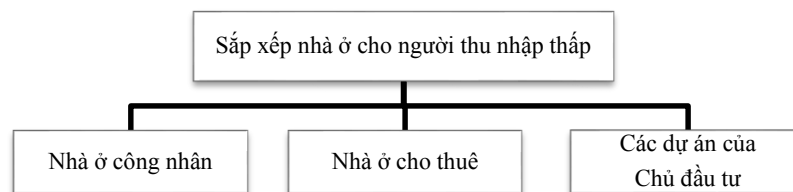
Chính sách nhà ở, sự kiện	Thời kỳ	Mục đích	Kết quả	Ghi chú
Phòng Nhà ở phúc lợi (Bộ nội vụ)	1940	Cung cấp nhà ở cho người dân	Xây dựng nhà ở theo đề án tái định cư nông thôn	Năm 1950 bắt đầu xây dựng NOXH đô thị
Thành lập văn phòng nhà ở nhà nước	1951	Xây dựng NOXH cho thuê		
Thành lập Ngân hàng Nhà ở quốc gia (GHB)	1953	Phát triển nhà ở để bán hoặc thuê mua	Đơn giá 56.000, trả trong 15-20 năm	Cung cấp các khoản vay nhà ở tư nhân cho người dân tự xây nhà ở
Soạn thảo quy hoạch kiến trúc thành phố Bangkok	1958	Đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng	Không được thực thi	
Nghị định 49 Đảng Cách mạng (B.E. 2502), Luật đất đai 1954	1959	Thu hút đầu tư nhà ở	Điều 34-37 Luật đất đai (hạn chế quyền sở hữu đất) hết hiệu lực	Chính sách khuyến khích đầu tư vào công nghiệp và nông nghiệp trong điều kiện hạn chế về quỹ đất dẫn tới việc đầu cơ đất đai ở ngoại ô Bangkok
Thành lập văn phòng cải thiện nhà ở ổ chuột	1960	Cải thiện các khu ổ chuột	Một trong những khu ổ chuột lớn nhất đã bị dỡ bỏ	Người dân trở lại thành phố để tìm việc làm
Các hình thức nhà ở cao tầng không có thang máy	1963	NOXH cho người thu nhập thấp	Các khu nhà ở 5 tầng được xây dựng	Do ngân sách có hạn nên không thể mở rộng dự án này
Đất phân lô tư nhân là là nguồn cung nhà ở tư nhân duy nhất	Những năm 1960	Người dân tự xây nhà ở trên đất của mình	Phổ biến trong nhóm thu nhập trung, các nhà đầu tư tư nhân và nhiều cơ quan chính phủ	Kinh doanh đất phân lô giảm dần trong năm 1986
Giai đoạn đầu tiên của việc cung cấp nhà ở chính quy và hiện đại kiểu “Chìa khóa trao tay” (đơn vị nhà ở đã hoàn thiện, người mua trực tiếp chuyển đến ở)	1968-1985	Các ngân hàng thương mại cung cấp các khoản vay nhà ở dài hạn cho người mua nhà	Các nhà ở đơn lẻ thông tầng cho nhóm thu nhập trung bình và cao	
Nghị định 286 Đảng Cách mạng (B.E 2515) về đất phân lô	1972	Đề ra quy định thực hiện phân lô đất do có số lượng lớn đất phân lô	Hỗ trợ xây dựng tiêu chuẩn phát triển nhà ở hài hòa lợi ích giữa nhà đầu tư và người mua nhà	

Chính sách nhà ở, sự kiện	Thời kỳ	Mục đích	Kết quả	Ghi chú
		tu nhân và đất nhà ở riêng lẻ “chìa khóa trao tay” đã được xây dựng		
Sát nhập phòng Nhà ở phúc lợi, văn phòng nhà ở nhà nước và văn phòng cải thiện nhà ở ổ chuột	1973			Hai bộ máy chính GHB-NHA
NHA (cơ quan nhà ở quốc gia)	1973	Cung cấp nhà ở và hỗ trợ tài chính cho người thu nhập thấp và trung bình		Góp phần nâng cấp các khu ổ chuột và môi trường nhà ở lấn chiếm đất
Khủng hoảng giá dầu lần thứ 1	1973-1975		Thị trường nhà ở đình trệ	Giá vật liệu xây dựng và chi phí lao động và nhà ở tăng
Thị trường nhà ở bắt đầu phục hồi	1976-1980	NHA công bố xây dựng nhiều dự án nhà ở, thúc đẩy các ngành công nghiệp, nhà ở thấp tầng và chung cư cao tầng được xây dựng, thanh khoản tại các tổ chức tài chính		Các khoản vay cho người mua nhà với lãi suất thấp (sử dụng đất trong thành phố)
Ngân hàng nhà ở chính phủ mở rộng dịch vụ cho vay của mình	1977	Nhà ở tăng trưởng	Lãi suất của GHB thấp hơn lãi suất của các ngân hàng thương mại	Nhà ở được xây dựng ở những vị trí thuận lợi giúp giảm chi phí đi lại
Khủng hoảng giá dầu lần 2	1980		Các nhà đầu tư gặp khó khăn	Giá vật liệu xây dựng, giá lao động và nhà ở tăng
Chính sách nhà ở quốc gia đầu tiên	1983	Đặt ra khuôn khổ vai trò của các cơ quan chính phủ và các nhà phát triển tư nhân trong việc cung cấp nhà ở, đặc biệt nhấn mạnh vai trò của NHA và GHB trong việc thực thi chính sách này.		
Kinh doanh bất động sản bùng nổ	1986-1996	Sự cải thiện của nền kinh tế, lao động giá rẻ và tài nguyên thiên nhiên hấp dẫn các nhà đầu tư nước ngoài	Thị trường không mặn mà với việc đầu tư xây dựng nhà ở giá rẻ (lãi suất thấp)	Đất ngoại thành tăng giá (do được sử dụng để xây dựng nhà máy), đất nội thành được cho các gia đình có thu nhập thấp thuê tạo nên các khu nhà ổ chuột
Chiến tranh vùng vịnh	1990		Thị trường bất động sản đình trệ	
Phát triển nhà ở mới bởi 2 công ty công lớn nhà nước lớn	1991-1993	Các đơn vị nhà ở cho các nhóm thu nhập thấp và trung bình		Từ năm 1993-1995 nhiều nhà đầu tư nổi bật công ty lớn này
Ban Đầu tư	1993	Miễn thuế thu nhập trong vòng 5 năm đối với dự án phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp		Thúc đẩy sự đầu tư trên thị trường nhà ở
Khủng hoảng thị trường bất động sản	1995-1999			Nguồn cung nhà ở nhiều hơn so với nhu cầu
Giai đoạn phục hồi	2000	Nhà ở riêng lẻ		Nhà đầu tư trở nên cẩn thận hơn
Dự án tại các vùng ngoại ô	2006			Các dự án nhỏ dần

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2) Cung cấp nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập thấp

Thái Lan có nhiều hình thức cung cấp nhà ở đa dạng cho nhóm thu nhập thấp như sau:



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 2 Các kiểu nhà ở cho người TNT tại Thái Lan

Nhà ở công nhân chú trọng các nhóm nhà ở cho người thu nhập thấp sau đây:

- Công nhân xây dựng lưu động
- Khu nhà ở dành cho người giúp việc
- Ký túc xá công nhân nhà máy

3) Tài chính cho nhà ở dành cho người thu nhập thấp

Chính phủ Thái Lan có nhiều hình thức trợ cấp khác nhau cho các hộ gia đình thu nhập thấp, do đó đã thực hiện nhiều quy định và các sáng kiến như sau.

i) Sáng kiến

- Thế chấp có thể điều chỉnh kỳ hạn: điều chỉnh kỳ hạn thế chấp phù hợp với tình hình kinh tế. (Nếu lãi suất tăng thì kéo dài thời hạn thanh toán)
- Trả góp: hệ thống này cố gắng để giảm bớt gánh nặng thanh toán cho người mua nhà bằng cách cho phép họ trả ít hơn trong giai đoạn đầu.
- Thuê mua và thế chấp: Chương trình này nhằm hỗ trợ các nhóm có thu nhập thấp và những người có không đủ uy tín để vay. Người mua nhà được tài trợ thông qua việc thuê mua nhà ở trong thời hạn khoảng 3-5 năm. Nếu họ chứng minh được uy tín tín dụng của mình thông qua khả năng thực hiện trả khoản thuê mua trả góp hàng tháng, họ sẽ trở thành người có thể thế chấp và như vậy có thể sở hữu nhà của mình.

ii) Điều khoản

- Chương trình Vốn vay thế chấp quay vòng: khoản vay chủ yếu dựa vào trái phiếu thay vì tiền gửi ngắn hạn, như vậy giúp tránh được sự chênh lệch thời gian đáo hạn của khoản thế chấp dài hạn và tiền gửi ngắn hạn.
- Thế chấp dành cho các quan chức chính phủ Thái Lan: Ngân hàng nhà ở quốc gia cung cấp khoản vay lên tới 100%, các quan chức chính phủ có thể vay gấp 65 lần thu nhập của mình, quỹ hưu trí chính phủ thực hiện một chương trình cho vay nhà ở để thúc đẩy lĩnh vực bất động sản.
- Hỗ trợ tài chính nhà ở “Bann Eua-Arthorn”: GHB thực hiện chương trình thế chấp nhà ở vừa túi tiền đối với người mua (thời hạn vay lên đến 30 năm, Tỷ lệ cho vay 100%, lãi suất cố định trong 5 năm ở mức 4% cho 3 năm đầu tiên, 5% cho năm 4-5 và sau đó thả nổi).

4) Nhà ở tự lực

Đây là một chương trình cải tạo nhà ở áp dụng cho các khu ổ chuột. Chính quyền địa phương cung cấp cho người dân vật liệu, hạ tầng kỹ thuật cơ bản như cấp điện, cấp thoát nước để cải thiện điều kiện nhà ở hiện có. Người dân được khuyến khích thành lập các đề án cộng đồng địa phương nhằm cải thiện cơ sở y tế và giáo dục.

Ở Đông Nam Á, việc nâng cấp các khu ổ chuột là mục tiêu chủ đạo của chính sách phát triển nhà ở từ những năm 1970 trở đi, đặc biệt ở khu vực nông thôn.

Thông qua việc hợp tác với Ngân hàng nhà ở quốc gia (GHB) và một số cơ quan phát triển quốc tế, Thái Lan đã xây dựng đề án nhà ở cho 200 hộ gia đình để tạo nên một cộng đồng mới về nhà ở dành cho người thu nhập thấp vào năm 1970.

(4) In-đô-nê-sia

1) Tình hình chung

Chính sách nhà ở chính quy của In-đô-nê-sia bắt đầu từ khoảng 40 năm trước với việc thành lập Cơ quan Nhà ở quốc gia vào năm 1974. Năm 1974, chính phủ thành lập ba tổ chức quan trọng để giải quyết các vấn đề nhà ở, ba tổ chức đó là:

- i) Cơ quan nhà ở quốc gia, chịu trách nhiệm xây dựng các chính sách nhà ở chung
- ii) Tổng công ty Phát triển đô thị Quốc gia (Perumnas), chịu trách nhiệm trong việc cung cấp nhà ở, đặc biệt là nhà ở dành cho người có thu nhập thấp.
- iii) Ngân hàng tiết kiệm nhà nước (BTN), chịu trách nhiệm cung cấp tài chính thế chấp.

Việc thành lập ba tổ chức này đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng, đặc biệt là nhà ở dành cho người có thu nhập thấp bởi vì khối tư nhân đã bắt đầu tham gia thị trường cung cấp nhà ở kể từ năm 1971. Để tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan khác nhau liên quan tới việc xây dựng nhà ở, Bộ Gia cư nhà nước đã được thành lập vào năm 1977.

2) Lịch sử chính sách nhà ở

Kể từ năm 1974, chính phủ In-đô-nê-sia đã sử dụng hai công cụ chính sách để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở;

- i) Chính phủ can thiệp trực tiếp bằng cách cung cấp nhà ở xây mới thông qua Perumnas.
- ii) Can thiệp gián tiếp bằng cách khuyến khích người dân xây dựng hoặc nâng cấp nhà riêng của họ thông qua một số chương trình như Chương trình cải thiện nhà ở Kampong (KIP), BTN và Tổng công ty Tài chính nhà ở (PTP-PT Papan Sejahtera)

Một công cụ chính sách gián tiếp khác là áp dụng yêu cầu về cung cấp nhà ở do tư nhân đầu tư theo một tỷ lệ, đó là cứ mỗi 6 nhà ở cơ bản thì có 3 nhà ở trung bình và một nhà ở cao cấp, tức là theo tỷ lệ 1:3:6.

Từ năm 1974 đến năm 1998 có một số mô hình phát triển nhà ở được áp dụng như sau:

a. KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Cho vay nhà ở:

Là mô hình cấp vốn vay được nhà nước hỗ trợ dành cho các nhóm thu nhập thấp do ngân hàng BTN quản lý, hệ thống này nhằm tăng nguồn cung nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập thấp.

b. KASIBA_LISIBA:

Là mô hình cung cấp nhà ở đặc biệt nhằm thúc đẩy khối nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở quy mô lớn và phát triển đô thị. Mô hình này nhằm điều tiết sự phát triển nhà ở một cách quy củ.

KASIBA (Kawasan Siap Bangun: khu dân cư phát triển) là mô hình phát triển khu dân cư đặc biệt dựa trên quy hoạch không gian nhằm thúc đẩy phát triển đô thị và các khu nhà quy mô lớn. Mô hình này được phát triển theo Luật số 4/1992 về Nhà ở và Định cư. Để phát triển nhà ở một cách quy củ, quá trình lập quy hoạch và thúc đẩy thực hiện dự án phát triển nhà ở cần được thực hiện có hệ thống.

- Định nghĩa “KASIBA”:

Ở mô hình KASIBA, Chính quyền địa phương chịu trách nhiệm bố trí mặt bằng để xây nhà ở và các công trình đi kèm (một KASIBA sẽ gồm tối thiểu 3.000 hộ gia đình). Trong mô hình KASIBA, các quy định về không gian (đưa ra những giới hạn về diện tích và các hạn chế để tránh tình trạng đô thị phát triển lộn xộn), các doanh nghiệp hỗ trợ cho chủ đất (chuyển nhượng đất đai để phát triển mô hình KASIBA) và sự phối hợp với doanh nghiệp phát triển LISIBA (Linkungan Siap Bangun: khu vực để phát triển) phối hợp với các nhà khai thác tư nhân do Ban quản lý KASIBA thành lập.

- Mỗi khu vực phát triển KASIBA được chia thành nhiều LASIBA.
 - Việc quản lý KASIBA cần do chính phủ thực hiện theo hình thức Ban quản lý
 - Ban quản lý KASIBA phải là doanh nghiệp nhà nước hoặc doanh nghiệp thuộc chính quyền địa phương, hoạt động như tổ chức phi lợi nhuận
 - Ban quản lý KASIBA phải lập kế hoạch và quản lý sự phát triển của Kasiba
 - Ban quản lý KASIBA phải sở hữu đất
 - Với việc phân chia KASIBA thành nhiều LISIBA, Ban quản lý KASIBA sẽ gồm thành viên của các tổ chức nhà nước hoặc tư nhân
 - Mỗi KASIBA bao gồm 3.000 tới 10.000 đơn vị nhà ở
 - Ban quản lý KASIBA thực hiện việc thu hồi đất và xây dựng công trình cơ sở hạ tầng trong các khu vực mục tiêu.
- Định nghĩa LISIBA:
 - Mô hình phát triển KASIBA được phân thành nhiều khu vực nhỏ (LISIBA), và mỗi LISIBA được các nhà đầu tư tư nhân phát triển. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật cơ bản trong khu LESIBA được xây dựng trong khuôn khổ của mô hình KASIBA. Mỗi LASIBA gồm các nhà ở được xây dựng theo phương thức đối tác công-tư giữa Ban quản lý KASIBA và các tổ chức khác, có thể là nhà đầu tư, phát triển, CBO, NPO, tổ chức phi chính phủ.
 - LISIBA BS (LISIBA nằm ngoài KASIBA, đơn lẻ)
 - Diện tích nhỏ (dưới 50 ha)
 - Chỉ được phát triển trong đô thị hoặc khu vực đã được phát triển, có đầy đủ cơ sở hạ tầng
 - Mỗi LISIBA BS gồm 1.000 tới 3.000 đơn vị nhà ở

c. Quy tắc 1-3-6 và 1-2-3:

Quy tắc này dựa trên nghị định liên ngành giữa Bộ trưởng Bộ Nội vụ, Bộ trưởng Bộ Công chính và Bộ trưởng Bộ Gia cư xã hội, được ban hành vào năm 1992. Mục đích của nghị định này là để hướng dẫn phát triển nhà ở bởi các nhà đầu tư tư nhân nhằm phát triển các khu định cư hỗn hợp hài hòa để phục vụ các tầng lớp xã hội và kinh tế khác nhau. Các nhà đầu tư tư nhân phải xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình với tỷ lệ cứ mỗi 6 nhà ở cơ bản có 3 nhà ở trung bình và một nhà ở cao cấp.

d. Chương trình cải thiện Kampong (KIP):

Đối với những khu ổ chuột đô thị, mục tiêu của chương trình là giải quyết các vấn đề nghèo đói đô thị, trong đó có hỗ trợ phát triển kinh tế của thành phố thông qua quy trình lập kế hoạch có sự tham gia.

e. CoBILD (Sáng kiến phát triển địa phương và nhà ở dựa vào cộng đồng):

Là mô hình về cơ chế tài chính dựa vào láng giềng để cải thiện nhà ở.

f. Trung tâm phát triển nông thôn (DPP, Des Pusat Petrtum-Buhan):

Nhằm cải thiện nhà ở cho người nghèo ở khu vực nông thôn.

3) Ban ngành liên quan tới vấn đề phát triển nhà ở:

Dưới đây là những cơ quan ban ngành có vai trò quan trọng trong việc xây dựng và cung cấp nhà ở:

- Bộ Gia cư: Trong năm 1978, cơ quan về các vấn đề nhà ở đã được thành lập để xây dựng chính sách nhà ở cấp quốc gia, sau đó nâng vai trò thành Bộ Gia cư năm 1983. Cơ quan về công trình công cộng và Bộ Gia cư được sát nhập thành Bộ Định cư và Cơ sở hạ tầng vùng.

- Công ty Nhà ở Quốc gia: Chịu trách nhiệm đối với nhà ở nhà nước, đồng thời huy động vốn hỗ trợ sự phát triển nhà ở.
- Ngân hàng BTN: Bắt đầu như phòng tiết kiệm bưu điện sau đó trở thành ngân hàng tiết kiệm bưu điện. Ngân hàng này có chức năng ngân hàng nhà ở hỗ trợ sự phát triển nhà ở dành cho người thu nhập thấp.
- Hiệp hội nhà ở hợp tác xã (ASPEK): Đây là một phong trào phát triển nhà ở tự nguyện dưới dạng hiệp hội nhà ở nhằm cung cấp nhà ở vừa túi tiền cho nhóm người thu nhập thấp. Hiệp hội này được thành lập bởi các học giả và các tổ chức phi chính phủ hoạt động với sự hợp tác của Bộ Gia cư và ngân hàng BTN.

(5) Ấn Độ

1) Chính sách địa điểm sản xuất công nghiệp Ấn Độ

Địa điểm sản xuất công nghiệp ở các thành phố có dân số dưới 1 triệu người không yêu cầu được cấp phép bởi trung ương. Đối với các thành phố có dân số trên 1 triệu người, các hoạt động sản xuất công nghiệp không gây hại tới môi trường sẽ được đặt cách ngoại vi thành phố là 25km. Chính sách này đã khiến cho hầu hết hoạt động công nghiệp mới phát triển nằm tại ngoại vi các khu đô thị lớn hoặc trong các thành phố nhỏ hơn hoặc trong khu đất công nghiệp/khu công nghiệp/đặc khu kinh tế cách xa các thành phố lớn, đây cũng là một cách hỗ trợ sự phát triển cân đối trong khu vực.

2) Phát triển công nghiệp và chính sách nhà ở

Tuy sự phát triển công nghiệp và nhà ở được thực hiện theo chính sách quốc gia, nhưng chính quyền bang hoặc tỉnh vẫn chịu trách nhiệm về lĩnh vực này. Hầu hết các bang đều có các tập đoàn phát triển cơ sở hạ tầng và công nghiệp, đây là các doanh nghiệp nhà nước, hỗ trợ phát triển công nghiệp. Một vài tập đoàn này đã xây dựng nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ. Ngoài ra, các bang đều có Cơ quan phát triển và Ban Gia cư, chịu trách nhiệm xây dựng nhà ở cho tất cả các nhóm có thu nhập khác nhau. Theo chính sách của Ấn Độ năm 2007 về nhà ở và môi trường sống tất cả các dự án nhà ở do nhà nước và tư nhân thực hiện đều phải dành 10-15% quỹ đất hoặc 20-25% FAR/FSI để phát triển nhà ở cho Nhóm yếu thế về kinh tế/Nhóm người thu nhập thấp. Thế nhưng kể cả nhà ở được xây dựng dành cho Nhóm yếu thế về kinh tế/Nhóm người thu nhập thấp cũng nằm ngoài khả năng chi trả của công nhân KCN.

Ở Ấn Độ, chính quyền địa phương không chịu trách nhiệm về phát triển nhà ở, ngoại trừ trường hợp phát triển thành phố mới, có thành lập cơ quan nhà nước đặc biệt chịu trách nhiệm lập quy hoạch và phát triển thành phố, như (i) Cơ quan phát triển công nghiệp Okhla mới để phát triển Noida gần Delhi và (ii) thành phố và Tổng công ty phát triển công nghiệp và thành phố để phát triển New Mumbai ở Maharashtra.

7-2. Các trường hợp Cải thiện Môi trường sống cho Công nhân KCN

Việc nghiên cứu môi trường sống hiện tại cho công nhân KCN là rất quan trọng để nắm được tình hình và xác định được tiêu chuẩn phù hợp để xây dựng môi trường sống bền vững trong và ngoài KCN.

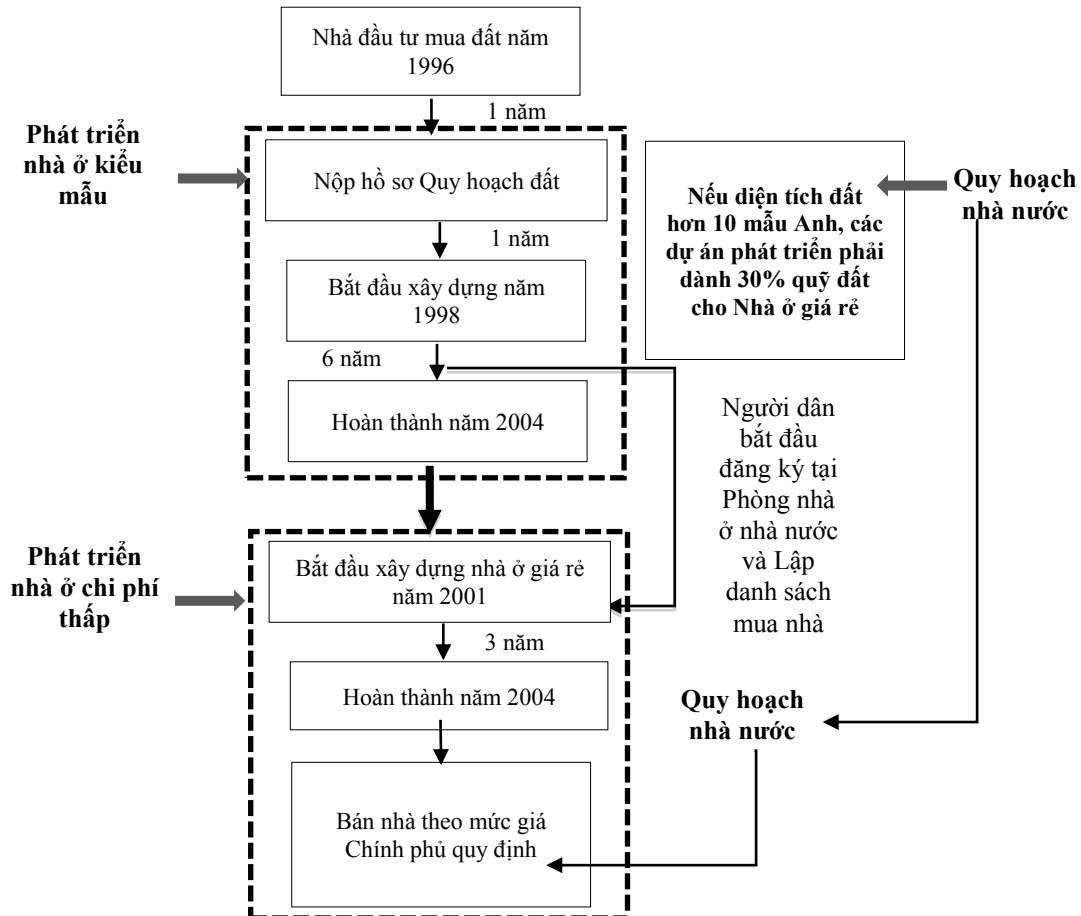
Nghiên cứu tình huống về cải thiện môi trường sống tại 3 quốc gia lân cận: Ma-lai-sia, Thái Lan và In-đô-nê-sia đã được tiến hành.

(1) Ma-lai-sia

1) Nghiên cứu về nhà ở giá rẻ (LCH) Pangsapuri Belimbing Height (PBH)

PBH là một ví dụ điển hình về nhà ở giá rẻ để hiểu quá trình và các giải pháp phát triển nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp ở Ma-lai-sia. Đây là một công trình nhà ở dành cho đối tượng có thu nhập trung bình và thấp do một doanh nghiệp tư nhân xây dựng trong KCN. Thông tin cơ bản của dự án như sau:

- Tên dự án: Xây dựng nhà ở giá rẻ PBH ở Balakon
- Tên doanh nghiệp xây dựng: Tan & Tan
- Công trình tiện tích: Sân chơi, chợ nhỏ, sân cầu lông, sân chơi cho trẻ em, bãi đỗ xe...
- Tổng diện tích: 17.000 sq.ft, gồm 1 tháp đôi 11 tầng, trong đó có 242 căn hộ
- Trong năm 2004, dự án nhà ở giá rẻ PBH đã hoàn thành và giao bán theo mức giá chính phủ quy định. Quá trình phát triển khu nhà ở này được tóm tắt ở sơ đồ sau



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 3 Quá trình phát triển nhà ở giá rẻ PBH

2) Những điểm mạnh trong dự án của Ma-lai-sia

Những điểm mạnh trong dự án của Ma-lai-sia như sau.

- Đặc biệt chú ý đến việc phát triển nhà ở cho các đối tượng có thu nhập khác nhau
- Đặc biệt chú ý đến đối tượng có thu nhập thấp
- Cơ quan chính quyền nhà nước và địa phương đóng vai trò chính trong việc lập quy hoạch và đầu tư nhà ở
- Thúc đẩy sự tham gia của cộng đồng
- Nâng cao chất lượng cuộc sống ở các đô thị

Ma-lai-sia đã ban hành Đạo luật 1990 quy định tiêu chuẩn tối thiểu của nhà ở và tiện nghi, theo đó chủ sử dụng lao động phải bố trí một phần đất canh tác và chẵn thả cho công nhân của mình kèm theo dịch vụ y tế và xã hội.

(2) Thái Lan

1) Khu công nghiệp ở Lamphun

Lamphun là một tỉnh quy tụ nhiều khu công nghiệp. Ở đây có lực lượng lao động dồi dào gồm cả những phụ nữ trẻ. Do đó, nhu cầu về nhà ở cũng tăng lên. Một trong những yêu cầu về nhà ở đối với công nhân viên là nhà ở phải gần nơi làm việc, giá cả hợp lý và đảm bảo an toàn theo các ca làm việc.

Các khu vực có Ký túc xá là quận Muang Nga, quận Muang, tỉnh Lamphun.

Hình thức nhà ở kiểu Ký túc xá rất thuận tiện cho người độc thân, sinh viên, viên chức và người nước ngoài làm việc tại Thái Lan.

g. Các loại hình ký túc xá

- Ký túc xá gồm các căn hộ khép kín
- Ký túc xá gồm các phòng ở và khu công trình phụ được bố trí tách rời.

h. Phân loại Ký túc xá theo vị trí, quy mô, chất lượng dịch vụ:

- Ký túc xá giá rẻ: giá dao động từ 1.500 đến 5.000 Bahat một tháng với diện tích phòng ở từ 5-10 wah vuông (khoảng 20 – 40 m²).
- Ký túc xá hạng trung: giá dao động từ 5.500 đến 30.000 Bahat một tháng với diện tích từ 7,5 - 15 wah vuông (khoảng 30 – 180 m²).
- Ký túc xá cao cấp: giá trên 30.000 Bahat một tháng với diện tích khoảng 10 wah vuông (khoảng 40 m²).
- Một loại Ký túc xá khác được gọi là “Ký túc xá dịch vụ”. Loại này dành cho các nhà quản lý và người nước ngoài có thu nhập cao. Trong ký túc xá có đầy đủ tiện nghi với phòng thể dục, xông hơi, bể bơi, dịch vụ vệ sinh và hệ thống an ninh tốt. Giá của loại này thường thấp hơn so với khách sạn hạng trung, tùy thuộc vào thời hạn thuê (theo ngày, theo tháng hoặc theo năm).

2) Nhà ở dành cho nữ công nhân ở Hành lang phía bắc Đô thị Bangkok (Khu công nghiệp Pathum Thani-Navakorn)

Trong khu vực Desakota có 3 loại nhà ở: nhà ở thông thường, nhà ở dành cho công nhân đến từ vùng khác, nhà ở cho phụ nữ

i. Phát triển nhà ở cho công nhân viên công nghiệp

Vì điều kiện nhà ở ảnh hưởng đến sức khỏe và năng suất làm việc của người lao động nên các chủ nhà máy đã quan tâm tới việc cung cấp chỗ ở cho công nhân của mình.

Một số loại nhà ở đã được xây dựng cho công nhân: 1) Ký túc xá nằm trong khuôn viên nhà máy. 2) Ký túc xá nằm ngoài nhà máy nhưng bên trong khuôn viên khu công nghiệp, dành cho những công nhân có thu nhập thấp. 3) Nhà ở bên ngoài khu vực nhà máy nhưng bên trong khu công nghiệp dành cho đối tượng có thu nhập trung bình hoặc cao hơn. 4) Nhà ở do công ty thuê nằm ngoài khu công nghiệp. 5) Phòng trọ và nhà cho thuê có kết cấu bê tông. 6) Phòng trọ bằng gỗ. 7) Nhà ở khu ổ chuột. 8) Chung cư giá rẻ, nhà ở kết hợp cửa hàng, nhà ở công cộng.

Trường hợp 1) Ký túc xá nằm trong khuôn viên nhà máy

Ưu điểm của Ký túc xá loại này là khoảng cách ngắn giữa nơi ở và nơi làm việc, giảm nguy cơ vắng mặt, nhà máy có thể kiểm soát được, thuận tiện khi yêu cầu công nhân làm thêm giờ hoặc làm theo ca. Bảng dưới đây minh họa các tiêu chí của loại Ký túc xá này.

Bảng 3 Trường hợp Ký túc xá nằm trong khuôn viên nhà máy

Tên	Ký túc xá nằm trong khuôn viên nhà máy
Khu vực	Pathum Thani
Địa điểm	Nằm trong khuôn viên nhà máy
Được xây dựng bởi	Nhà máy
Loại, số lượng ký túc xá, công nhân	4, Ký túc xá ba tầng bằng gỗ, 26 phòng, 4 nữ/phòng
	1, Ký túc xá hai tầng bằng gỗ, 10 phòng, 2 hoặc 3 nam/phòng
	1, Ký túc xá 3 tầng bằng bê tông, 13 phòng một tầng, 2 hoặc 3 nam/phòng
Hình thức thanh toán	Miễn phí
Tiện nghi	Phòng ăn, bộ điện thoại, sân chơi thể thao, điện nước miễn phí, công ty bố trí nhân viên dọn phòng.
Ưu điểm đối với nhà máy	Khoảng cách từ nhà ở đến nơi làm việc được rút ngắn, đúng giờ hơn, công nhân ít vắng mặt hơn, nhà máy quản lý tốt hơn, thuận tiện khi yêu cầu công nhân làm thêm giờ hoặc làm theo ca.
Hạn chế đối với nhà máy	Các khoản đầu tư vào nhà và đất khá cao, khó khăn trong việc quản lý Ký túc.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 2) Ký túc xá nằm ngoài nhà máy nhưng bên trong khuôn viên KCN, dành cho những công nhân có thu nhập thấp

Các nhà máy nằm bên trong KCN, nơi có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, nhưng đất ở đây đắt hơn hoặc trong vùng không có đủ đất để xây nhà ở cho công nhân. Bảng dưới đây minh họa các tiêu chí của loại Ký túc xá này.

Bảng 4 Trường hợp Ký túc xá nằm ngoài nhà máy nhưng bên trong khuôn viên KCN dành cho những công nhân có thu nhập thấp

Tên	Ký túc xá nằm ngoài nhà máy nhưng bên trong khuôn viên KCN dành cho những công nhân có thu nhập thấp
Khu vực	Nava Nakorn
Địa điểm	Bên ngoài khu công nghiệp
Được xây dựng bởi	Cục nhà ở quốc gia
Loại, số lượng, công nhân	4, tòa nhà 5 tầng sử dụng thang bộ, 756 căn, cho thuê
	2, tòa nhà mới, 324 căn, để bán
Hình thức thanh toán	Thuê (700-850 Baht/tháng/phòng), Bán (300.000-400.000 Baht/căn)
Tiện nghi	Phòng đa năng, nhà vệ sinh/ phòng tắm, ban công
Trách nhiệm KCN	Vệ sinh khu vực
Trách nhiệm của Cục nhà ở quốc gia	Thu tiền thuê nhà, thực hiện bảo trì

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 3) Nhà ở bên ngoài khu vực nhà máy nhưng bên trong khu công nghiệp dành cho đối tượng có thu nhập trung bình hoặc cao hơn

Loại nhà ở này dành cho những công nhân có thu nhập trung bình và cao, thích sống bên ngoài khu vực nhà máy. Bảng dưới đây minh họa các tiêu chí của loại nhà ở này:

Bảng 5 Trường hợp Nhà ở bên ngoài khu vực nhà máy nhưng bên trong khu công nghiệp dành cho đối tượng có thu nhập trung bình hoặc cao hơn

Tên	Nhà ở bên ngoài khu vực nhà máy nhưng bên trong khu công nghiệp dành cho đối tượng có thu nhập trung bình hoặc cao hơn
Khu vực	Nava Nakorn
Địa điểm	Bên ngoài khuôn viên nhà máy
Được xây dựng bởi	Các công ty tư nhân
Loại, số lượng, công nhân	Nhà liên kế, nhà phố, nhà ở kết hợp cửa hàng Để bán hoặc cho thuê
Ghi chú	Các chủ sở hữu và người thuê nhà chính đã xây dựng nhà tạm phía sau để cho công nhân nhà máy thuê lại

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 4) Nhà ở do công ty thuê nằm ngoài khu công nghiệp

Các nhà đầu tư đã bắt đầu xây dựng số lượng lớn nhà ở kết hợp với cửa hàng và chung cư cao tầng giá rẻ, để chuẩn bị nguồn cung nhà cho công nhân thuê bên ngoài KCN. Bảng dưới đây minh họa các tiêu chí của loại nhà ở này:

Bảng 6 Trường hợp Nhà ở công ty cho thuê bên ngoài khu công nghiệp

Tên	Nhà ở công ty cho thuê bên ngoài khu công nghiệp
Khu vực	Klong Luang
Địa điểm	Bên ngoài khu công nghiệp
Được xây dựng bởi	Các công ty tư nhân
Loại, số lượng, công nhân	Nhà ở kết hợp với cửa hàng, 3 hoặc 4 công nhân ở chung 1 căn Tòa nhà 6 tầng sử dụng cầu thang bộ (chung cư giá rẻ), 4 hoặc 6 công nhân ở chung 1 căn
Hình thức thanh toán	Cho thuê (1.500- 1.800 Baht/tháng/căn), Bán (250.000-450.000 Baht/căn) Công ty trả tiền thuê nhà hộ công nhân hoặc công nhân tự trả (50–100 Bath) cho chủ sở hữu
Tiện nghi	Phòng đa năng, Nhà vệ sinh/ phòng tắm, Ban công
Trách nhiệm của KCN	Công ty thuê cả tòa nhà và thuê quản lý như Ký túc xá. Người quản lý ký túc xá là chủ sở hữu tòa nhà hoặc bên khác

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

j. Các lựa chọn về nhà ở của công nhân KCN

Những người công nhân không được công ty bố trí nhà ở hoặc không muốn ở trong Ký túc xá của công ty thì phải tự tìm nhà ở, và khi đó họ phải cân nhắc chi phí và khoảng cách đến nơi làm việc. Có nhiều kiểu nhà để cso thể lựa chọn:

Trường hợp 5) Phòng trọ và nhà cho thuê có kết cấu bê tông

Bảng 7 Trường hợp Phòng trọ và nhà cho thuê có kết cấu bê tông

Tên	Nhà trọ và nhà cho thuê có kết cấu bê tông
Khu vực	BangKhan
Địa điểm	Bên ngoài khu công nghiệp
Được xây dựng bởi	Tư nhân
Loại, số lượng, công nhân	Kết cấu bê tông, 2 tầng 8-16 căn
	Diện tích 12-40 m ²
Hình thức thanh toán	Cho thuê (~800Baht/tháng/căn), (~1,200 Baht/căn hộ)
Ghi chú	Công nhân có thu nhập trung bình ~4250 Bath/tháng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 6) Phòng trọ bằng gỗ

Bảng 8 Trường hợp Nhà cho thuê kết cấu gỗ

Tên	Nhà cho thuê kết cấu gỗ
Khu vực	BangKhan (tiểu khu không chính thức, khu nhà ổ chuột hoặc đất lấn chiếm)
Địa điểm	Bên ngoài khu công nghiệp
Được xây dựng bởi	Tư nhân
Loại, số lượng, công nhân	Nhà cấp 4 kết cấu bằng gỗ
	Diện tích ~9-15 m ²
Hình thức thanh toán	Cho thuê (~500- 600 Baht/tháng/căn), Bán (250,000-450,000 Baht/căn)
	Cho thuê (~800Baht/tháng/căn)
Tiện nghi	Nước giếng, nhà tiêu dội nước
Ghi chú	Thu nhập trung bình của công nhân ~2750 Bath/tháng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 7) Khu ổ chuột và nhà lấn chiếm

Bảng 9 Trường hợp Khu ổ chuột và nhà lấn chiếm

Tên	Cư dân khu ổ chuột
Khu vực	Pathum Thani
Địa điểm	Khu dân cư trái phép
Được xây dựng bởi	Một thành viên trong gia đình đang là công nhân
Loại và số lượng Ký túc xá, công nhân	Kết cấu gỗ chia nhiều phòng
Ghi chú	Thu nhập trung bình của người nội trợ ~7000 Bath/tháng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Trường hợp 8) Chung cư giá rẻ, Nhà ở kết hợp cửa hàng và nhà ở công cộng

Bảng 10 Trường hợp Chung cư giá rẻ, Nhà ở kết hợp cửa hàng và nhà ở công cộng

Tên	Chung cư giá rẻ, nhà ở kết hợp cửa hàng và nhà ở công cộng
Khu vực	Pathum Thani
Địa điểm	Ngoài khu công nghiệp
Được xây dựng bởi	Hợp tác công-tư
Loại và số lượng Ký túc xá, công nhân	Chung cư giá rẻ, nhà ở kết hợp cửa hàng và nhà ở công cộng
	Một số chủ cửa hàng chia các phòng nhỏ và cho người lao động thuê trực tiếp
Hình thức thanh toán	Cho thuê ~ 1.420 Baht/tháng
Ghi chú	Thu nhập trung bình của người thuê nhà ~ 4.430 Bath/tháng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(3) In-đô-nê-sia

1) Quần đảo Riau và hợp tác kinh tế giữa các vùng biên giới Sing-ga-po – In-đô-nê-sia (KCN BatamIndo)

Phần này sẽ nghiên cứu về các ví dụ vì thỏa thuận hợp tác kinh tế này bao gồm xây dựng nhà ở cho công nhân.

a. Tóm tắt về Hiệp định

Sing-ga-po và In-đô-nê-sia đã ký kết hiệp định về hợp tác kinh tế, xúc tiến và bảo hộ đầu tư nhằm phát triển tỉnh Riau, vào tháng 8 năm 1990, gồm những nội dung thỏa thuận khung sau đây:

- Đơn giản hóa các thủ tục phân phối sản phẩm, thanh toán và giao hàng giữa Sing-ga-po và tỉnh Riau
- Cùng xúc tiến và phát triển du lịch
- Hợp tác trong lĩnh vực cấp nước và giao thông cho Sing-ga-po
- Hợp tác phát triển và bảo trì cơ sở hạ tầng cho các dự án phát triển chung
- Hợp tác phát triển công nghiệp và công nghệ ở tỉnh Riau, bao gồm nông nghiệp thương mại và kho vận
- Tiến hành các chuyến viếng thăm của các cố vấn, chuyên gia và tu nghiệp sinh
- Đơn giản hóa hệ thống thuế quan để tạo thuận lợi cho việc đầu tư
- Đơn giản hóa các thủ tục xuất nhập cảnh

Song hành cùng dự án phát triển, các nhà lãnh đạo chính trị của Sing-ga-po bảo đảm sẽ sửa đổi các quy định về đầu tư và thủ tục hành chính đối với các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào khu kinh tế Batam.

Chiến lược thị trường hứa hẹn mang lại hiệu quả cao hơn của cơ sở hạ tầng Sing-ga-po và chi phí quản lý của In-đô-nê-sia sẽ giảm đi rất nhiều.

b. Khu công nghiệp BatamIndo

KCN là một liên doanh giữa Công ty cổ phần Công nghiệp Công nghiệp Sing-ga-po, Công ty Công nghệ môi trường Jurong và các nhà đầu tư In-đô-nê-sia, đứng đầu là Tập đoàn Salim. Các bên đồng góp cổ phần phía Sing-ga-po nắm quyền kiểm soát công việc thiết kế, phát triển và quản lý bất động sản, trong khi nhóm công ty con thuộc tập đoàn Salim chịu trách nhiệm tuyển dụng lao động.

Các khu công nghiệp được thiết kế kiểu khép kín bao gồm;

- Trạm cấp điện, nhà máy xử lý nước, hệ thống thoát nước, viễn thông, khu sản xuất kinh doanh, công trình tín ngưỡng, và trung tâm y tế.
- Bốn loại nhà máy (nhà 3 tầng, nhà đơn lẻ 2 tầng, nhà đơn lẻ 1 tầng, nhà xưởng ngoài trời).
- Ba loại nhà ở cho công nhân bao gồm:
 - Ký túc xá bên trong KCN

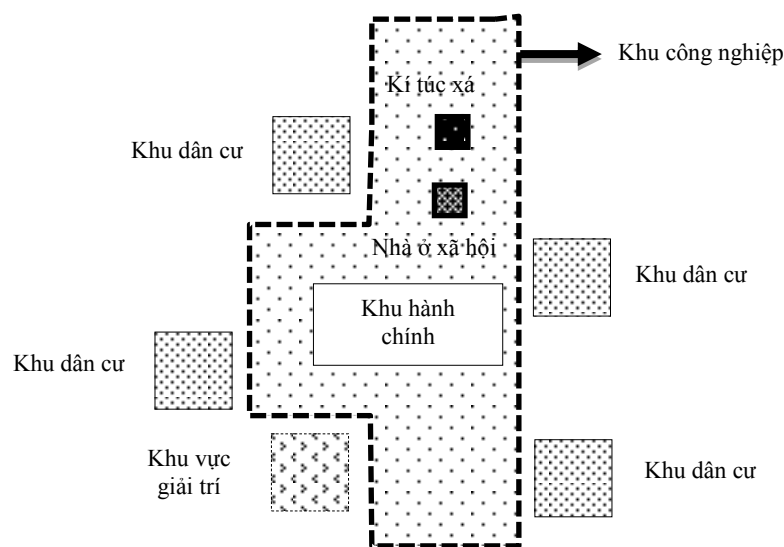
- Nhà ở chất lượng cao cho cán bộ cấp giám sát
- Khu nhà ở cao cấp bao gồm nhà ở và sân golf bên ngoài KCN

c. Đầu tư tư nhân ở đảo Batam

- Đầu tư nước ngoài bên ngoài BatamIndo tập trung chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp, du lịch, và bất động sản.
- Tám khu công nghiệp đã được phê duyệt.
- Các ngành du lịch thu hút đầu tư hướng chủ yếu tới thị trường Sing-ga-po.

d. So sánh KCN Batam ở In-đô-nê-sia và KCN Bình Dương ở Việt Nam

- Cả hai KCN được phát triển theo hướng hình thành khu đô thị mới. Đô thị mới sẽ phát triển nhiều KCN, được hỗ trợ bởi hệ thống cơ sở hạ tầng, thương mại và hành chính tốt, khu vực vui chơi giải trí, NOXH và ký túc xá, xung quanh là các khu dân cư. Hình 3-2 minh họa tiêu chí của các khu công nghiệp.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 4 Ví dụ về bố trí không gian KCN

- Cả hai trường hợp đều có rất nhiều nhà ở cho công nhân trong và ngoài khu công nghiệp, rất đa dạng.
- Một trong những điểm mạnh của KCN BatamIndo là cho phép các doanh nghiệp đưa công nhân In-đô-nê-sia sang Sing-ga-po đào tạo, đây là một cách hỗ trợ của Sing-ga-po đối với các doanh nghiệp vào đầu tư ở Batam.
- Trình trạng các biệt thự bỏ hoang tương phản với khó khăn về nhà ở của những người dân nhập cư có thu nhập thấp, đây là một điểm yếu của KCN BatamIndo. Các khu nhà ở mọc lên như nấm khắp hòn đảo và tạo ra sự bất cân xứng với những ngôi nhà sang trọng. Điều này gây khó khăn cho những nhà phát triển thị trường bất động sản.

(4) Ấn Độ

Có một vài ví dụ về việc xây dựng nhà ở cho công nhân ở các KCN vừa và nhỏ của do nhà nước hoặc tư nhân đầu tư. Công nhân thường thuê nhà ở các khu nhà ở dành cho người có thu nhập thấp trong thị trấn, khu ký túc xá tư nhân, hoặc nhà tạm bợ trên các khu đất công nghiệp bị bỏ hoang. Cũng có một vài cơ quan nhà nước và tư nhân xây dựng nhà ở cho công nhân ở một số KCN. Nhà ở tư nhân xây dựng quanh KCN chủ yếu phục vụ đối tượng là người lao động của khu công nghiệp nhưng không phải công nhân. Trong một số trường hợp, một số thị trấn nhỏ đã mọc lên xung quanh các khu công nghiệp, chủ yếu là ở các địa điểm gần thành phố lớn, nơi nhà ở rất đắt như Delhi, Mumbai, Chennai và Bangalore.

1) Công ty Phát triển công nghiệp và Cơ sở hạ tầng Delhi (DSIIDC) (Công ty nhà nước)

Mục tiêu của DSIIDC là tạo ra sự phát triển cân đối của thủ đô. Đây là một trong các cơ quan của chính phủ Delhi chịu trách nhiệm xây dựng nhà ở cho dân nghèo đô thị. Đến nay, đã có 13.820 căn nhà đã được hoàn thiện. Các căn hộ do DSIIDC cung cấp có đầy đủ các dịch vụ thiết yếu như cấp điện, nước và xử lý nước thải, cùng với các cơ sở hạ tầng cần thiết khác để sinh sống.

3164 căn nhà đã được DSIIDC xây dựng cho công nhân KCN ở Bawana, 480 ngôi nhà được xây dựng ở Narela and 1412 căn nhà đang trong quá trình xây dựng. Với sự hỗ trợ từ chính quyền Trung Ương, 9.660 ngôi nhà đã được xây dựng, 4.144 căn nhà đang trong giai đoạn sắp hoàn thiện theo Chương trình quốc gia về Cải tạo đô thị Jawaharlal Nehru (JnNURM). Ngoài ra, một số dự án thuộc Chương trình này 18.760 căn nhà ở Pooth khurd, 3.600 căn nhà ở Kanjhawala và 8.420 căn nhà ở Tikri Kalan, Delhi cũng được xây dựng. Nhiều khu vực đang được xác định và thu hồi để xây dựng nhà ở theo JnNRUM. Các dự án sẽ được xây dựng bằng những vật liệu thân thiện với môi trường và ưu tiên bảo vệ các nguồn tài nguyên thiên nhiên. Sản phẩm làm từ Tro bay sẽ được sử dụng với mục đích giảm chi phí nhờ công nghệ.

2) Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp Rajasthan (RIICO), Rajasthan St

RIICO điều hành việc phát triển và quản lý các KCN trong bang. RIICO đã phát triển 327 khu công nghiệp. Tổng công ty này chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, đèn đường, cấp thoát nước) và một số cơ sở hạ tầng xã hội. Cơ quan này không trực tiếp tham gia vào vấn đề nhà ở cho công nhân nhưng đã tạo điều kiện bằng cách phân bổ đất và cấp phép xây dựng nhà ở phục vụ các doanh nghiệp tư nhân.

Bhiwadi nằm ở quận Alwar, Rajasthan, trên tuyến đường cao tốc Jaipur – Delhi đã trở thành một trung tâm công nghiệp mới. Hiện nay, khu vực này đang trở thành một thị trấn mới với một số dự án nhà ở tư nhân. Một số doanh nghiệp công nghiệp cũng xây dựng nhà ở cho công nhân như Pathredi (2 lô đất thuộc KCN Bhiwadi đã được phê duyệt để xây dựng Ký túc xá cho công nhân theo Hướng dẫn của RIICO, 2011). Tuy nhiên, còn nhiều công nhân vẫn phải thuê nhà trong thị trấn hoặc các thôn làng lân cận.

Neemrana ở quận Alwar, Rajasthan là một trung tâm công nghiệp lớn gồm các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ, nhiều doanh nghiệp trong số này có sự hợp tác với Nhật Bản và Hàn Quốc. Tình trạng nhà ở công nhân ở đây cũng tương tự Bhiwadi.

3) Cục Phát triển Vùng và Nhà ở Maharashtra (MHADA)

MHADA thực hiện cơ chế phát triển nhà ở cho công nhân và đã xây dựng 3.323 phòng ở cho công nhân, 3.247 phòng ở cho nhóm người yếu thế và 6.147 phòng ở dành cho nhóm thu nhập thấp ở thành phố Nagpur. MHADA đã cho xây dựng nhà ở cho công nhân tương tự một vài thành phố ở Maharashtra.

4) Tổng công ty Phát triển công nghiệp và thành phố (CIDCO), dự án New/Navi Mumbai

Dự án Navi Mumbai bắt đầu triển khai từ năm 1971 cùng với sự thành lập của Tổng công ty cổ phần phát triển công nghiệp thành phố (CIDCO bởi Chính phủ Maharashtra (GoM)), đây là Doanh nghiệp sự nghiệp TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Ấn Độ và toàn quyền sở hữu bởi Chính phủ tỉnh Maharashtra.

CIDCO đã xây dựng 123.577 căn nhà trong thành phố, trong đó 51% là nhà ở dành cho nhóm thu nhập thấp, 26% dành cho nhóm thu nhập trung bình và 23% dành cho nhóm thu nhập cao.

Tổng quỹ nhà ở Navi Mumbai là khoảng 225.000 căn nhà, trong đó 123.577 căn nhà do CIDCO xây dựng, số còn lại là do tư nhân đầu tư xây dựng. Khoảng 50.000 ngôi nhà do tư nhân xây dựng. Khoảng 74% là nhà sở hữu riêng tại Navi Mumbai.

CIDCO xây dựng nhà ở cho EWS thuộc dự án phát triển đô thị Bombay (BUDP) I, II và III ở Airoli, Kopar Khairane, Kharghar, Nerul, Kalamboli và New Panvel. Một số dự án tham vọng đã được

thực hiện với sự hợp tác giữa các tập đoàn như Gharkul và Spaghetti của LIG và MIG, dự án Tháp Millenium của MIG và dự án Bất động sản Seawoods của HIG.

5) Tổng công ty Phát triển công nghiệp Bang Tamil Nadu (SIPCOT)

Các KCN được khuyến khích bởi Chính phủ Tamil Nadu sẽ mang lại nhiều nhà ở cho công nhân, các cơ sở cho giáo dục và y tế. Mục tiêu của chính sách là đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân. Các cơ quan nhà nước được phân bổ quỹ đất và phát triển đồng bộ với cơ sở hạ tầng cơ bản.

Dự án đầu tiên sẽ được phát triển ở Sriperumbudur, các bên liên doanh dự kiến triển khai dự án 2-3 tháng sau khi chính phủ chính thức phê duyệt. Sriperumbudur (phía Tây tỉnh Chennai) đã trở thành một trung tâm công nghiệp ô tô và phần cứng điện tử. Thậm chí theo ước tính sơ bộ trong vài năm tới sẽ cần trên 20.000 nhà ở đang được xây dựng gồm các ký túc xá có sức chứa 1.000 công nhân. Đây là mục tiêu Chính phủ đang đặt ra đối với SIPCOT, được coi là một giải pháp trước mắt để giải quyết nhu cầu nhà ở.

Trong tương lai, các dự án nhà ở tương tự sẽ được phát triển ở những thị trấn công nghiệp như Tirupur, Perundurai và Hosur. Mục tiêu là xây dựng 5.000 – 10.000 căn nhà một năm. Những căn nhà này sẽ được bán, cho thuê hoặc cho thuê mua dành cho những công ty lớn có nhu cầu bố trí nhà ở cho công nhân.

6) Hành lang công nghiệp Delhi Mumbai (DMIC)

Hành lang công nghiệp Delhi-Mumbai là một dự án hạ tầng quy mô lớn có tổng mức đầu tư 90 tỷ đô-la, được hỗ trợ kỹ thuật và tài chính từ Chính phủ Nhật Bản, có chiều dài tổng thể là 1.483 km nằm giữa các trung tâm chính trị và kinh tế của Ấn Độ, đó là Delhi và Mumbai. Dự án gồm 9 KCN quy mô lớn với diện tích khoảng 200-259 km², tuyến đường vận tải cao tốc, 3 cảng và 6 sân bay, đường cao tốc 6 làn xe nối liền Mumbai và Delhi và một nhà máy phát điện với công suất 4.000 MW. Một số khu công nghiệp và cụm công nghiệp, với cơ sở hạ tầng tiên tiến sẽ được xây dựng dọc theo hành lang này để thu hút vốn đầu tư nước ngoài. 150km (vùng ảnh hưởng) dọc hai bên hành lang tuyến vận tải này được phát triển với chức năng phục vụ hành lang công nghiệp Delhi-Mumbai.

Tổng công ty phát triển DMIC chịu trách nhiệm thực hiện dự án dịch vụ phát triển để phục vụ đầu tư trong khu vực/ khu công nghiệp/ vùng kinh tế/ các đầu mối công nghiệp và thị trấn, các cơ quan chính phủ trung ương, đồng thời hỗ trợ chính phủ các tiểu bang.

Dự án DMIC gồm 24 thành phố sản xuất công nghiệp. Trong giai đoạn đầu, 7 thành phố đang được xây dựng, nằm ở các bang Uttar Pradesh, Haryana, Rajasthan, Madhya Pradesh và Gujarat và hai bang của Maharashtra. Các thành phố này sẽ tạo ra nhiều cơ hội đầu tư đa dạng đối với những nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Giai đoạn một của dự án dự kiến sẽ được hoàn thành vào năm 2019. Tại đây sẽ có nhà ở cho công nhân KCN.

Kế hoạch DMIC được Chính phủ Ấn Độ phê duyệt vào tháng 8 năm 2007. Thành phố công nghiệp đầu tiên mang tên Thành phố Thông minh Dholera/ Khu đầu tư đặc biệt, Gujarat đã được triển khai và sẽ được đưa vào hoạt động sau một thời gian. Bốn hành lang công nghiệp tương tự đã được quy hoạch và phát triển ở Ấn Độ.

Phụ lục-8. Hiện trạng Môi trường tự nhiên tại khu vực Vị trí nghiên cứu

Phụ lục-8 Hiện trạng Môi trường Tự nhiên

Hiện trạng môi trường tự nhiên như sau.

(1) Vị trí và hiện trạng của vị trí nghiên cứu

1) Vị trí nghiên cứu

Vị trí nghiên cứu nằm ở địa phận xã Phùng Chí Kiên, thuộc huyện Mỹ Hào. Tổng diện tích của khu vực này là 18.2 ha. Khu vực xung quanh của dự án như sau.

- Phía Bắc tiếp giáp với xã Dị Sử;
- Phía Nam tiếp giáp với Khu CN Thăng Long II;
- Phía Tây tiếp giáp với Khu công nghiệp Dệt May Phố Nối;
- Phía Đông tiếp giáp với thôn Tứ Mỹ, xã Phùng Chí Kiên.

2) Hiện trạng của vị trí nghiên cứu

Vị trí nghiên cứu có các điều kiện như sau:

- Xung quanh Vị trí nghiên cứu có hệ thống cống thoát nước thải của KCN Thăng Long II được xây bằng đá học, mương thủy lợi và tuyến đường bê tông nhựa bề rộng 24m dẫn thẳng tới KCN Thăng Long II;
- Trong phạm vi Vị trí nghiên cứu hiện nay chủ yếu là ruộng lúa, xen lẫn có một vài ngôi mộ và đầm nuôi thủy sản của dân địa phương. Ở góc Đông Bắc là hệ thống cột điện 22kV và các đường dây điện; và cáp thông tin của Trạm tiếp sóng Đài tiếng nói Việt Nam.

(2) Điều kiện tự nhiên

1) Địa hình và Địa chất

Vị trí nghiên cứu nằm ở khu vực đồng bằng Bắc bộ, địa hình khá bằng phẳng với độ dốc trung bình rất nhỏ (từ 0.001% đến 0.008%); hướng dốc chính từ phía Tây Bắc đến Đông Nam. Khu vực có độ cao cao nhất (từ 3.5m đến 5m) tập trung ở khu vực đô thị phía Tây Bắc của thị trấn Bần Yên Nhân; các khu vực có độ cao trung bình (từ 2.5m đến +3.5m) là các xã Nhân Hòa, Dị Sử, Bạch Sam và Phùng Chí Kiên. Khu vực có độ cao thấp nhất (+1.6m đến +2.5m) là tại xã Minh Đức.

2) Khí hậu

Vị trí nghiên cứu chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa: nóng, ẩm và mưa nhiều, với 4 mùa rõ rệt trong năm: xuân, hạ, thu và đông. Nhiệt độ trung bình năm là khoảng 24 – 25°C vào mùa hè và duiwú 20°C vào mùa đông. Tổng nhiệt độ tích lũy hàng năm là 8500°C. Tổng số giờ có nắng trung bình năm là 1,320 giờ và số ngày nắng trong tháng là 24 ngày. Độ ẩm trung bình là 87.5%. Lượng mưa trung bình năm là từ 1.500mm đến 1.600mm. Có 2 hướng gió chính là gió Đông Bắc vào mùa lạnh và gió Đông Nam vào mùa nóng. Gió nóng, khô xuất hiện vào tháng 6 và tháng 7. Gió lạnh kéo dài từ tháng 12 đến tháng 2 năm sau. Dầu vậy, thời tiết của huyện Mỹ Hào vẫn thuận lợi cho hoạt động sản xuất và đời sống.

3) Thủy văn

Xã Phùng Chí Kiên nằm khu vực đô thị Mỹ Hào chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn của hệ thống thủy lợi Bắc Hưng Hải:

- Sông Bắc Hưng Hải chảy dọc phía Nam huyện Mỹ Hào, với tổng chiều dài 6 km và chiều rộng của lòng sông dao động từ 70m đến 100m.
- Mực nước sông được kiểm soát và điều hòa và với mực nước trung bình là +2,0 m, vào mùa mưa mực nước sông có thể dâng lên tới +4,2m.

- Sông Bần – Vũ Xá và sông Cầu Dâu đóng vai trò quan trọng trong việc cấp nước tưới tiêu phục vụ đời sống và sản xuất của vùng.

Với các điều kiện thủy văn nêu trên, vị trí nghiên cứu rất hiếm khi gặp hiện tượng ngập lụt bởi đã có hệ thống thủy lợi hoàn chỉnh.

4) Địa chất công trình, địa chất thủy văn và địa chấn

a. Địa chất công trình

Theo số liệu địa chất của khu vực Hưng Yên, Vị trí nghiên cứu là vùng đất phù sa cổ được cấu tạo bởi trầm tích thuộc thời kỳ Đệ Tứ, với bề dày lớp đất bồi là khoảng 150m - 160m, theo địa tầng thì các lớp đất và đá phân bố như sau:

- Trầm tích Pleistocene có chiều dày từ 130m đến 140m, đây là lớp trầm tích hạt thô với thành phần là sạn, sỏi, cát thô, cát trung và thấu kính bột sét xen kẽ;
- Trầm tích Holocene: chiều dày từ 5m đến 30m, thành phần chủ yếu là sét pha, sét bột, sét chứa chất hữu cơ, phân bố ở lớp mặt. Với điều kiện địa chất như trên, khu vực Mỹ Hào được đánh giá là có điều kiện địa chất phù hợp để phát triển đô thị.

b. Địa chất thủy văn

Với đặc điểm địa chất hình thành bởi trầm tích không có kết thuộc thời kỳ Đệ tứ có nguồn nước lẫn với nước biển, nên trữ lượng nước ngầm ở đây khá phong phú, đặc biệt là ở tầng cát và sỏi ngầm nước tại độ sâu từ 80m đến 120m, khu vực nội thị Mỹ Hào được chia thành các đơn vị địa tầng thủy văn như sau:

- Lớp trầm tích ngầm nước Holocene (Q_h): thành phần thạch học gồm cát hạt nhỏ đến trung, cát-sét, bột sét. Mực nước tĩnh dao động từ 0,96m đến 1,53m. Lớp này có sự liên hệ trực tiếp với nước sông Hồng. Đáy sông Hồng gặp lớp chứa nước tại độ sâu 11m. Hệ số dẫn mực nước là $80\text{m}^2/\text{ngày}$; hệ số thấm là khoảng $2,3\text{m}/\text{ngày}$. Tổng chất rắn hòa tan và hàm lượng Cl thay đổi khá nhiều.
- Lớp trầm tích ngầm nước Pleistocene (Q_p): thành phần thạch học chủ yếu là gồm cát và sỏi, lẫn một ít sét. Chiều dày trung bình của lớp này là 30m. Mực nước tĩnh dao động từ 0,44m đến 3,85m với giá trị trung bình là từ 1,2m đến 1,4m. Mực nước thay đổi theo mùa và phụ thuộc lớn vào lượng mưa. Biên độ dao động là khoảng trên dưới 2m. Nước chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.
- Lớp tách nước trầm tích Pleistocene ($Q_{III\text{VP}}$): các lớp Q_p nằm trực tiếp dưới tầng Q_h , có chiều dày thay đổi từ 1m đến 1,6m, hệ số thấm dao động từ 0,026 đến 0,08m/ngày, trung bình là 0,04m/ngày.
- Phức hệ chứa nước khe nứt trầm tích Neogene (n): đất đá chứa nước gồm cát kết, xenuội kết và ít sét kết, tốc độ dòng chảy 4,3l/s, lưu lượng nước đạt từ 0,13l/stới 17,5l/s. Chất lượng nước đạt tiêu chuẩn sử dụng cho sinh hoạt, mực nước dao động khá lớn (chênh lệch lớn giữa mùa mưa và mùa khô).

c. Động đất

Gia tốc nền tại khu vực Mỹ Hào, Hưng Yên là 0,0725, và là khu vực nằm trong vùng động đất cấp 7 (theo MSK-64, TCVN 9386:2012)

(3) Môi trường

1) Môi trường nước

a. Nước mặt

Nguồn nước mặt chủ yếu dựa vào nước sông, trong đó có các sông Bàn Vũ Xá, kênh Trần Thành Ngọ, sông Bắc Hưng Hải (phía Nam), sông Cửu An (phía Đông) và nguồn nước mưa thu được tại các hồ, mương, kênh nội đồng để phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất và sinh hoạt của người dân trong huyện.

Nhìn chung, nguồn nước mặt ở đô thị chưa bị ô nhiễm nghiêm trọng. Tuy nhiên, nguồn nước mặt ở xã Phùng Chí Kiên, đô thị Mỹ Hào bị ô nhiễm cục bộ ở một số địa điểm tập trung nhiều khu công nghiệp hoặc khu sản xuất tiểu thủ công. Theo kết quả khảo sát thực tế về vệ sinh tại một số khu ở tỉnh Hưng yên cho thấy nguồn nước sinh hoạt tại các khu sản xuất tiểu thủ công không đạt tiêu chuẩn về vi sinh do bị nhiễm Coliform. Hiện trạng này có nguyên nhân là khu giết mổ không đảm bảo vệ sinh; nước thải được xả vào môi trường mà không qua xử lý. Ngoài ra, nước sinh hoạt có hàm lượng man-gan vượt quá tiêu chuẩn cho phép. Hiện trạng này cho thấy khả năng gây ô nhiễm nguồn nước ở khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp khá nghiêm trọng và là một trong những nguyên nhân gây bệnh đường tiêu hóa, bệnh về mắt, là các bệnh khá phổ biến ở đây.

Lượng nước thải sinh hoạt khá lớn, trung bình hàng ngày có khoảng 2500m³ nước thải không qua xử lý được thải vào môi trường. Ngoài ra, hệ thống thoát nước mưa tại các khu dân cư không có đủ công suất gây nên hiện tượng tràn ra bề mặt, gây ô nhiễm môi trường. Kết quả đo mẫu nước thải từ hoạt động sản xuất, từ công thoát nước, từ hồ chứa nước, đầm nuôi thủy sản, cho thấy mức độ ô nhiễm Coliform vượt quá tiêu chuẩn vệ sinh cho phép nhiều lần.

b. Nước ngầm

Nguồn nước ngầm ở khu vực Mỹ Hào khá dồi dào, đặc biệt là khu vực dọc tuyến quốc lộ 5A, theo Cục Địa chất Khí tượng Thủy văn và số liệu khảo sát về các giếng nước ở xã Phùng Chí Kiên và các xã lân cận tại đô thị Mỹ Hào, nguồn nước ngầm ở khu vực Mỹ Hào khá dồi dào, đặc biệt là khu vực dọc tuyến quốc lộ 5A. Kết quả phân tích cho thấy chất lượng nước ngầm ở đây khá tốt về các chỉ tiêu lý hóa, đạt tiêu quy chuẩn quốc gia về nước ngầm (QCQG 09 : 2008 / BTNMT) và tiêu chuẩn vệ sinh nước sạch (ban hành theo Quyết định số 09/2005/QĐ - BYT ngày 11/3/2005 của Bộ trưởng Bộ Y Tế). Nước không bị ô nhiễm nhưng có hàm lượng sắt trong nước khá cao, nếu được xử lý tốt có thể khai thác phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt trong đô thị.

2) Môi trường không khí

Nhìn chung, môi trường không khí ở khu vực dự án tại đô thị Mỹ Hào khá tốt, ngoại trừ một số nơi bị ô nhiễm cục bộ như các khu công nghiệp, một số khu vực làng nghề, và khu vực dọc tuyến quốc lộ 5A. Vi khí hậu tại cơ sở sản xuất nhìn chung dao động xung quanh mức tiêu chuẩn cho phép nhưng một số nơi còn có các chỉ tiêu chưa đạt, đó là khu giết mổ, khu chế biến thực phẩm, là những nơi có độ ẩm cao hơn so với tiêu chuẩn, vệ sinh không đảm bảo và đôi khi có khí ô nhiễm như khí amoniac, khí hydro sunfua, v.v.; tiếng ồn tại khu giết mổ và chế biến làm môi trường không khí khu dân cư kém trong lành và gây tác động tiêu cực tới sức khỏe cộng đồng. Về vấn đề vệ sinh tại nơi làm việc, tại hầu hết các nhà máy, khu vực sản xuất không đảm bảo độ thông thoáng và thiếu không khí nên ảnh hưởng không tốt tới sức khỏe người lao động.

3) Môi trường đất

Vị trí nghiên cứu thuộc đô thị Mỹ Hào có 2 loại đất cơ bản, đó là đất phù sa sông Hồng và đất sông Thái Bình không được bồi hàng năm. Nhìn chung, các loại đất còn lại chưa bị ô nhiễm. Kết quả phân tích mẫu đất về chỉ tiêu lý hóa cho thấy hàm lượng Cadimi và Chi thấp hơn nhiều so với mức độ cho phép quy định tại QCVN 03:2008/BTNMT (giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất).

4) Hệ sinh thái

Vị trí nghiên cứu thuộc đô thị Mỹ Hòa có hệ sinh thái của vùng đồng bằng Bắc Bộ. Hệ thực vật chủ yếu gồm các loài phục vụ sản xuất nông nghiệp như: lúa, ngô và rau màu, không có loài động vật cần bảo tồn. Ở khu vực này, hệ thực vật hiện tại giảm đi khá nhanh do một số diện tích đất nông nghiệp được chuyển sang mục đích phát triển đô thị và công nghiệp nên ảnh hưởng tới các biện pháp bảo vệ thực vật có thể quan trọng hơn.

(4) Hiện trạng vấn đề thu gom và quản lý chất thải

1) Chất thải rắn

Hiện nay 80% rác thải rắn và bùn thải từ xử lý nước thải ở đô thị đã được thu gom và xử lý. Các thiết bị chuyên dụng để thu gom, vận chuyển rác thải còn thiếu. Chất thải công nghiệp đang tăng lên nhanh chóng nhưng năng lực xử lý còn hạn chế, công nghệ hiện tại chưa xử lý được triệt để. Rác thải sinh hoạt đô thị từ người dân, trường học, bệnh viện cũng đang tăng lên, tuy nhiên chưa có biện pháp phân loại rác từ nguồn.

2) Nước thải

Hệ thống thoát nước thải hiện cũng còn yếu kém và xuống cấp. Hệ thống cống thoát ở đây là hệ thống chung trong một hệ thống. Nguồn tiếp nhận nước thải là hệ thống sông, kênh tự nhiên trong vùng và hệ thống cống thoát nước trong vùng. Tuy nhiên, số lượng cống còn ít và đang xuống cấp nên việc tiêu thoát nước còn nhiều hạn chế.

Khối lượng nước thải từ các cơ sở sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công hầu như không có hệ thống xử lý nước thải hoặc chỉ là xử lý sơ bộ bằng bể tự hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát. Nước thải từ các cơ sở như vậy có hàm lượng hữu cơ và chất rắn lơ lửng cao, nếu không được xử lý thì sẽ gây ô nhiễm nghiêm trọng cho nguồn nước và môi trường khu vực do làm tăng độ đục của nước, sinh ra mùi thối trong quá trình lắng, sinh ra chất độc và ảnh hưởng trực tiếp tới sự phát triển của hệ sinh thái thủy sản và ô nhiễm nguồn nước ngầm.

Hiện nay đã có các công trình xử lý nước thải từ các khu công nghiệp như sau:

- KCN Phố Nối A: Nhà đầu tư đã xây dựng công trình xử lý nước thải giai đoạn 1 có công suất 3.000m³/ngày và đã lắp đặt hệ thống quan trắc tự động với các thông số đặc trưng (như pH, DO, TSS, COD...) để theo dõi chất lượng nước thải đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp. Hiện nay tại KCN này có 95 dự án đã đi vào hoạt động với tổng số nước thải là 8,800m³/ngày (gồm cả nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp).
- KCN Dệt May Phố Nối B: Nhà đầu tư đã xây dựng công trình xử lý nước thải với công suất 10.000m³/ngày, với công nghệ xử lý đặc thù dành cho ngành dệt nhuộm, may mặc, nên nước thải này không cần xử lý sơ bộ mà được thu gom trực tiếp về nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN để xử lý. Hiện nay, có 11 dự án đang hoạt động tại khu này với tổng số lượng nước thải là khoảng 1.550m³/ngày, trong đó có khoảng 1.500m³/ngày được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu; còn lượng nước thải sinh hoạt khoảng 50m³/ngày phát sinh trong quá trình hoạt động của 3 dự án chưa thực hiện việc đầu nối triệt để vào hệ thống thu gom chung của KCN, được các chủ dự án xử lý sơ bộ rồi xả thải ra ngoài môi trường.
- KCN Thăng Long II: Nhà đầu tư đã xây dựng công trình xử lý nước thải giai đoạn 1 với công suất 3.000m³/ngày và đã lắp đặt hệ thống quan trắc tự động đối với các thông số đặc trưng (như pH, DO, TSS, COD ...) để theo dõi chất lượng nước thải tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN. Hiện nay tại khu CN này có 19 dự án đã đi vào hoạt động, nước thải ở đây chủ yếu là nước thải sinh hoạt khoảng 300m³/ngày và được thu gom đưa về trạm xử lý riêng. Tuy nhiên, do khối lượng nước thải còn ít so với công suất của trạm, nên không đảm bảo cho công trình xử lý nước thải tập trung vận hành thường xuyên, liên tục.

Phụ lục-9. Quy trình lập Quy hoạch kiến trúc

Phụ lục-9 Điều kiện lập Quy hoạch Kiến trúc

9-1. Ý tưởng/ phân tích quá trình tính toán mật độ dân số tại các lô đất

Giả thiết một đơn vị diện tích đất là 1ha, Đoàn Nghiên cứu đã tính toán số dân có thể ở trên diện tích 1ha đất với loại hình nhà dãy 2 tầng và chung cư thấp tầng, rồi từ đó tính diện tích đất cần thiết cho 4.000 người trong giai đoạn I.

Giả thiết một đơn vị diện tích đất là 1ha, Đoàn nghiên cứu đã tính toán số dân có thể ở trong khu vực vị trí nghiên cứu. Ngoài ra, giả thiết một đơn vị dân cư là tối thiểu là 4.000 người (4.000 đến 20.000 người), mỗi đơn vị dân cư cần có cơ sở hạ tầng đô thị, và đã được chỉnh lý trong Khoản 2, Mục 1.2 trong Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD về việc ban hành “quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị - nông thôn”. Phần diện tích đất được ước tính quy hoạch nhà ở thấp tầng và chung cư thấp tầng, và các yêu cầu quy hoạch được phân tích để xây dựng. Kết quả phân tích tính toán được sử dụng như là tài liệu tham khảo để xác định Quy hoạch chung tại vị trí nghiên cứu.

Theo kết quả khảo sát, khoảng 50% số công nhân ở nhà riêng và hàng ngày làm việc tại nhà máy, số còn lại là công nhân độc thân sống tại nhà trọ. Căn cứ vào thực tế đó, Đoàn nghiên cứu đã giả thiết trong số dân số dự kiến sẽ ở tại vị trí nghiên cứu, có khoảng 50% công nhân độc thân và số còn lại là đã có gia đình. Tức là trong 4.000 người sẽ có 2.666 người đã lập gia đình (1 cặp vợ chồng + 2 thành viên trong gia đình) và 1.334 công nhân độc thân. Giả thiết là trong mỗi lô đất 1ha sẽ có 30% diện tích giao thông, vậy diện tích đất ở còn lại là $10.000 \text{ m}^2 - 3.000 \text{ m}^2 = 7.000 \text{ m}^2$. Diện tích sàn tối thiểu một người được quy định là 8 m^2 , nên diện tích sàn tối thiểu cho một hộ gia đình có 4 người sẽ là 40 m^2 và cho 2 công nhân độc thân sẽ là 18 m^2 .

i) Thành phần dân số dự kiến cho giai đoạn I

Giả thiết trong số 4.000 người sẽ có 2.666 người thuộc các hộ gia đình và 1.333 người là độc thân.

ii) Diện tích xây dựng

Giả thiết mỗi lô đất 1ha sẽ gồm 30% diện tích đất giao thông, do đó diện tích đất ở sẽ là $10.000 \text{ m}^2 - 3.000 \text{ m}^2 = 7.000 \text{ m}^2$.

iii) Đơn vị nhà ở

Theo quy định, diện tích ở tối thiểu cho 1 người là 8 m^2 , giả thiết 1 hộ gia đình gồm 4 người, vậy diện tích ở tối thiểu cho 1 hộ gia đình là 40 m^2 và diện tích tối thiểu của 1 phòng ở dành cho 2 công nhân độc thân là 18 m^2 .

iv) Quy hoạch nhà ở

Có ba phương án quy hoạch nhà ở như sau 1) Toàn bộ là nhà dãy thấp tầng dành cho 2.666 người thuộc các hộ gia đình và 1.333 người độc thân. 2) Toàn bộ là chung cư thấp tầng dành cho 2.666 người thuộc các hộ gia đình và 1.333 người độc thân. 3) Phối hợp hai loại hình chung cư thấp tầng và nhà dãy thấp tầng, trong đó, chung cư thấp tầng cho các hộ gia đình và nhà dãy thấp tầng cho đối tượng độc thân. Từ đó có thể tính toán được dân số dự kiến của mỗi phương án quy hoạch nhà ở nêu trên tại 1 ha đất, từ đó có thể tính được số lô đất cần thiết.

Bảng 1 Diện tích căn hộ giả thiết

Loại hình nhà ở	Diện tích sàn (căn hộ /phòng ở)	Số người ở trong 1 căn hộ/phòng ở
Căn hộ gia đình	40 m^2	4 người (bao gồm 2 trẻ em)
Phòng ở cho người độc thân	18 m^2	2 người

Bảng 2 Các phương án sử dụng loại hình nhà ở

Mục	Loại hình nhà ở	Đối tượng hộ gia đình (2.666 người)	Đối tượng độc thân (1.333 người)
1)	Nhà dãy 2 tầng	Nhà dãy	Nhà dãy
2)	Chung cư thấp tầng	Căn hộ	Căn hộ
3)	Nhà dãy 2 tầng + Chung cư thấp tầng	Căn hộ	Nhà dãy

(1) Phương án Nhà dãy 2 tầng

Theo phương án này, toàn bộ 2.666 người thuộc các hộ gia đình và 1.333 người độc thân sẽ ở tại những khu nhà dãy thấp tầng. Nếu nhà dãy thấp tầng chỉ gồm 1 tầng thì sẽ cần gấp đôi diện tích đất so với kiểu nhà dãy 2 tầng. Ví dụ, để phục vụ số dân này, sẽ cần 12ha đất nếu sử dụng nhà dãy 1 tầng, trong khi chỉ cần 6ha đất cho nhà dãy 2 tầng.

Theo quy định tại mục 2.8.6 tại Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ban hành QCVN 01:2008, với diện tích đất ở là 7.000m² và nhà dãy thấp tầng thì mật độ xây dựng tối đa là 40%.

a. Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (trên 1ha)

Bảng 3 Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (trên 1ha)

Diện tích sàn	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.4$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 2.800 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ gia đình (trên 1 ha đất)	$2.800 \text{ m}^2 \div 40 \text{ m}^2$ (1 căn hộ) $\rightarrow 70$ căn hộ gia đình
Công thức tính số dân	70 căn hộ gia đình $\times 4$ người $\rightarrow 280$ người
Diện tích đất cần thiết	2.666 người $\div 280$ người (1ha) $\rightarrow 10$ ha (9,5ha)
Hệ số sử dụng đất	40%

b. Công thức tính cơ bản cho phòng ở người độc thân (trên 1ha)

Bảng 4 Công thức tính cơ bản cho phòng ở người độc thân (trên 1ha)

Diện tích sàn	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.4$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 2.800 \text{ m}^2$
Công thức tính số phòng ở (trên 1 ha đất)	$2.800 \text{ m}^2 \div 18 \text{ m}^2$ (1 phòng) $\rightarrow 155$ phòng
Công thức tính số dân	155 phòng $\times 2$ người $\rightarrow 310$ người
Diện tích đất cần thiết	1.333 người $\div 310$ người (1ha) $\rightarrow 5$ ha (4,3ha)
4.000 người trong giai đoạn I	40%

2) Phương án Chung cư thấp tầng

Theo phương án này, toàn bộ 2.666 người thuộc các hộ gia đình và 1.333 người độc thân sẽ ở tại chung cư thấp tầng. Giả thiết quy hoạch gồm các chung cư 3 tầng và chung cư 5 tầng, trong đó tầng 1 sẽ là nơi để xe và các công trình sử dụng chung.

Theo quy định tại mục 2.8.6 tại Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ban hành QCVN 01:2008, với diện tích đất ở là 7.000m² và chung cư thấp tầng thì mật độ xây dựng tối đa là 65%.

Hệ số khai thác mặt bằng được chọn là 1.25, đây là hệ số giữa diện tích sàn và diện tích căn hộ chung cư thấp tầng. Với hệ số này, diện tích sàn tính trên mỗi căn hộ là $40 \text{ m}^2 \times 1.25 \rightarrow 50 \text{ m}^2$, gồm diện tích riêng của mỗi căn hộ và diện tích sử dụng chung của các căn hộ ở cùng một tầng nhà.

Nếu quy hoạch toàn bộ là các chung cư thấp tầng, thì một căn hộ 40m² sẽ dành cho 1 hộ gia đình 4 người hoặc dành cho 4 công nhân độc thân.

a. Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (trên 1ha)

- i) Chung cư 5 tầng (tầng 1: nơi để xe/công trình sử dụng chung, tầng 2 – 5: là các tầng ở)

Bảng 5 Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (1ha/chung cư 5 tầng)

Diện tích sàn	$7.000 \text{ m}^2 \times 0,65$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 4.550 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ gia đình (trên 1 tầng)	$4.550 \text{ m}^2 \div 50 \text{ m}^2$ (1 căn hộ gia đình) $\rightarrow 91$ căn hộ gia đình
Công thức tính số hộ gia đình (1 tòa nhà)	91 căn hộ gia đình $\times 4$ tầng $\rightarrow 364$ căn hộ gia đình
Công thức tính số dân	364 căn hộ gia đình $\times 4$ người $\rightarrow 1.456$ người
Diện tích đất cần thiết	2.666 người $\div 1456$ người (1ha) $\rightarrow 2\text{ha}$ (1,8ha)
Hệ số sử dụng đất	$4.550 \text{ m}^2 \times 5$ tầng $\rightarrow 22.750 \text{ m}^2 \div 7.000 \text{ m}^2 \rightarrow 325\%$

- ii) Chung cư 3 tầng (tầng 1: nơi để xe/công trình sử dụng chung, tầng 2 – 3: là các tầng ở)

Bảng 6 Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (1ha/3 tầng)

Diện tích sàn 1 tầng	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.65$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 4.550 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ gia đình (trên 1 tầng)	$4.550 \text{ m}^2 \div 50\text{m}^2$ (1 căn hộ gia đình) $\rightarrow 91$ căn hộ gia đình
Công thức tính số hộ gia đình (1 tòa nhà)	91 hộ gia đình $\times 2$ tầng $\rightarrow 182$ căn hộ gia đình
Công thức tính số dân	182 căn hộ gia đình $\times 4$ người $\rightarrow 728$ người
Diện tích đất cần thiết	2.666 người $\div 728$ người (1ha) $\rightarrow 4\text{ha}$ (3,6ha)
Hệ số sử dụng đất	$4.550 \text{ m}^2 \times 3$ tầng $\rightarrow 13.650 \text{ m}^2 \div 7.000 \text{ m}^2 \rightarrow 195\%$

b. Công thức tính cơ bản cho căn hộ đối tượng độc thân (trên 1ha)

- i) Chung cư 5 tầng (tầng 1: nơi để xe/công trình sử dụng chung, tầng 2 – 5: là các tầng ở)

Bảng 7 Công thức cơ bản cho căn hộ đối tượng độc thân (trên 1ha/5 tầng)

Diện tích sàn 1 tầng	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.65$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 4.550 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ độc thân (1 tầng)	$4.550 \text{ m}^2 \div 50 \text{ m}^2$ (1 căn hộ độc thân) $\rightarrow 91$ căn hộ độc thân
Công thức tính số căn hộ độc thân (1 tòa nhà)	91 căn hộ độc thân $\times 4$ tầng $\rightarrow 364$ căn hộ độc thân
Công thức tính số dân	364 hộ gia đình $\times 4$ người $\rightarrow 1456$ người
Diện tích đất cần thiết	1.333 người $\div 1.456$ người (1ha) $\rightarrow 1 \text{ ha}$ (0,9ha)
Hệ số sử dụng đất	$4.550 \text{ m}^2 \times 5$ tầng $\rightarrow 22.750 \text{ m}^2 / 7.000 \text{ m}^2 \rightarrow 325\%$

- ii) Chung cư 3 tầng (tầng 1: nơi để xe/công trình sử dụng chung, tầng 2 – 3: là các tầng ở)

Bảng 8 Công thức cơ bản cho căn hộ độc thân (1ha/3tầng)

Diện tích sàn 1 tầng	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.65$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 4.550 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ độc thân (1 tầng)	$4.550 \text{ m}^2 \div 50 \text{ m}^2$ (1 căn hộ độc thân) $\rightarrow 91$ căn hộ độc thân
Công thức tính số căn hộ độc thân (1 tòa nhà)	91 căn hộ độc thân $\times 2$ tầng $\rightarrow 182$ căn hộ độc thân
Công thức tính số dân	182 căn hộ độc thân $\times 4$ người $\rightarrow 728$ người
Diện tích đất cần thiết	1.333 người $\div 728$ người (1ha) $\rightarrow 2\text{ha}$ (1,8ha)
Hệ số sử dụng đất	$4.550 \text{ m}^2 \times 3$ tầng $\rightarrow 13.650 \text{ m}^2 / 7.000 \text{ m}^2 \rightarrow 195\%$

3) Phương án phối hợp Nhà dẫy thấp tầng và Chung cư thấp tầng

Theo phương án này, 2.666 người thuộc các hộ gia đình sẽ sống tại khu chung cư thấp tầng, 1.333 người độc thân sống tại khu nhà dẫy 2 tầng. Tầng 1 của chung cư được sử dụng làm nơi để xe và các công trình sử dụng chung, giả thiết chung cư thấp tầng sẽ có 2 loại, 3 tầng và 5 tầng, nhà dẫy thấp tầng sẽ có loại nhà dẫy 1 tầng cho người độc thân.

Theo quy định tại mục 2.8.6 tại Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ban hành QCVN 01:2008, với diện tích đất ở là 7.000m² và nhà dẫy thấp tầng thì mật độ xây dựng tối đa là 40% và chung cư thấp tầng thì mật độ xây dựng tối đa là 65%.

Phương án này được nghiên cứu dựa trên hai phương án trình bày ở phần trên, đó là 1) toàn bộ là nhà dẫy thấp tầng và 2) toàn bộ là chung cư thấp tầng. Trong phương án phối hợp này, chung cư thấp tầng sẽ dành cho các hộ gia đình và nhà dẫy thấp tầng dành cho những người độc thân. Trong tương lai, có thể tính tới khả năng người độc thân sẽ ở tại chung cư thấp tầng và hộ gia đình sống tại nhà dẫy thấp tầng, tuy nhiên trong Nghiên cứu xét tỷ lệ của người thuộc hộ gia đình và người độc thân vì tỷ lệ này sẽ thay đổi trong tương lai.

a. Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (1ha đất)

- i) Chung cư 5 tầng (tầng 1: nơi để xe/công trình sử dụng chung, tầng 2 – 5: là các tầng ở)

Bảng 9 Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (1ha/5 tầng)

Diện tích sàn 1 tầng	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.65$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 4.550 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ gia đình (1 tầng)	$4.550 \text{ m}^2 \div 50 \text{ m}^2$ (1 căn hộ gia đình) $\rightarrow 91$ căn hộ gia đình
Công thức tính số căn hộ gia đình (1 tòa nhà)	91 căn hộ gia đình $\times 4$ tầng $\rightarrow 364$ căn hộ gia đình
Công thức tính số dân	364 căn hộ gia đình $\times 4$ người $\rightarrow 1.456$ người
Diện tích đất cần thiết	2.666 người $\div 1.456$ người (1ha) $\rightarrow 2$ ha (1,8ha)
Hệ số sử dụng đất	$4.550 \text{ m}^2 \times 5$ sàn $\rightarrow 22.750 \text{ m}^2 \div 7.000 \text{ m}^2 \rightarrow 325\%$

- ii) Chung cư 3 tầng (tầng 1: nơi để xe/công trình sử dụng chung, tầng 2 – : là các tầng ở)

Bảng 10 Công thức tính cơ bản cho căn hộ gia đình (1ha/3 tầng)

Diện tích sàn 1 tầng	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.65$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 4.550 \text{ m}^2$
Công thức tính số căn hộ gia đình (1 tầng)	$4.550 \text{ m}^2 \div 50 \text{ m}^2$ (1 căn hộ gia đình) $\rightarrow 91$ căn hộ gia đình
Công thức tính số căn hộ gia đình (1 tòa nhà)	91 căn hộ gia đình $\times 2$ tầng $\rightarrow 182$ căn hộ gia đình
Công thức tính số dân	182 căn hộ gia đình $\times 4$ người $\rightarrow 728$ người
Diện tích đất cần thiết	2.666 người $\div 728$ người (1ha) $\rightarrow 4$ ha (3,6ha)
Hệ số sử dụng đất	$4.550 \text{ m}^2 \times 3$ tầng $\rightarrow 13.650 \text{ m}^2 / 7.000 \text{ m}^2 \rightarrow 195\%$

- iii) Công thức cơ bản cho căn hộ độc thân (trên 1ha đất)

Bảng 11 Công thức cơ bản cho phòng ở độc thân (trên 1ha)

Diện tích sàn	$7.000 \text{ m}^2 \times 0.4$ (mật độ xây dựng) $\rightarrow 2.800 \text{ m}^2$
Công thức tính số phòng ở độc thân	$2.800 \text{ m}^2 \div 18 \text{ m}^2$ (1 phòng) $\rightarrow 155$ phòng
Công thức số dân	155 phòng $\times 2$ người $\rightarrow 310$ người
Diện tích lô đất cần thiết	1.333 người $\div 310$ người (1ha) $\rightarrow 5$ ha (4,3ha)
Hệ số sử dụng đất	40%

4) Khái toán chi phí xây dựng dựa trên diện tích lô đất

Như đã đề cập ở trên về sự kết hợp giữa 2 loại hình nhà dãy thấp tầng và chung cư thấp tầng, gồm 7 phương án như sau: phương án toàn bộ là nhà dãy thấp tầng, 4 phương án chung cư thấp tầng, 2 phương án phối hợp chung cư thấp tầng + nhà dãy thấp tầng, đã được xem xét trong nghiên cứu này.

Có thể chia ra làm 3 loại hình nhà, nhà dãy thấp tầng, chung cư 3 tầng và chung cư 5 tầng. Từ đó có thể thấy phương án toàn bộ là nhà dãy thấp tầng cần có 15 ha đất, 4 phương án chung cư thấp tầng cần từ 4 đến 6 ha đất, 2 phương án phối hợp chung cư thấp tầng + nhà dãy thấp tầng cần từ 7 đến 9 ha đất.

Về khái toán chi phí, theo quyết định số 634/QĐ-BXD/2014 của Bộ Xây dựng, đơn giá xây dựng của nhà thấp tầng có kết cấu khung BTCT chịu lực là 4.660.000 đồng/m². Tuy nhiên nếu được xây dựng bằng vật liệu rẻ tiền như tường gạch chịu lực và mái tôn thì có thể giảm được giá thành xuống bằng ½ so với đơn giá nêu trên. Đơn giá xây dựng của chung cư thấp tầng là 8.450.000 đồng/m².

Tổng diện tích sàn một tầng của nhà dãy thấp tầng sẽ xây dựng trên 1 ha là 2.800m², tổng diện tích sàn của một tòa chung cư 3 tầng sẽ xây dựng trên 1 ha là 13.650 m² và, tổng diện tích sàn của một tòa chung cư 5 tầng sẽ xây dựng trên 1 ha là 22.750 m².

Do đó, có thể giả thiết chi phí xây dựng nhà dãy thấp tầng là 13.048 triệu đồng/ha, chung cư 3 tầng là 115.342,5 triệu đồng/ha và chung cư 5 tầng là 192.237,5 triệu đồng/ha.

Bảng 12 Tổng diện tích sàn xây dựng của phương án phối hợp giữa nhà dãy 2 tầng và chung cư thấp tầng

Mục	Loại hình nhà	Đối tượng hộ gia đình 2.666 ng	Diện tích sàn m ²	Lô đất cần có Ha	Hệ số sử dụng đất %	Đối tượng độc thân 1.333 ng	Diện tích sàn m ²	Lô đất cần có ha	Hệ số sử dụng đất %
1)	Nhà dãy 2 tầng	Nhà dãy	28.000	10	40	Nhà dãy	14.000	5	40
2)-1	Chung cư thấp tầng	Chung cư 5 tầng	45.500	2	325	Chung cư 5 tầng	22.750	1	325
2)-2		Chung cư 5 tầng	45.500	2	325	Chung cư 3 tầng	27.300	2	195
2)-3		Chung cư 3 tầng	54.600	4	195	Chung cư 5 tầng	45.500	1	325
2)-4		Chung cư 3 tầng	54.600	4	195	Chung cư 3 tầng	27.300	2	195
3)-1	Nhà dãy 2 tầng + Chung cư thấp tầng	Chung cư 5 tầng	45.500	2	325	Nhà dãy	14.000	5	40
3)-2		Chung cư 3 tầng	54.600	4	195	Nhà dãy	14.000	5	40

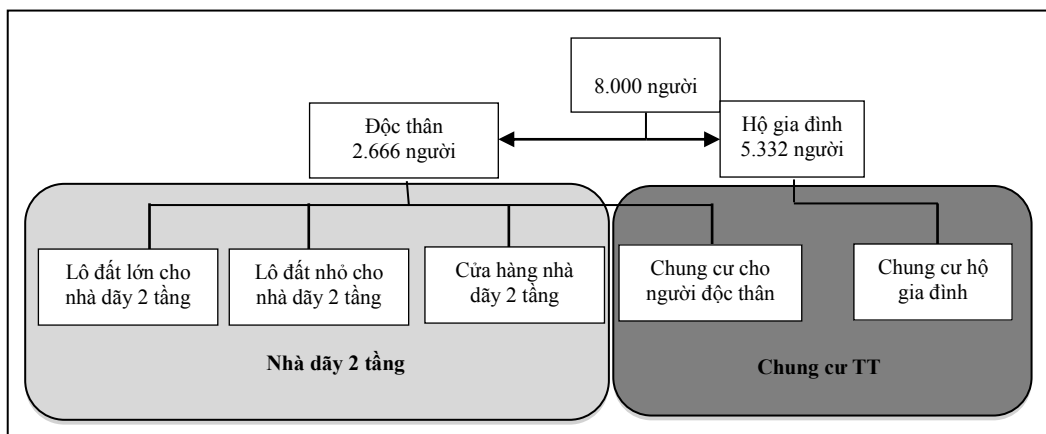
Bảng 13 Khái toán phương án kết hợp giữa nhà dãy 2 tầng và chung cư thấp tầng

Nội dung	Loại nhà	Nhà cho hộ gia đình 2.666 ng	Khái toán Tr. VND	Nhà cho đối tượng độc thân 1.333 ng	Khái toán Tr. VND	Tổng Khái toán Tr. VND
1)	Nhà dãy 2 tầng	Nhà dãy (9,5ha)	130.480 (123.956)	Nhà dãy (4,3ha)	65.240 (56.106)	195.720 (180.062)
2)-1	Chung cư thấp tầng	Chung cư 5 tầng (1,8ha)	384.474 (346.027)	Chung cư 5 tầng (0,9ha)	192.237 (173.013)	576.711 (519.040)
2)-2		Chung cư 3 tầng (1,8ha)	384.474 (346.027)	Chung cư 3 tầng (1,8ha)	230.684 (207.615)	615.431 (553.642)
2)-3		Chung cư 3 tầng (3,6ha)	461.368 (415.231)	Chung cư 5 tầng (0,9ha)	192.237 (173.013)	653.605 (588.244)
2)-4		Chung cư 3 tầng (3,6ha)	461.368 (415.231)	Chung cư 3 tầng (1,8ha)	230.684 (207.615)	692.052 (622.846)
3)-1	Nhà dãy 2 tầng + Chung cư thấp tầng	Chung cư 5 tầng (1,8ha)	384.474 (346.027)	Nhà dãy (4,3ha)	65.240 (56.106)	449.714 (402.133)
3)-2		Chung cư 3 tầng (3,6ha)	461.368 (415.231)	Nhà dãy (4,3ha)	65.240 (56.106)	526.608 (471.337)

9-2. Mật bằng bố trí cho vị trí nghiên cứu

(1) Ý tưởng quy hoạch

Sau khi nghiên cứu quy hoạch kiến trúc cho số dân dự kiến, Đoàn nghiên cứu xác định quy hoạch tổng thể cho toàn bộ các khu vực trong Vị trí nghiên cứu. Quy hoạch nhà ở dành cho công nhân trên khu đất được lập cho 8.000 người, trong đó có 5.332 người thuộc hộ gia đình và 2.666 người độc thân. Như nêu tại sơ đồ dưới đây, quy hoạch gồm hai loại nhà ở, chung cư thấp tầng và nhà dãy 2 tầng. Chung cư thấp tầng dành cho đối tượng thuộc hộ gia đình và đối tượng độc thân, trong khi nhà dãy 2 tầng chỉ dành cho đối tượng độc thân.



Hình 1 Ma trận Điều kiện thiết kế nhà ở

(2) Tính toán để xác định tiêu chí quy hoạch kiến trúc

Theo quy định tại Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/06/2013, diện tích sử dụng tối thiểu cho 1 người là 8m², như vậy diện tích tối thiểu cho hộ gia đình là 40m² và phòng ở cho đối tượng độc thân là 17m². Số người ở trong căn hộ gia đình là 4 người, phòng ở ghép độc thân là 2 người. Trong tính toán sử dụng giả thiết chung cư sẽ gồm 3 tầng ở, và có các loại phòng đa dạng như: phòng có tầng lửng, phòng có ánh sáng tự nhiên, phòng có đồ nội thất, v.v..

1) Chung cư thấp tầng

Chung cư thấp tầng dành cho đối tượng thuộc hộ gia đình và đối tượng độc thân. Số hộ gia đình của một đơn nguyên giả sử là 1.333, trong đó mỗi hộ gồm 2 người lớn và 2 trẻ em. Do đó tổng số người là 5.332 người tương đương với khoảng 1.333 hộ gia đình. Số căn hộ gia đình mỗi tòa chung cư sẽ là 32 căn.

Tính toán diện tích đất sử dụng tối thiểu

$$1.333 \text{ gia đình} \times 40 \text{ m}^2 = 53.320 \text{ m}^2 \text{ (tổng diện tích ở cần có)}$$

$$53.320 \text{ m}^2 \times 1.25 \rightarrow 66.650 \text{ m}^2 \text{ (diện tích sàn cần có)}$$

$$66.650 \text{ m}^2 \div 1.5 \text{ (hệ số sử dụng đất)} = 44.433 \text{ m}^2 \text{ (diện tích đất)}$$

1.25: là hệ số khai thác mặt bằng

Bảng 14 Công thức tính diện tích

Tổng diện tích đất dự kiến, tính toán theo mật độ xây dựng
32 căn hộ trên 1 tầng $\times 40 \text{ m}^2 = 1.280 \text{ m}^2$ (diện tích ở trên 1 tầng của Chung cư thấp tầng)
$1.280 \text{ m}^2 \times 1.25 = 1.600 \text{ m}^2$ (diện tích sàn trên 1 tầng của 1 đơn nguyên)
$1.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ tầng} = 4.800 \text{ m}^2$ (Tổng diện tích sàn của 1 đơn nguyên)
$4.800 \text{ m}^2 \div 1.5$ (hệ số sử dụng đất) $= 3.200 \text{ m}^2$ (diện tích đất cho 1 đơn nguyên)
$3.200 \text{ m}^2 \times 14 \text{ lô đất} = 44.800 \text{ m}^2 > 44.433 \text{ m}^2$
Diện tích sàn đối với Chung cư thấp tầng
32 căn hộ trên 1 tầng $\times 40 \text{ m}^2 = 1.280 \text{ m}^2$ (diện tích ở trên 1 tầng của Chung cư thấp tầng)
$1.280 \text{ m}^2 \times 1.25 = 1.600 \text{ m}^2$ (diện tích sàn trên 1 tầng của 1 đơn nguyên)
$1.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ tầng} = 4.800 \text{ m}^2$ (tổng diện tích sàn của 1 đơn nguyên: 32 căn hộ $\times 3 \text{ tầng} = 96$ căn hộ của 1 đơn nguyên)
$4.800 \text{ m}^2 \times 14 \text{ đơn nguyên} \rightarrow 67.200 \text{ m}^2$ (tổng diện tích sàn của Chung cư thấp tầng dành cho hộ gia đình)
Các đơn nguyên nhà cần được thiết kế thêm một tầng để để xe, ngoài 3 tầng ở

$(96 \text{ căn hộ} \times 14 \text{ lô đất}) \rightarrow 1.344 \text{ căn hộ} - 1.333 \text{ căn hộ cho gia đình} \rightarrow 11 \text{ căn hộ.}$

11 căn hộ còn lại sẽ dành cho đối tượng độc thân, cứ 4 công nhân độc thân sẽ ở chung một căn hộ.

11 căn hộ trong 1 chung cư thấp tầng $\times 4$ người $\rightarrow 44$ người độc thân.

2) Nhà dãy 2 tầng

Số đối tượng độc thân dự kiến là 2.622 người (đã trừ 44 người từ tổng số 2.666 người). Số phòng ở trong Nhà dãy 2 tầng cần thiết sẽ được tính toán như trình bày sau đây. Mỗi phòng ở dự kiến sẽ dành cho 2 người công nhân ở ghép.

Bảng 15 Công thức tính nhà dãy 2 tầng

Tổng diện tích đất cần thiết tính theo hệ số sử dụng đất
$2.666 \text{ người} - 44 \text{ người} = 2.622 \text{ người}$
$2.622 \text{ người} \div 2 \text{ người} = 1.311 \text{ phòng}$
$1.311 \times 17 \text{ m}^2 = 22.287 \text{ m}^2$ (tổng diện tích ở)
$22.287 \div 0.5$ (mật độ xây dựng) $= 44.574 \text{ m}^2$ (tổng diện tích đất)
Nếu diện tích đất để xây dựng Nhà dãy 2 tầng trên 1.000 m ² , mật độ xây dựng tối đa là 50%

(3) Quy hoạch phân chia lô đất

Quy hoạch phân chia lô đất sẽ được nghiên cứu sau khi đã tính được diện tích đất cần sử dụng và số căn hộ/phòng ở cần có. Đoàn Nghiên cứu đã cố gắng xem xét nhiều phương án phân chia lô đất để có thể chọn được phương án phù hợp nhất.

Từ đó, phương án quy hoạch mặt bằng của toàn khu cũng được lập căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và hình dáng lô đất.

1) Chung cư thấp tầng

Việc phân lô đất xây dựng sẽ được nghiên cứu để đưa ra các phương án phân lô đa dạng để chủ đầu tư có thể lựa chọn xây dựng nhiều loại hình nhà ở cho công nhân chứ không chỉ là một kiểu phòng ở đơn điệu

Bảng 16 Phân tích hình dáng lô đất để bố trí chung cư

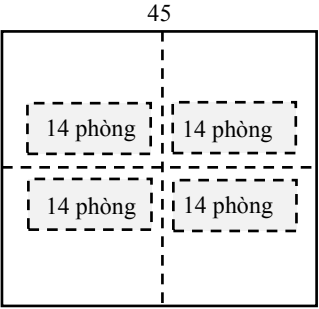
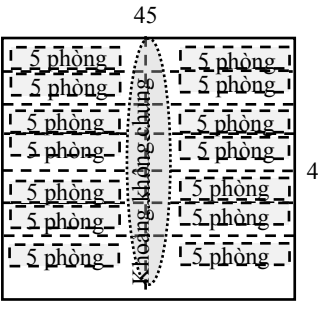
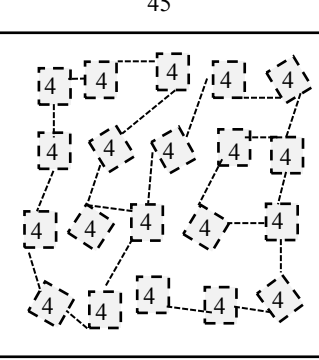
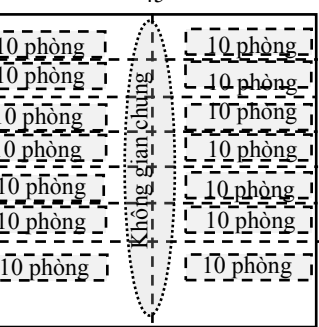
Tên	Hình dạng	Diện tích một lô đất	Số căn hộ trong 1 đơn nguyên	Số đơn nguyên trong một lô
Lô đất hình vuông		$60m \times 30m \times 2 \rightarrow 3.600 m^2$	48 căn hộ \times 2	2 đơn nguyên
		Chỉ bố trí một cầu thang bộ vì chiều dài của đơn nguyên hạn chế. Hiệu quả cao Số lượng lô đất có thể tăng lên		
Lô đất hình chữ L		$(78 \times 30) + (42 \times 30) \rightarrow 3.600 m^2$	96 căn hộ một đơn nguyên	1 đơn nguyên
		Khoảng cách đi tới lối ra/vào là ngắn nhất Lãng phí không gian ở các góc tòa nhà Diện tích giao thông sẽ tăng lên do tòa nhà có nhiều góc		
Lô đất hình chữ I		$120m \times 30m \rightarrow 3.600 m^2$	96 căn hộ trong một đơn nguyên	1 đơn nguyên
		Hiệu quả tài chính cao và có thể tăng diện tích sàn xây dựng Phải bố trí nhiều cầu thang bộ vì chiều dài của tòa nhà khá dài		

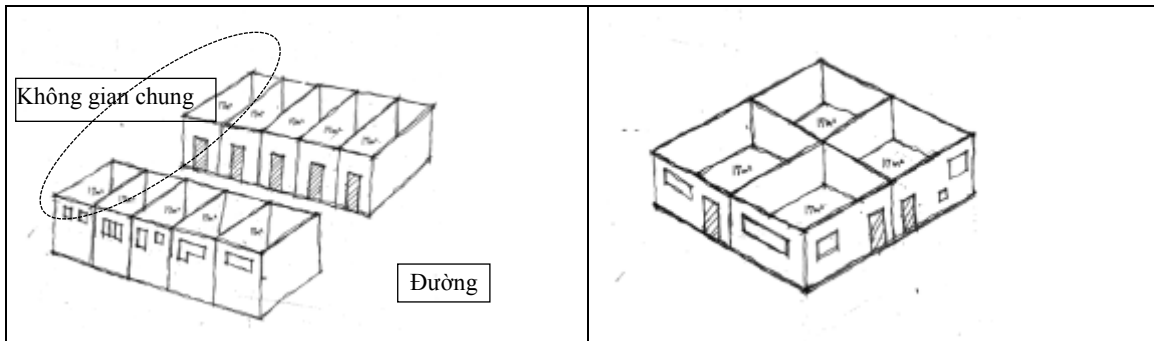
A9-8

2) Nhà dãy 2 tầng

Việc phân lô được quy hoạch/thiết kế với mục tiêu tạo ra sự lựa chọn đa dạng. Với sự phân lô đa dạng này sẽ tạo điều kiện xây dựng các kiểu nhà ở đa dạng cho công nhân khu công nghiệp, chứ không chỉ 1 loại phòng ở đơn điệu. Tuy nhiên, trong bước thiết kế sau, cần xét tới mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất của lô liền kề để có quy hoạch hợp lý và mang tính thực tiễn hơn

Bảng 17 Phân tích hình dáng Lô đất để bố trí nhà dãy 2 tầng

Tên	Hình dạng	Diện tích một lô đất	Số phòng ở trong 1 khối	Số khối nhà trong 1 lô	Mật độ xây dựng
4 khối nhà		45m × 45m → 2.025 m ²	4 khối × 14 phòng × 2 người → 112 người	4	50%
		<p>Có nhiều không gian hấp dẫn nhờ mật độ xây dựng thấp. Có thể phân chia lô nhỏ hơn để phù hợp với các nhà đầu tư nhỏ. Tuy nhiên lại có thể làm tăng tỷ lệ đất giao thông</p>			
16 khối nhà		45m × 45m → 2.025 m ²	16 dãy ở × 5 phòng × 2 người → 160 người	16	80%
		<p>Không gian chung được bố trí ở giữa (hình ô van trong hình bên cạnh). Đất và nhà có thể chi nhỏ để các nhà đầu tư nhỏ lẻ có thể tham gia. Mật độ xây dựng cao</p>			
1 khối nhà		45m × 45m → 2.025 m ²	20 cụm × 4 phòng × 2 người → 160 người	1	75%
		<p>Có thể bố trí không gian và các cụm nhà linh hoạt. Ít nhà đầu tư có thể tham gia vì số lượng nhà lớn và không thể chia nhỏ lô đất</p>			
16 khối nhà 2 tầng		45m × 45m → 2.025 m ²	16 khối × 10 phòng 2 tầng × 2 người → 320 người	16	80%
		<p>Mật độ dân số cao nhất so với các kiểu quy hoạch. Không gian chung được bố trí ở giữa (hình ô van trong hình bên cạnh). Đất và nhà có thể chi nhỏ để các nhà đầu tư nhỏ lẻ có thể tham gia</p>			



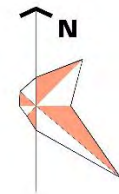
Hình 2 Kiểu bố trí Nhà dãy 2 tầng

Hình 3 Kiểu bố trí Nhà dãy 2 tầng

DETAILED PLAN/ QUY HOẠCH CHI TIẾT

**PERSPECTIVE DRAWING - EAST-NORTH/
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ - HƯỚNG ĐÔNG BẮC**

NOTE



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2015

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ:

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2015

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM

TÊN BẢN VẼ

**PERSPECTIVE DRAWING - EAST-NORTH/
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ - HƯỚNG ĐÔNG BẮC**

BẢN VẼ: QH-10 GHEP: A0 TỶ LỆ: 1/102015

IMPLEMENT OF ELEVATION FOR EAST-NORTH/ MẶT ĐỨNG TRIỂN KHAI HƯỚNG ĐÔNG BẮC

Hình 4 Phối cảnh tổng thể của Dự án Xây dựng nhà ở cho công nhân tại Vị trí nghiên cứu

A9-11



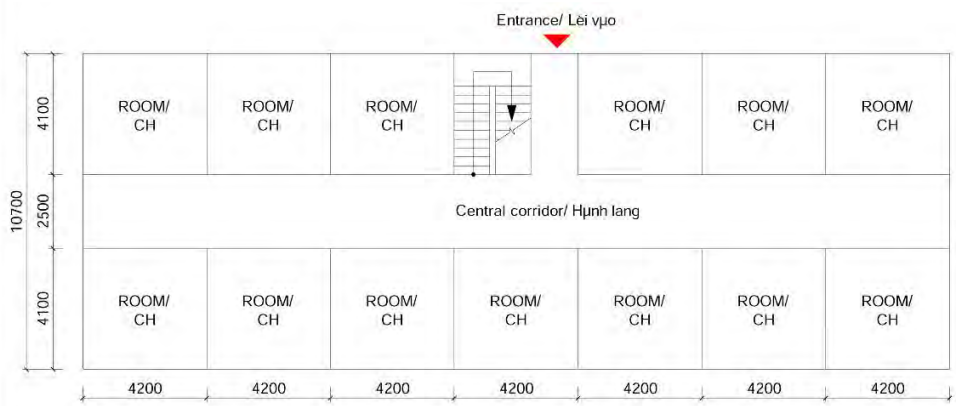
Hình 5 Quy hoạch sử dụng đất

DETAILED PLAN/ QUY HOẠCH CHI TIẾT
**URBAN PLANNING DRAWING - LOW-RISE HOUSE/
 BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - NHÀ 2 TẦNG**

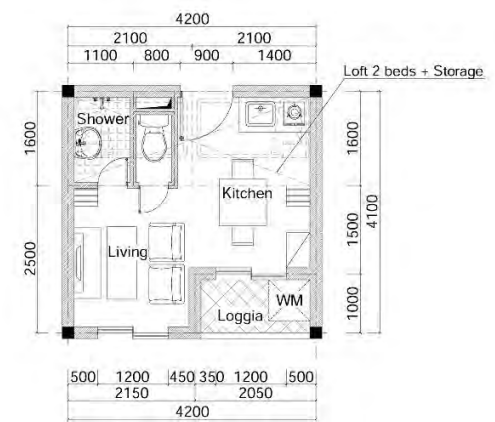


ELEVATION/ MẶT ĐỨNG

SIDE/ MẶT BÊN



FIRST FLOOR/ MẶT BẰNG TẦNG 1

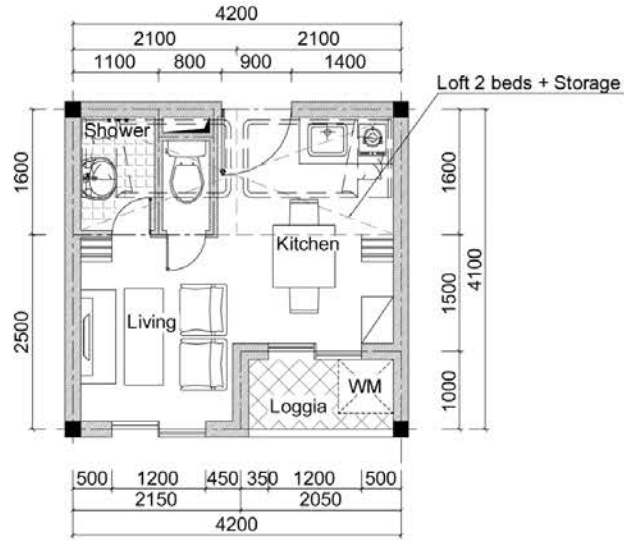


**HOUSING LAYOUT MODEL (ROOM)/
MẶT BẰNG CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH (CH)**

NOTE
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
KÈM THEO VĂN BẢN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2015
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ:
KÈM THEO VĂN BẢN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2015 CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM URBAN PLANNING DRAWING - LOW-RISE HOUSE BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - NHÀ 2 TẦNG TÊN BẢN VẼ
BẢN VẼ : QH-10 GHÉP: A0 TỶ LỆ: 10/2015

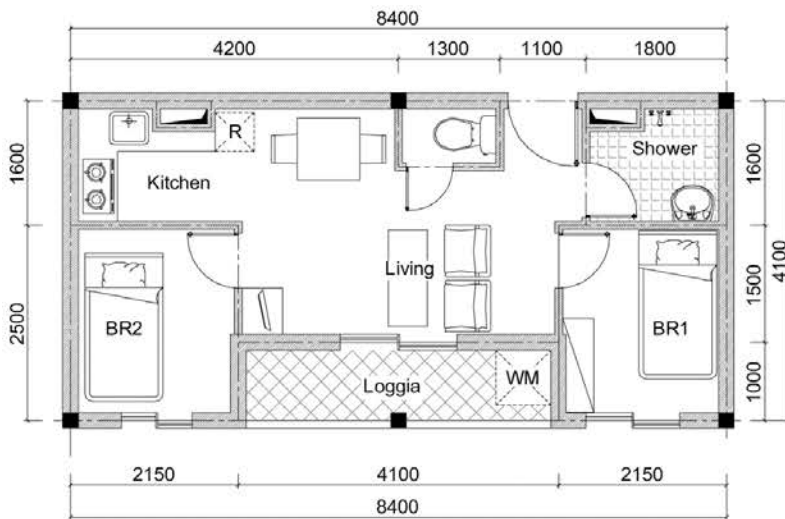
Hình 6 Bản vẽ thiết kế đô thị - Nhà 2 tầng

LOW-RISE HOUSING



PRESENT HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 17.22M2



FUTURE HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 34.44M2

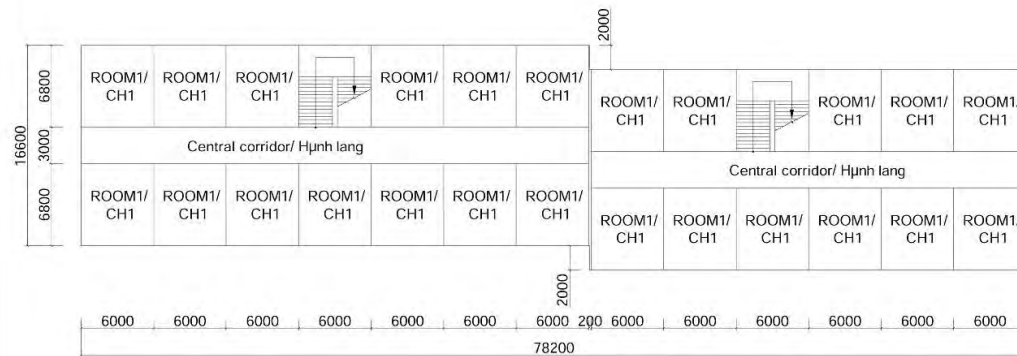
Hình 7 Mặt bằng căn hộ nhà dẫy 2 tầng (Cải tạo trong tương lai)

DETAILED PLAN/ QUY HOẠCH CHI TIẾT

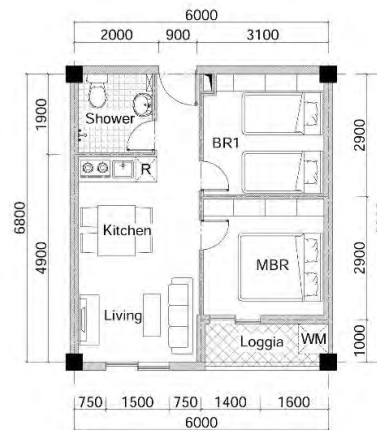
**URBAN PLANNING DRAWING - MEDIUM-RISE HOUSE/
 BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - CHUNG CƯ THẤP TẦNG**



ELEVATION/ MẶT ĐỨNG

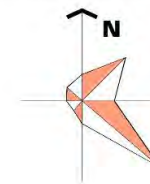


SECOND-FIFTH FLOOR/ MẶT BẰNG TẦNG 2-5



**HOUSING LAYOUT MODEL (ROOM1)/
 MẶT BẰNG CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH (CH1)**

NOTE



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2015

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ:

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2015

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM

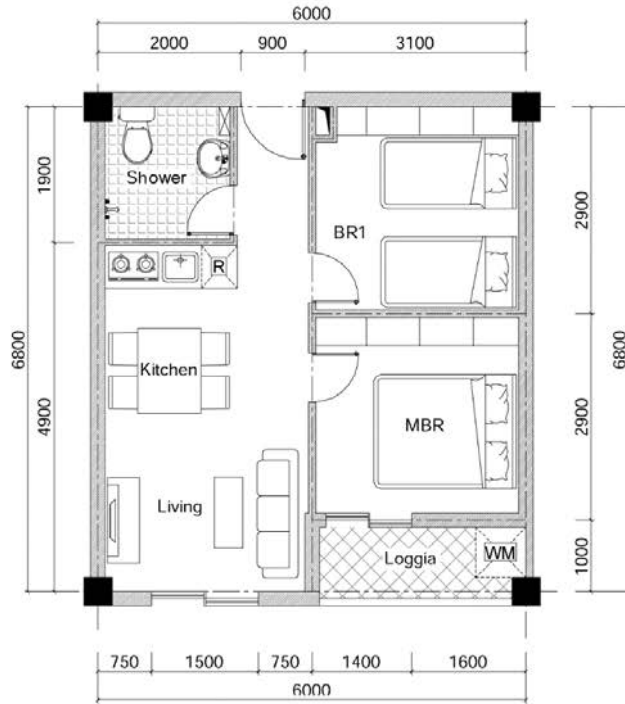
TÊN BẢN VẼ

**URBAN PLANNING DRAWING -
 MEDIUM-RISE HOUSE
 BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - CHUNG CƯ
 THẤP TẦNG**

BẢN VẼ : QH-10 GHP: A0 TỶ LỆ: 10/2015

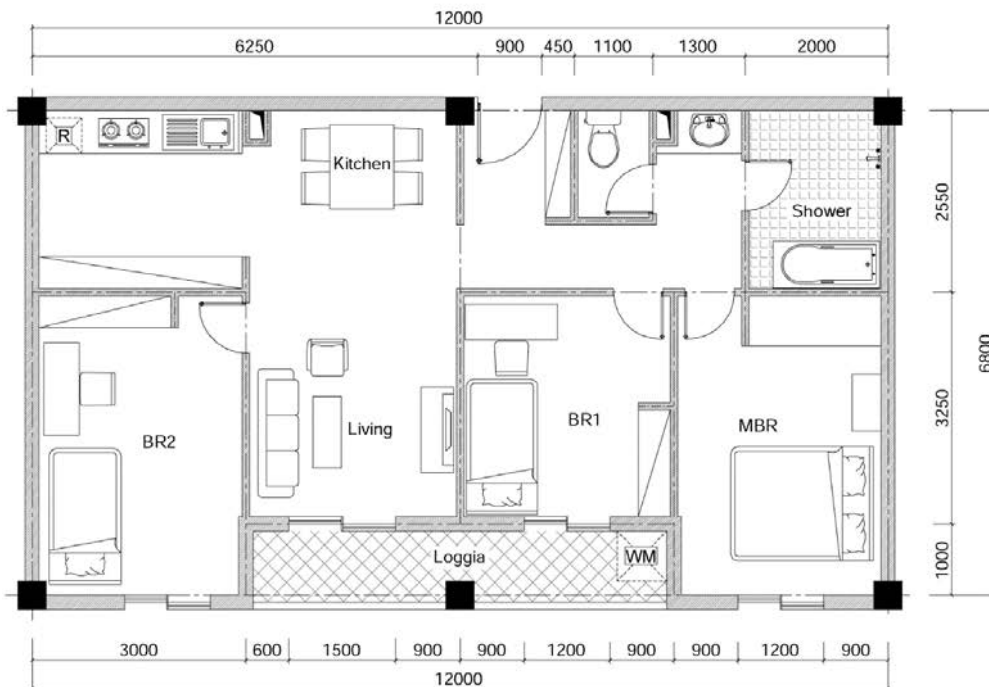
Hình 8 Bản vẽ thiết kế đô thị - Chung cư thấp tầng

MEDIUM-RISE HOUSING (FAMILY TYPE)



PRESENT HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 40.8M²

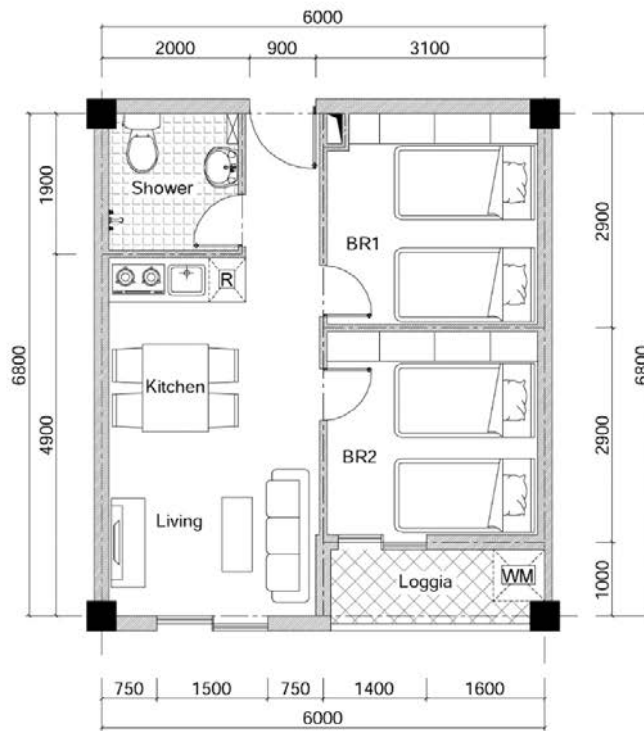


FUTURE HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 81.6M²

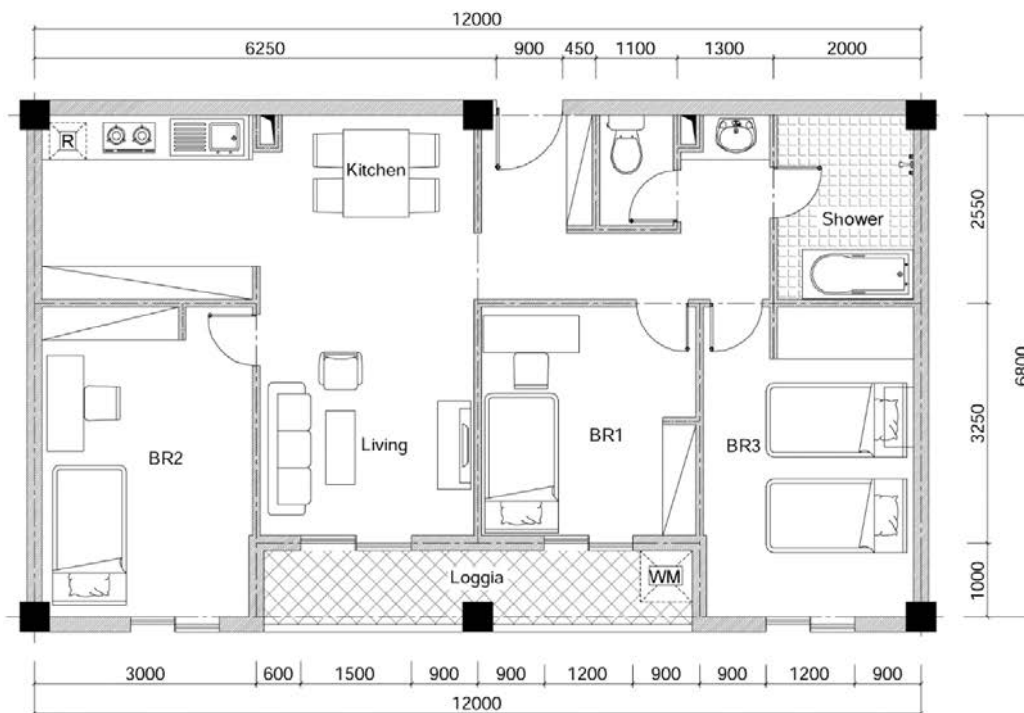
**Hình 9 Mặt bằng căn hộ chung cư thấp tầng (Đối tượng hộ gia đình)
(Ví dụ về Cải tạo thông 2 căn hộ liền kề)**

MEDIUM-RISE HOUSING (SINGLE TYPE)



PRESENT HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 40.8M²



FUTURE HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 81.6M²

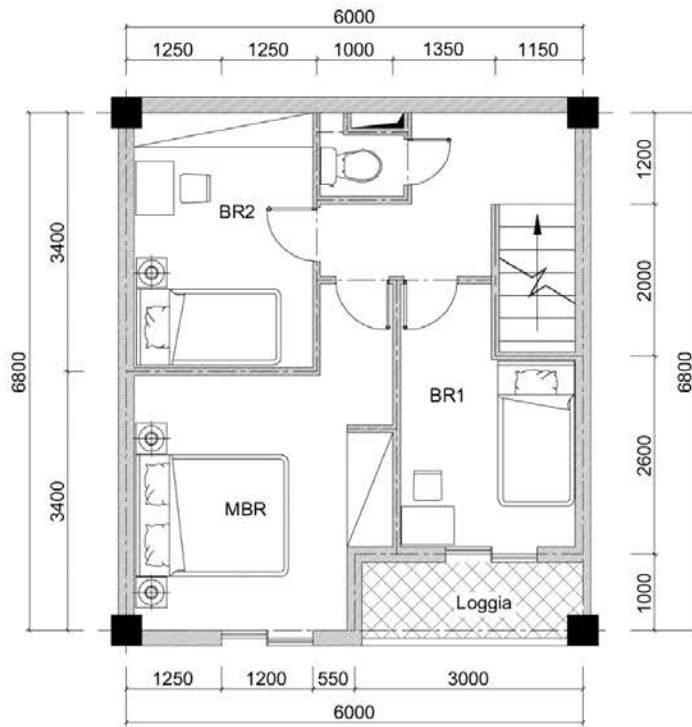
Hình 10 Mặt bằng căn hộ chung cư thấp tầng (Đối tượng độc thân)
(Ví dụ về Cải tạo thông 2 căn hộ liền kề)

DUPLEX FLAT



2ND FLOOR HOUSING

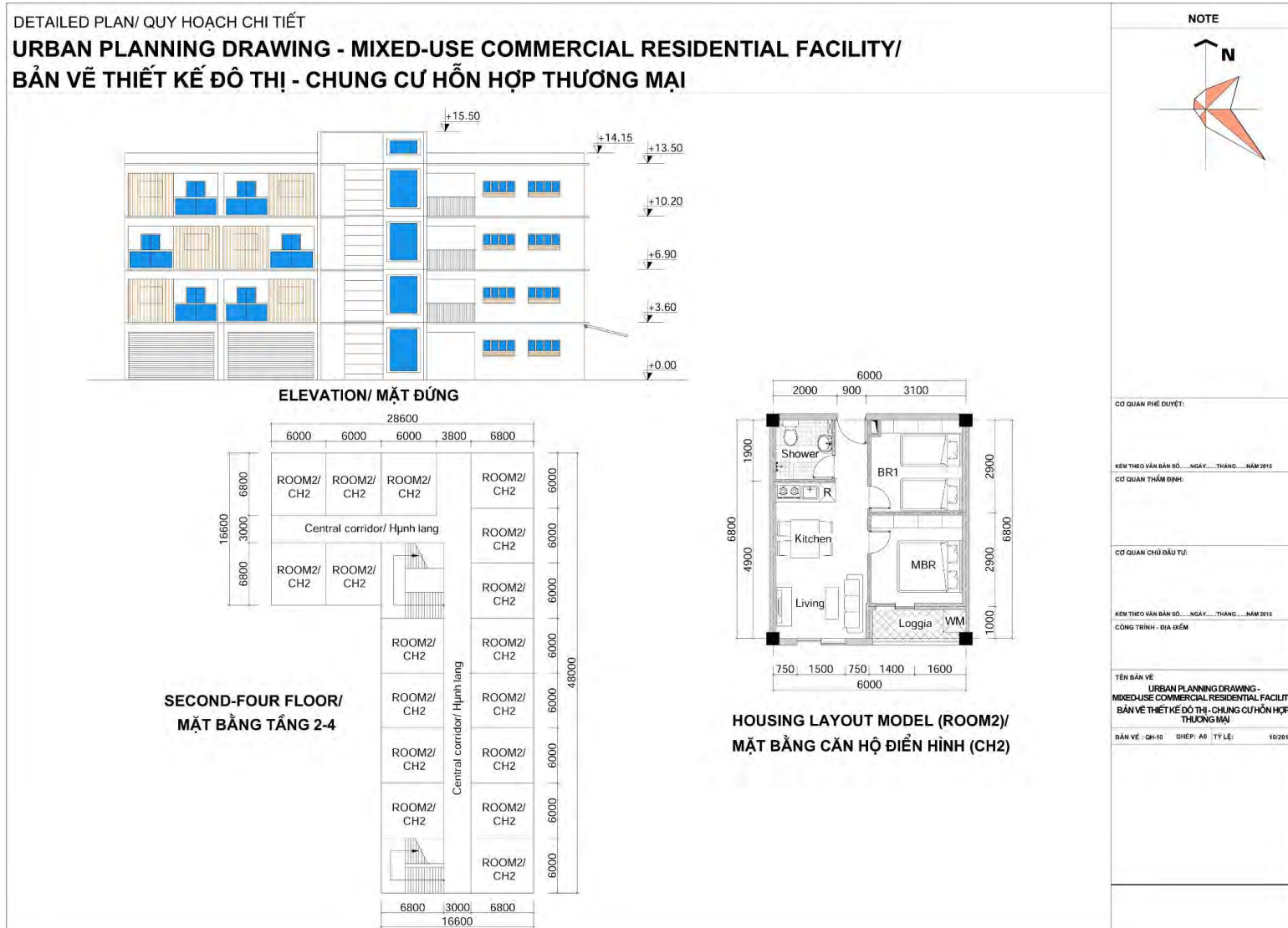
UNIT FLOOR AREA: 40.8M2



3RD FLOOR HOUSING

UNIT FLOOR AREA: 40.8M2

Hình 11 Ví dụ về Cải tạo căn hộ chung cư (căn hộ thông 2 tầng)



Hình 12 Bản vẽ thiết kế đô thị - Chung cư hỗn hợp Nhà ở - Thương mại (2)

DETAILED PLAN/ QUY HOẠCH CHI TIẾT
DESIGN DRAWINGS OF ARCHITECTURAL AND LANDSCAPE WORKS/
THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC VÀ CẢNH QUAN



Hình 13 Thiết kế công trình Kiến trúc và Cảnh quan

A9-20

**Phụ lục-10. Xen xét các vấn đề về môi trường tự nhiên
và xã hội**

Phụ lục-10 Xem Xét Các Vấn Đề Môi Trường Và Xã Hội

10-1. Đánh giá tác động môi trường và xã hội

Trong phần này, đánh giá sơ bộ (đánh giá sơ bộ về các vấn đề môi trường) được tiến hành theo tiêu chuẩn của Việt Nam (không phải là đối với dự án ODA), tại bước lập quy hoạch cho khu nhà ở tập trung cho công nhân KCN bằng nguồn vốn tư nhân và/hoặc vốn nhà nước. Tuy nhiên, trong khuôn khổ hợp tác kỹ thuật của JICA, đoàn nghiên cứu JICA (JST) đã tiến hành đánh giá không chỉ dựa trên các yêu cầu pháp lý của Việt Nam mà còn căn cứ Hướng dẫn của JICA về Xem xét các vấn đề môi trường và xã hội (2010) (gọi tắt là Hướng dẫn của JICA).

(1) Mục tiêu và thành phần của Dự án

Mục đích của nhiệm vụ xem xét các vấn đề môi trường và xã hội

Mục tiêu cơ bản của nhiệm vụ xem xét các vấn đề môi trường và xã hội trong phạm vi nghiên cứu này là đánh giá tác động tiềm năng của quy hoạch đề xuất trong các giai đoạn đầu và hỗ trợ cơ quan có thẩm quyền và các bên tham gia khác của quy hoạch, trong đó có chính quyền địa phương, ra quyết định về quy hoạch, nghiên cứu này thường được gọi là “Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)”.

Để lập quy hoạch mẫu về khu nhà ở tập trung cho công nhân KCN, đoàn nghiên cứu JICA và Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Bộ KH&ĐT) cùng với Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên đã chọn được vị trí nghiên cứu và lập quy hoạch chi tiết, theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về việc thành lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị. Như một phần của hồ sơ quy hoạch chi tiết, nội dung “Đánh giá tác động môi trường chiến lược” đã được lập bởi Đoàn nghiên cứu JICA với sự tham gia của một đơn vị tư vấn môi trường có giấy phép hoạt động tại Việt Nam, theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch xây dựng và đô thị (Hướng dẫn cụ thể của bộ xây dựng về việc chuẩn bị đánh giá tác động môi trường chiến lược (ĐMC) theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP).

Ngoài các khung pháp lý của Việt Nam, Đoàn nghiên cứu JICA và đơn vị tư vấn môi trường nói trên đã cùng thống nhất phải tuân thủ các hướng dẫn của JICA. Như vậy, nội dung Đánh giá tác động môi trường chiến lược sau đây đã được lập theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Hướng dẫn của JICA.

Do Đoàn nghiên cứu JICA đã tiến hành điều tra cơ bản về hiện trạng nên Đánh giá tác động môi trường chiến lược được Đoàn nghiên cứu JICA lập có thể sử dụng để làm cơ sở để thực hiện đánh giá tác động môi trường theo yêu cầu của Luật bảo vệ môi trường (2014) và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

Bảng 1 So sánh diện tích của các khu chức năng của dự án theo các Phương án nghiên cứu

Khu chức năng		Phương án 1 6.000 người	Phương án 2 9.000 người	Phương án 3 12.000 người
Đất ở	Công nhân độc thân	1,4 ha	2,1 ha	2,2 ha
	Công nhân có gia đình	4,0 ha	6,0 ha	6,0 ha
	Cao cấp	2,5 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Phụ tổng	7,9 ha	8,1 ha	8,2 ha
Đất thương mại		3,70 ha	2,85 ha	2,40 ha
Đất hạ tầng công cộng	Hạ tầng xã hội	2,1 ha	2,6 ha	2,8 ha
	Cây xanh	0,30 ha	0,45 ha	0,60 ha
	Phụ tổng	2,40 ha	3,05 ha	3,40 ha
Đất giao thông		4,30 ha	4,30 ha	4,30 ha

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

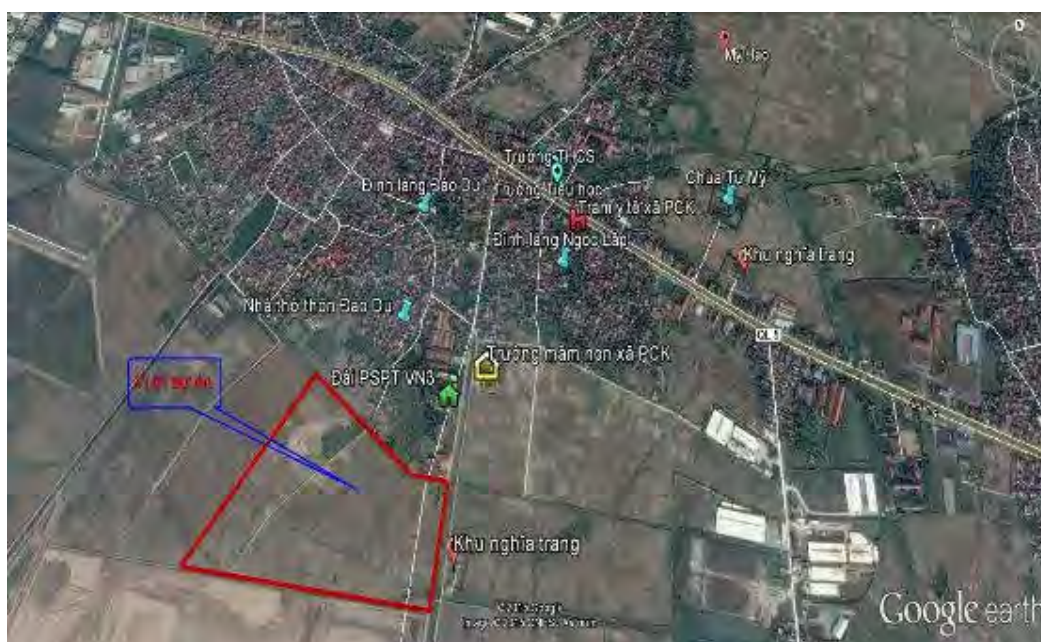
Đất hạ tầng công cộng gồm đất dành cho công viên, cây xanh, trường học (mầm non, tiểu học và trung học), thoát nước mưa, trạm cấp nước (giếng khoan, hệ thống lọc nước, bể chứa), hệ thống xử lý nước thải và hệ thống cấp điện.

(2) Hiện trạng Môi trường và Xã hội

1) Mô tả khái quát về Vị trí nghiên cứu và Cộng đồng xung quanh

Vị trí nghiên cứu có diện tích khoảng 18,2 ha trong đại phận xã Phùng Chí Kiên, thuộc huyện Mỹ Hào, hiện đang là ruộng lúa với một số con kênh nội đồng, lối đi và một số ngôi mộ, được chỉ định để lập quy hoạch khu nhà ở tập trung cho công nhân làm việc tại KCN Thăng Long 2 và KCN dệt may Phố Nối. Xã Phùng Chí Kiên nằm giáp với các xã Dị Sử, Cẩm Xá, Bạch Sam ở phía Bắc, xã Bạch Sam ở phía Đông, xã Xuân Đức, Dị Sử và KCN Thăng Long ở phía Nam và xã Dị Sử ở phía Tây (Hình 1). Tất cả các xã này đều thuộc huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

Xã Phùng Chí Kiên có diện tích 444,48 ha và dân số là 5.520 người thuộc 1.777 hộ gia đình (2014). Theo Đoàn nghiên cứu JICA tìm hiểu, vị trí nghiên cứu chủ yếu là đồng lúa (15 ha), vườn rau nhỏ, đầm nuôi thủy sản và 99 ngôi mộ (nằm ở 3 khu). Theo kết quả quan sát thực địa, tìm hiểu chương trình giao đất nông nghiệp trước đây tại khu vực, tham khảo với UBND xã, ước tính có khoảng 350 gia đình có thể bị ảnh hưởng nếu thực hiện dự án.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA trên hình ảnh của Google Earth

Hình 1 - Vị trí nghiên cứu và khu vực lân cận

2) Địa hình và Địa chất

Địa hình: vị trí nghiên cứu có địa hình khá bằng phẳng với độ dốc trung bình rất nhỏ (từ 0,001% đến 0,008%). Khu vực có độ cao cao nhất (từ 3,5m đến 5m) tập trung ở khu vực đô thị phía Tây Bắc của thị trấn Bản Yên Nhân. Các khu vực có độ cao trung bình (từ 2,5m đến +3,5m) là các xã Nhân Hòa, Dị Sử, Bạch Sam và Phùng Chí Kiên. Khu vực có độ cao thấp nhất (+1,6m đến +2,5m) là tại xã Minh Đức.

Địa chất: Theo số liệu địa chất của khu vực Hưng Yên, vị trí nghiên cứu là vùng đất phù sa cổ được cấu tạo bởi trầm tích thuộc thời kỳ Đệ Tứ, với bề dày lớp đất bồi là khoảng 150m – 160m, theo địa tầng thì các lớp đất và đá phân bố như sau: (1) trầm tích Pleistocene có chiều dày từ 130m đến 140m, đây là lớp trầm tích hạt thô với thành phần là sạn, sỏi, cát thô, cát trung và thấu kính bột sét xen kẽ, (2) trầm tích Holocen: chiều dày từ 5m đến 30m, thành phần chủ yếu là đất sét pha, sét bột, sét chứa chất hữu cơ, phân bố ở lớp mặt. Với điều kiện địa chất như trên, khu vực Mỹ Hào được đánh giá là có điều kiện địa chất phù hợp để phát triển đô thị.

3) Khí hậu

Vị trí nghiên cứu nằm ở khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa với 4 mùa rõ rệt trong năm (mùa hè và mùa thu có nhiều mưa và nhiệt độ cao; mùa đông và mùa xuân ít mưa và nhiệt độ thấp). Nhiệt độ trung bình năm là khoảng 24 – 25 ° C. Lượng mưa trung bình năm là từ 1.500 mm đến 1.600 mm. Độ ẩm trung bình năm là 87,5%. Tổng số giờ có nắng trung bình năm là 1.320 giờ và số ngày nắng trong tháng là 24 ngày.

Có 2 hướng gió chính là gió Đông Bắc trong mùa lạnh và gió Đông Nam trong nóng. Gió nóng và khô xuất hiện vào tháng 6 và tháng 7, theo số liệu từ Trạm khí tượng thủy văn Hưng Yên (106003' E, 20040' N) nằm cách vị trí nghiên cứu khoảng 30 km.

4) Thủy văn

Xã Phùng Chí Kiên chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn của hệ thống thủy lợi Bắc Hưng Hải:

- Sông Bắc Hưng Hải chảy dọc phía Nam huyện Mỹ Hào, với tổng chiều dài 6 km và chiều rộng của lòng sông dao động từ 70m đến 100m. Mực nước sông được kiểm soát và điều hòa và với mực nước trung bình là +2,0 m, vào mùa mưa mực nước sông có thể dâng lên tới +4,2m.
- Sông Bàn – Vũ Xá và sông Cầu Dậu đóng vai trò quan trọng trong việc cấp nước tưới tiêu phục vụ đời sống và sản xuất của vùng.
- Với các điều kiện thủy văn nêu trên, vị trí nghiên cứu rất hiếm khi gặp hiện tượng ngập lụt bởi đã có hệ thống thủy lợi hoàn chỉnh.

5) Chất lượng môi trường (Không khí, độ ồn, mực nước, nước ngầm, đất)

Kết quả khảo sát do Đoàn nghiên cứu JICA thực hiện vào tháng 6 năm 2015 cho thấy chất lượng hiện tại về môi trường vật lý gồm không khí, tiếng ồn và độ rung, nước mặt, nước ngầm, đất tại và xung quanh khu vực nghiên cứu được liệt kê như sau:

a. Chất lượng không khí

- Nồng độ bụi tại tất cả các vị trí đo dao động trong khoảng từ 0,02 đến 0,03 mg/m³, thấp hơn nhiều so với giới hạn tối đa cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2013/BTNMT). Nồng độ bụi lớn nhất đo được là tại các vị trí đo gần với KCN Thăng Long II (K1, K6, K7, K8: 0,03 mg/m³) và gần với khu dân cư.
- Nồng độ SO₂ đo được dao động trong khoảng từ 0,03 đến 0,04 mg/m³ cũng thấp hơn rất nhiều so với giới hạn tối đa cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2013/BTNMT cho khí SO₂: 0,35 mg/m³).
- Nồng độ NO₂ đo được dao động trong khoảng từ 0,02 đến 0,03 mg/m³ thấp hơn rất nhiều so với giới hạn tối đa cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2013/BTNMT cho khí NO₂: 0,20 mg/m³).
- Nồng độ CO đo được dao động trong khoảng từ 1,5 đến 2,5 mg/m³ thấp hơn rất nhiều so với giới hạn tối đa cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh



(QCVN 05:2013/BTNMT cho khí CO: 30 mg/m³).

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA trên hình ảnh của Google Earth

Hình 2 -Không khí và độ ồn tại vị trí đo (Tháng 6, 2015)

b. Tiếng ồn

Tiếng ồn đo được tại vị trí nghiên cứu và xung quanh dao động từ 47,6 đến 63,3 dBA. Tất cả các điểm đo ở quanh vị trí nghiên cứu đều thấp hơn Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn (QCVN27:2010/BTNMT) cho khu vực thông thường vào ban ngày (từ 6 giờ sáng đến 9 giờ tối là: 70 dBA).

c. Chất lượng nước mặt



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA trên hình ảnh của Google Earth

Hình 3 Chất lượng nước mặt tại vị trí đo (Tháng 6, 2015)

i) Chất hữu cơ

Tại 5 vị trí lấy mẫu khác nhau giá trị của DO dao động từ 3,04 đến 4,89; BOD5 dao động từ 8,14 đến 12,5 mg/L; COD: từ 28 mg/L đến 46 mg/L. So sánh với giới hạn cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt (QCVN08:2008/BTNMT) có thể thấy có hiện tượng ô nhiễm chất hữu cơ tại các vị trí lấy mẫu: vượt quá giới hạn cho nguồn nước A2 (nước có thể sử dụng như nguồn nước thô để cho trạm xử lý nước sạch). Tuy nhiên nồng độ B1 DO, BOD và COD lần lượt là 4,0 mg/L, 5 mg/L và 30 mg/L vẫn đạt tiêu chuẩn. Có khả năng nguồn nước bị ô nhiễm hữu cơ là do nước thải từ khu vực trồng trọt, chăn nuôi và khu dân cư.

ii) Chất vô cơ

Ô nhiễm chất dinh dưỡng được đánh giá bởi nồng độ NH_4^+ , NO_3^- , tổng N và tổng P như sau:

- Tại 5 vị trí lấy mẫu, nồng độ NH_4^+ dao động từ 0,54 mg/L đến 3,71 mg/L, chỉ số này gần như vượt quá giới hạn cho phép cho nguồn nước B1 theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT (cho B1: $\text{NH}_4^+ = 0,5$ mg/L).
- Nồng độ NO_3^- dao động từ <0,01 mg/L đến 0,03 mg/L, chỉ số này thấp hơn rất nhiều giới hạn cho phép cho nguồn nước B1 theo QCVN 08:2008/BTNMT (cho B1: $\text{NO}_3^- = 10$ mg/L).
- Nồng độ của tổng P dao động từ 1,94 mg/L đến 6,89 mg/L, và tổng N: từ 4,04 – 9,41 mg/L.

Từ những số liệu trên có thể đánh giá mức độ ô nhiễm chất dinh dưỡng tại vị trí lấy mẫu. Với nồng độ NH_4^+ cao, dễ xảy ra hiện tượng phú dưỡng tổng N và tổng P tại các kênh, rạch và ao hồ.

iii) Ô nhiễm dầu

Hiện tại có tình trạng ô nhiễm dầu khá đáng kể tại tất cả các vị trí lấy mẫu: hàm lượng dầu vượt quá giới hạn cho phép từ 2 đến 8 lần. Việc ô nhiễm dầu có thể là do việc thải rác bất hợp pháp vào các kênh thoát nước tại khu vực.

iv) Ô nhiễm kim loại nặng

Mặc dù đã xác định được có các chất Cr, As, Cd trong nguồn nước tuy nhiên với nồng độ thấp hơn rất nhiều giới hạn cho phép theo QCVN 08:2008/BTNMT. Tại các vị trí lấy mẫu, sự ô nhiễm kim loại nặng trong nguồn nước là không đáng kể.

v) Ô nhiễm vi khuẩn

Ô nhiễm vi khuẩn được tìm thấy tại 3/5 vị trí lấy mẫu, với Coliform tổng vượt quá giới hạn cho phép (cho B1: 7500MPN/100mL). Ô nhiễm vi khuẩn hình như có nguyên nhân do chất thải, nước thải sinh hoạt, và chất thải gia súc từ khu dân cư thải vào kênh/mương và đồng ruộng mà chưa qua xử lý.

d. Chất lượng nước ngầm

Kết quả đo cho thấy rằng chất lượng nguồn nước ngầm hiện tại tại vị trí lấy mẫu có thể sử dụng để làm nguồn nước để xử lý làm nước uống, vì toàn bộ các chỉ tiêu vật lý – hóa học của nước ngầm đều nằm trong giới hạn cho phép theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm (QCVN 09:2008/BTNMT). Chỉ có có hiện tượng vi khuẩn ô nhiễm nhẹ được tìm thấy ở 1/5 giếng.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA trên Hình ảnh của Google Earth

Hình 4 Các vị trí lấy mẫu nước ngầm (Tháng 6, 2015)

e. Chất lượng đất

Mẫu đất được lấy ở độ sâu 15 – 20 cm tính từ bề mặt tại 5 vị trí trong và ngoài vị trí nghiên cứu. Từ kết quả phân tích có thể kết luận hàm lượng kim loại nặng (As, Cu, Pb và Zn) tại vị trí nghiên cứu thấp hơn rất nhiều so với giới hạn cho phép đối với đất nông nghiệp và đất xây khu dân cư.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA trên Hình ảnh của Google Earth

Hình 5 Các vị trí khoan lấy mẫu đất (Tháng 6, 2015)

6) **Môi trường sinh học**

Dựa trên kết quả khảo sát thực địa vào tháng 6, 2015, hiện nay tại vị trí nghiên cứu chỉ có 2 hệ sinh thái hệ sinh thái ruộng lúa và hệ sinh thái bờ vùng bờ thửa. Ngoài ra, tại ranh giới của vị trí nghiên cứu có hệ sinh thái vườn trong khu dân cư và hệ sinh thái thủy sinh tại các kênh/mương và ao hồ.

7) **Điều kiện kinh tế - xã hội hiện tại**

i) Thông tin chung về xã Phùng Chí Kiên

Xã Phùng Chí Kiên nằm giáp với các xã Dị Sử, Cẩm Xá, Bạch Sam ở phía Bắc, xã Bạch Sam ở phía Đông, xã Xuân Đức, Dị Sử và KCN Thăng Long ở phía Nam và xã Dị Sử ở phía Tây (hình 8.1). Tất cả các xã này đều thuộc huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, có diện tích 444,48 ha và dân số là 5.520 người thuộc 1.777 hộ gia đình.

ii) Điều kiện kinh tế - xã hội của xã Phùng Chí Kiên

Kinh tế

Trong 6 tháng đầu năm 2015, tổng giá trị sản xuất đạt được xấp xỉ 930,2 tỷ VND, tương đương 55% kế hoạch của năm, tăng hơn 16% so với cùng kỳ năm 2014. Cụ thể, nông nghiệp thu được 11,2 tỷ VND, công nghiệp vừa – nhẹ và hàng thủ công là 28,9 tỷ VND, kinh doanh và dịch vụ đạt 53,1 tỷ VND.

Cơ cấu kinh tế của xã đã có sự chuyển đổi, nông nghiệp giảm xuống còn 12%, công nghiệp vừa – nhẹ, thủ công và kinh doanh và dịch vụ tăng lên lần lượt là 31% và 57%.

Nông nghiệp

Trồng trọt:

Diện tích canh tác lúa vụ đông – xuân năm 2015 là 167 ha. Năm nay, các điều kiện không thuận lợi như thời tiết thay đổi bất thường, hạn hán kéo dài, giá thành các loại phân bón và thuốc trừ sâu cao, v.v..., nên huyện đã chỉ đạo tập trung vào vụ đông xuân bởi, hiện nay trong 100% diện tích canh tác đã có 90% diện tích được gieo và 10% diện tích được cấy.

Kênh dẫn nước tưới đã được nạo vét, bờ vùng bờ thửa và cửa ngăn nước đã được đắp.

Chăn nuôi:

Hoạt động chăn nuôi đang phải đối mặt với vô số khó khăn do dịch bệnh và giá thức ăn tăng cao, tuy nhiên số lượng gia súc và gia cầm vẫn tăng lên. Giá trị sản xuất chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản ước tính đạt 4,48 tỉ đồng, tương đương với 40% tổng giá trị sản xuất nông nghiệp.

Công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ và thủ công

Có quốc lộ 5A đi qua và vị trí liền kề với các cụm công nghiệp là một lợi thế rất lớn của huyện Mỹ Hào. Số lượng lao động làm việc cho các doanh nghiệp trong huyện ngày càng tăng. Tính đến nay ở đây đã có tất cả 18 công ty tư nhân và doanh nghiệp gia đình đang hoạt động trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp. Theo báo cáo, hiện nay có 857 lao động địa phương đang làm việc cho các cơ quan và công ty (trong đó có trên 600 người có thu nhập tốt và ổn định). Thu nhập của doanh nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2015 đạt 28,9 tỷ VND, chiếm 31% trong cơ cấu kinh tế.

Thương mại và Dịch vụ

Theo báo cáo, có 245 hộ gia đình có hoạt động kinh doanh thương mại và dịch vụ với 60 chiếc ô tô các loại. Nhiều gia đình đã đầu tư vào các loại máy móc và thiết bị để cơ giới hóa nông nghiệp và chế biến nông sản mang lại hiệu quả kinh tế cao.

iii) Quản lý

Quy hoạch sử dụng đất

Huyện đã lập Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030 vào năm 2012 và đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt, theo đó đối với xã Phùng Chí Kiên, trọng tâm là đất xây dựng.

Chính sách xã hội

Công tác tuyên truyền được đẩy mạnh nhằm thực hiện tốt các chính sách nhà nước, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân, huy động người dân đóng góp vào các quỹ địa phương. Các đối tượng được hưởng phúc lợi xã hội được xem xét và lựa chọn kỹ càng theo quy định. Các gia đình khó khăn và bất hạnh được hỗ trợ kịp thời. Các chính sách được thực hiện tốt để hỗ trợ các gia đình có người tham gia quân ngũ.

Năm 2014 huyện Mỹ Hào đã được Bộ Xây dựng chính thức công nhận là Đô thị loại 4, xã Phùng Chí Kiên đang được lập quy hoạch là trung tâm đô thị Mỹ Hào trong tương lai. Toàn xã đã thực hiện Chương trình nông thôn mới năm 2014.

Quản lý chất thải rắn và Nghĩa trang

Huyện đã có quy hoạch 3 nghĩa trang tại Long Đặng, Tú Mỹ và Nghĩa Lộ.

Có 2 khu tập kết rác thải (1 khu ở phía Bắc và 1 khu ở phía nam của Quốc lộ 5 đi Hải Phòng). Mỗi thôn lại có một xe thu gom rác thải riêng.

Hiện tại huyện chưa có hệ thống xử lý nước thải hay xử lý nước thải sinh hoạt tập trung. Do đó, cần quy hoạch một trạm xử lý nước thải cho vị trí nghiên cứu.

(3) Khung pháp lý về Quy hoạch đô thị và Xem xét các vấn đề về môi trường và xã hội

1) Khung pháp lý của Việt Nam

Sau khi xem xét, khung pháp lý sau đây là các quy định áp dụng đối với quy hoạch nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân tại các KCN:

- Luật Tổ chức chính phủ, ban hành ngày 25/12/2001
- Luật Quy hoạch đô thị, ban hành ngày 17/6/2009
- Luật Xây dựng, ban hành ngày 18/6/2014
- Luật Bảo vệ môi trường, ban hành ngày 23/6/2014

- Chiến lược quốc gia về bảo vệ môi trường đến 2020, tầm nhìn đến 2030 đã được Thủ tướng phê duyệt (Quyết định số 1216/QĐ-TTg, ngày 5/9/2012) về một số định hướng nhằm bảo vệ môi trường.

Bước lập Quy hoạch đô thị (Nghiên cứu này):

- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ban hành ngày 07/04/2010 về việc thành lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ban hành ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược về quy hoạch xây dựng đô thị.

Phê duyệt dự án 1 (Bước tiếp theo):

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược và đánh giá tác động môi trường. Nghị định này hướng dẫn chi tiết về phân loại dự án, quy trình đánh giá tác động môi trường, tham vấn cộng đồng trong quá trình ĐTM, thẩm định ĐTM.
- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ TN&MT hướng dẫn về lập Quy hoạch bảo vệ môi trường ĐMC và ĐTM.

Nghị định 37/2010/NĐ-CP và Nghị định 18/2015/NĐ-CP có nêu định nghĩa và phương pháp luận để thực hiện Đánh giá môi trường chiến lược khác nhau. Sau khi khung pháp lý được xác nhận với Bộ KT-ĐT tại buổi họp Tổ hỗ trợ kỹ thuật ngày 1/9/2015, Đoàn nghiên cứu JICA đã tiến hành lập quy hoạch đô thị theo Nghị định 37/2010/NĐ-CP. Khác với Nghị định 18/2015/NĐ-CP và thông tư 27/2015/TT-BTNMT hướng dẫn nghị định này, Nghị định 37/2010/NĐ-CP và thông tư số 01/2011/TT-BXD không nêu chi tiết các phương pháp thực hiện và quy trình thẩm định ĐMC. theo thông tư số 01/2011/TT-BXD, các bước ĐMC và thẩm định được tóm tắt như sau:

Bảng 2- Các bước ĐMC và Cơ quan có thẩm quyền thẩm định

<p>Các bước ĐMC (Điều 5)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, xác định phạm vi cho công tác ĐMC.2. Xác định các mục tiêu và vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng.3. Phân tích hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch xây dựng.4. Phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng.5. Đề xuất các giải pháp tổng thể nhằm giảm thiểu và khắc phục tác động môi trường.6. Lập báo cáo ĐMC trong thuyết minh đề án quy hoạch xây dựng.
<p>Thẩm định Báo cáo Đánh giá môi trường chiến lược (Điều 22)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vụ Kiến trúc Quy hoạch (Bộ Xây dựng), Sở Xây dựng (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương), Sở Quy hoạch Kiến trúc (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) chịu trách nhiệm thanh tra, kiểm tra việc thực hiện yêu cầu ĐMC trong các đề án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi quản lý của mình.2. Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường là cơ quan đầu mối giúp Bộ Trưởng Bộ Xây dựng quản lý và hướng dẫn hoạt động ĐMC, định kỳ tổng hợp và báo cáo lãnh đạo Bộ tình hình hoạt động ĐMC trong quy hoạch xây dựng.

Nguồn: Thông tư số 01/2011/TT-BXD

¹ Theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP, dự án thuộc “NHÓM A” và phải lập ĐTM đầy đủ và thuộc thẩm quyền phê duyệt của Bộ TN&MT vì cần chuyển mục đích sử dụng của trên 10ha đất nông nghiệp.

2) So sánh khung pháp lý của Việt Nam và Hướng dẫn của JICA

Đối chiếu với phân loại của các Nghiên cứu do JICA hỗ trợ, Biên bản thảo luận đã được ký kết giữa Bộ KH & ĐT và JICA năm 2014, Nghiên cứu lập quy hoạch tổng thể và thiết kế vị trí nghiên cứu có Đoàn Nghiên cứu JICA thực hiện được xếp vào “Nhóm B”. Do nghiên cứu của JICA được tiến hành theo chương trình hợp tác kỹ thuật, Đoàn nghiên cứu JICA tham khảo Mục 3.4 Hợp tác Kỹ thuật nhằm lập Quy hoạch phát triển, đặc biệt là mục 3.4.3 “Giai đoạn Nghiên cứu toàn diện (Nghiên cứu lập quy hoạch chung)”. Đoàn nghiên cứu JICA khẳng định rằng Thông tư số 01/2011/TT-BXD phù hợp với Hướng dẫn của JICA. So sánh các yêu cầu chính được trình bày sau đây.

Bảng 3 So sánh các yêu cầu chính về ĐMC

	Hướng dẫn của JICA	Thông tư số 01/2011/TT-BXD
Cơ sở	2. JICA thu thập các thông tin có liên quan và tiến hành khảo sát thực địa cho khu vực rộng hơn phạm vi nghiên cứu nhằm chuẩn bị cho bước lập quy hoạch chi tiết, tổ chức tham vấn với các cơ quan có thẩm quyền đối với dự án, v.v, và chuẩn bị tài liệu xác định phạm vi.	3. Phân tích và đánh giá hiện trạng môi trường và phát triển khi chưa lập quy hoạch xây dựng. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng.
Xác định phạm vi và Tham vấn	3. Đối với nghiên cứu thuộc Nhóm B, các cơ quan có thẩm quyền đối với dự án, v.v, cần tham khảo ý kiến các bên liên quan tại địa phương sau khi công bố thông tin của dự thảo phạm vi vào thời điểm phù hợp.	1. Phần mở đầu: phạm vi và nội dung ĐMC) 2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng <không đề cập tới Tham vấn cộng đồng>
ĐMC và Kế hoạch quản lý môi trường	4. Điều khoản tham chiếu bao gồm sự hiểu biết về nhu cầu, tác động cần đánh giá, phương pháp nghiên cứu, phân tích các phương án để lựa chọn, kế hoạch thực hiện và các vấn đề khác. JICA yêu cầu lập ĐMC cho các nghiên cứu như vậy. 5. Để phù hợp với điều khoản tham chiếu với sự phối hợp của cơ quan có thẩm quyền đối với dự án v.v, JICA tiến hành Đánh giá môi trường ở mức sơ bộ, phân tích các phương án lựa chọn, trong đó có tính hướng “không có dự án”. Trong thời gian thực hiện nghiên cứu, JICA tổng hợp các kết quả để lập các báo cáo liên quan.	4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng: a/ Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường b/Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng; c/ Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng. Các kết quả phân tích tác động và diễn biến môi trường cho các phương án quy hoạch xây dựng phải được lập thành bảng để so sánh và đối chiếu, làm cơ sở cho việc lựa chọn phương án quy hoạch xây dựng; d/Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng (đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng thuộc các khu chức năng.v.v), đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường. e/) Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện. 5. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

Nguồn: Hướng dẫn của JICA và Điều 18 của thông tư số 01/2011/TT-BXD

(4) Đánh giá các Kịch bản dự án và tình huống Không có dự án

1) Thành phần của Dự án

Vị trí nghiên cứu có diện tích khoảng 18,2 ha bộ trong xã Phùng Chí Kiên, thuộc huyện Mỹ Hào, hiện nay, hiện đang là ruộng lúa với một số con kênh nội đồng, đường đi và một số ngôi mộ, được chỉ định để lập quy hoạch khu nhà ở tập trung cho công nhân làm việc tại KCN Thăng Long 2 và KCN dệt may Phố Nối.

Do vị trí nghiên cứu đã được quyết định bởi Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên và Đoàn nghiên cứu JICA, để Đánh giá chiến lược môi trường, Đoàn nghiên cứu JICA đã xem xét “3 kịch bản về quy mô dân số” và một kịch bản “Không có dự án”. Về cơ bản, đối với cả 3 kịch bản đó thì dự án sẽ có các phân khu chức năng giống nhau, nhưng có công suất khác nhau và có các yêu cầu kỹ thuật khác nhau để cung cấp các dịch vụ cần thiết cho cư dân. Theo Quy hoạch chung xây dựng Huyện Mỹ Hào tới 2020, tầm nhìn tới 2030, vị trí nghiên cứu sẽ là “đất công viên, cây xanh”, nên Đoàn Nghiên cứu JICA lấy đây là một phương án để so sánh. Bảng sau sẽ biết diện tích đất cần phân bổ cho từng phân khu chức năng của dự án theo từng kịch bản.

Bảng 4 -Diện tích đất cho từng khu chức năng của Dự án theo từng kịch bản

Nội dung		Không có dự án	Kịch bản 2 9.000 người	Kịch bản 3 12.000 người
Đất ở	Công nhân độc thân	0,0 ha	2,1 ha	2,2 ha
	Gia đình	0,0 ha	6,0 ha	6,0 ha
	Cao cấp	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Tổng phụ	0,0 ha	8,1 ha	8,2 ha
Đất nông nghiệp		18,3 ha	0,0 ha	0,0 ha
Đất thương mại		0,0 ha	2,85 ha	2,40 ha
Đất công trình công cộng	Công trình hạ tầng xã hội	0,0 ha	2,6 ha	2,8 ha
	Cây xanh	0,0 ha	0,45 ha	0,60 ha
	Tổng phụ	0,0 ha	3,05 ha	3,40 ha
Đất giao thông		0,0 ha	4,30 ha	4,30 ha

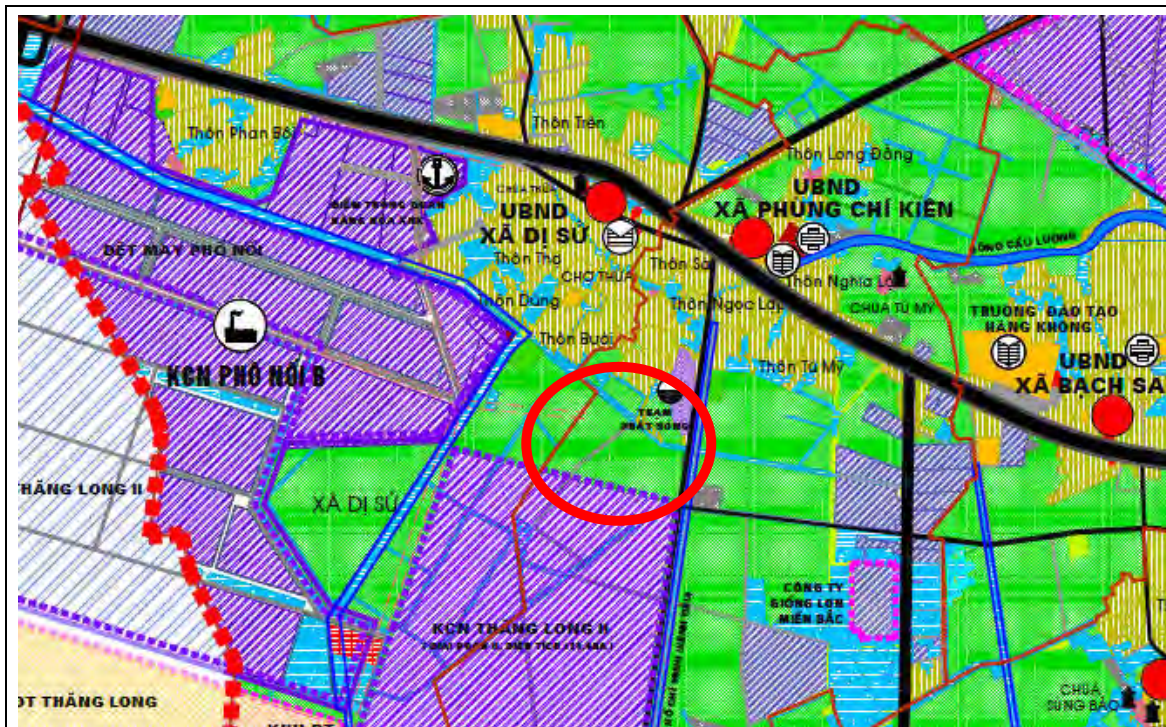
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hệ thống hạ tầng công cộng bao gồm công viên, cây xanh, trường học (mầm non, tiểu học và PTCS), thoát nước mặt, cấp nước (giếng nước ngầm, công trình xử lý nước sạch, bể chứa, xử lý nước thải và cấp điện).

a. Các Kịch bản dự án

Thông thường việc lựa chọn vị trí trong số các kịch bản được tiến hành trong bước đánh giá môi trường chiến lược để lập quy hoạch. Tuy nhiên, đối với Nghiên cứu này, vị trí dự án đã được lựa chọn bởi các cơ quan có thẩm quyền liên quan và đoàn nghiên cứu JICA ngay từ khi bắt đầu triển khai Nghiên cứu, do đó để đánh giá môi trường chiến lược, có 3 phương án (kịch bản) được đưa ra dựa trên tiêu chí dân số mục tiêu, theo mục 7.1.5 (2) “Các chỉ tiêu quy hoạch của Vị trí nghiên cứu tương đương với một đơn vị ở điển hình”. Vì Mục tiêu chính của Nghiên cứu là nhằm cải thiện môi trường sống có giá phù hợp với khả năng chi trả của công nhân với các kịch bản phát triển có số dân mục tiêu là 9.000 người và 12.000 người. Kịch bản phát triển với số dân mục tiêu là 6.000 người không được xem xét do hiệu quả của đầu tư và sử dụng đất thấp, có thể dẫn đến khả năng nhà ở sẽ có giá cao không phù hợp với khả năng chi trả của người công nhân bình thường (đề nghị xem mục

7.2). Hình 6 sẽ chỉ cho thấy ý tưởng khái quát của từng kịch bản và các thành phần dự án của mỗi kịch bản.



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

Không có dự án (Ruộng lúa là phần tô màu xanh lá cây nhạt)



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Kịch bản 1 : Dân số mục tiêu 9.000 người

- Về cơ bản, phân khu chức năng không thay đổi
- Tầng chiều cao chung cư từ 4 tầng (tô màu xanh) thành 5-6 tầng để tăng số chỗ ở để chứa được nhiều người hơn
- Tăng năng lực phục vụ của trường học và các công trình công cộng khác nếu cần thiết để đủ phục vụ số dân tăng lên
- Tuân thủ các quy định về cấp nước, xử lý và thoát nước thải, và sử dụng nguồn nước ngầm/nước mặt

Kịch bản 2 : Dân số mục tiêu 12.000 người

Hình 6 Phác thảo các Kịch bản dự án và tình huống Không có dự án

b. Tình huống Không có dự án

Huyện Mỹ Hào có Quy hoạch xây dựng chung huyện Mỹ Hào đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt, nên đoàn nghiên cứu JICA giả thiết “tình huống Không có dự án” là tình

huống không dẫn tới việc thay đổi mục đích sử dụng đất, Vị trí nghiên cứu sẽ vẫn là ruộng lúa và hệ thống hạ tầng xã hội tại cộng đồng xung quanh sẽ không được cải thiện.

2) So sánh các Kịch bản dự án

Đánh giá sơ bộ về môi trường là đánh giá tác động môi trường cho kịch bản Không có dự án và 2 kịch bản phát triển. Ở bước đánh giá môi trường chiến lược, Nghiên cứu tập trung đánh giá các tác động tiêu cực và tích cực sau khi đã có các biện pháp giảm thiểu cần thiết và sau khi thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân (mục tiêu chính của nghiên cứu). Sự so sánh với bảng đánh giá tổng thể của các kịch bản được thể hiện dưới đây.

Bảng 5 -So sánh các ảnh hưởng của các kịch bản phát triển và kịch bản Không có dự án

Yếu tố ảnh hưởng	Không có dự án	Kịch bản 1 9.000 người	Kịch bản 2 12.000 người
Ô nhiễm			
1 Ô nhiễm không khí	D: Dự kiến không có ảnh hưởng	B-: Do có tuyến đường phục vụ công nghiệp nằm trong khu vực dự án, dự báo sẽ có ô nhiễm không khí gây ra bởi các phương tiện giao thông trên tuyến đường này. Sẽ có một số ảnh hưởng nhỏ do hoạt động của dân cư.	B-: Dự báo tương tự Kịch bản 1.
2 Ô nhiễm nguồn nước	B-: Dự báo nguồn nước bị ô nhiễm do quá trình phát triển đô thị của các cộng đồng lân cận mà không được xử lý đúng cách.	B-: Dự báo có ảnh hưởng không đáng kể từ cộng đồng lân cận tuy đã được xử lý tương tự như hệ thống xử lý nước thải của khu. Có thể có ảnh hưởng không đáng kể bởi hệ thống xử lý nước thải của khu, nhưng nước thải đầu ra sẽ phải đảm bảo quy định của Việt Nam.	B-: Dự báo tương tự như Kịch bản 1. Với hệ thống xử lý nước thải, các ảnh hưởng này sẽ không đáng kể, đáp ứng được quy định.
4 Chất thải	D: Dự báo không có ảnh hưởng, ngoại trừ chất thải nông nghiệp thường xuyên.	B-: Dự báo với quy trình quản lý chất thải đô thị tốt, sẽ có ảnh hưởng không đáng kể.	B-: Dự báo tương tự Kịch bản 1
5 Tiếng ồn và độ rung	D: Dự báo không có ảnh hưởng, ngoại trừ chất thải nông nghiệp thường xuyên.	B-: Do có tuyến đường phục vụ công nghiệp nằm trong khu vực dự án, dự báo sẽ có ô nhiễm tiếng ồn và độ rung bởi các phương tiện giao thông trên tuyến đường này. Sẽ có một số ảnh hưởng nhỏ do hoạt động của dân cư.	B-: Dự báo tương tự Kịch bản 1
Môi trường tự nhiên			

Yếu tố ảnh hưởng	Không có dự án	Kịch bản 1 9.000 người	Kịch bản 2 12.000 người
Sử dụng nước	D: Dự báo không có ảnh hưởng.	B-: Dự báo có ảnh hưởng không đáng kể tới nguồn nước mặt để cấp nước sạch.	B-: Dự báo tương tự Kịch bản 1. Mặc dù cơ sở cung cấp nước cần lớn hơn, các ảnh hưởng không đáng kể theo quy định về nguồn nước ngầm.
Môi trường xã hội			
7 Tái định cư không tự nguyện	D: Dự báo không có ảnh hưởng	A-: Có hơn 200 hộ gia đình làm nông sẽ mất đất nông nghiệp vĩnh viễn. Tuy nhiên, các hộ gia đình BAH sẽ có cơ hội được đào tạo nghề miễn phí hoặc được đền bù đất nông nghiệp để duy trì sinh kế.	A-: Dự báo tương tự Kịch bản 1
8 Kinh tế địa phương, ví dụ như việc làm, sinh kế, vv	B-: Không có thêm việc làm và năng suất nông nghiệp tăng lên, nhờ quá trình đô thị hóa và nhu cầu của việc làm của thanh niên tăng lên	A+: Không chỉ hướng đến các KCN mà còn ảnh hưởng tới sự tăng trưởng của các dịch vụ chung như cửa hàng tiện lợi, nhà hàng/quán cà phê, điện thoại và xe máy của khu vực này và các cộng đồng lân cận.	A+: Dự báo tương tự Kịch bản 1
9 Điều kiện sống của công nhân	A-: Tình trạng điều kiện sống tồi tàn vẫn tiếp tục hoặc xấu đi và nhu cầu nhà ở gần KCN tăng lên. Đặc biệt, công nhân đến từ địa phương khác khó có thể tìm được nơi ở phù hợp.	B+: Điều kiện sống sẽ được cải thiện. Các cư dân sống lâu dài tại khu vực sẽ tạo thành một cộng đồng hiện đại của vùng và sẽ góp phần hiện đại hóa các vùng nông thôn thành đô thị.	B+: Khu nhà ở cũng chưa hẳn quá đầy đủ tiện nghi nhưng cũng sẽ tạo ra được điều kiện tốt hơn cho công nhân. Tác động tích cực tới cộng đồng lân cận trong quá trình hiện đại hóa với cơ sở hạ tầng xã hội sẽ giống như Kịch bản 1.
Khác			
10 Tai nạn	D: Dự kiến không có ảnh hưởng.	B-: Do có tuyến đường phục vụ công nghiệp nằm trong khu vực dự án, dự báo sẽ có tai nạn giao thông xảy ra giữa xe ô tô qua lại và xe đạp, hoặc người đi bộ qua đường. Ý thức của người tham gia giao thông cần được cải thiện.	B-: Dự báo tương tự Kịch bản 1
11 Dễ dàng đầu tư/phát triển	D: Không thích hợp	B-: Ngoài loại hình nhà ở giá rẻ, nên khuyến khích đầu tư nhà chung cư thấp tầng để hấp dẫn công nhân có tay nghề cao.	A-: Với mục đích phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của công nhân, thì loại hình chung cư cao tầng sẽ có khó khăn hơn so với chung cư thấp tầng vì yêu cầu vốn đầu tư ban đầu khá lớn và khả năng thu hồi vốn không chắc chắn. Và như thế sẽ dẫn đến việc cải thiện môi trường sống sẽ mất nhiều thời gian hoặc khó khăn hơn.
Đánh giá tổng thể	Cho dù đây là kịch bản mà người nông dân thích nhất nhưng lại là kịch bản không được đề xuất. Kịch bản” không có dự án” không phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế và quy hoạch sử dụng đất của huyện và của tỉnh. Việc từ	Tuy việc thực hiện có dẫn tới phải tái định cư không tự nguyện của một số nông dân BAH, nhưng Kịch bản 1 là kịch bản được đề xuất. Theo kết quả khảo sát người lao động của đoàn nghiên cứu JICA ² , công nhân chủ yếu độ tuổi dưới 30 và khoảng 50% số người này sống tại nhà của bố mẹ hoặc họ hàng ở các cộng đồng lân cận. Số công nhân còn	Tuy là phương án tốt nhất đối với những công nhân có thu nhập thấp và trung bình, nhưng Kịch bản 2 không được đề xuất. Đây là phương án kém thuận lợi đối với các nhà đầu tư/nhà phát triển, cần có thời gian để đưa ra quyết định và có khả

Yếu tố ảnh hưởng	Không có dự án	Kịch bản 1 9.000 người	Kịch bản 2 12.000 người
	bộ cơ hội hiện đại hóa khu vực sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến đầu tư tư nhân trong các KCN và ảnh hưởng gián tiếp tới sự phát triển của ngành dịch vụ của khu vực. Do việc thực hiện các quy định về xây dựng và quy định về vệ sinh môi trường nên đa số nhà ở hiện nay mà công nhân đang sinh sống đều có chất lượng tồi tàn, chật hẹp và không đảm bảo điều kiện vệ sinh (Theo kết quả tìm hiểu của đoàn nghiên cứu JICA ²).	lại thuê nhà hoặc ở chung phòng với người thân hoặc đồng nghiệp. Nguồn lao động tại địa phương khá hạ chế do đó trong tương lai chắc chắn sẽ cần thêm nhiều nhà ở. Nhà có giá hợp lý, chất lượng và điều kiện môi trường đảm bảo sẽ có ảnh hưởng lớn đến quyết định của công nhân. Đặc biệt từ góc độ cần đảm bảo giữ chân công nhân có tay nghề cao thì đây sẽ là sự đầu tư hợp lý của các nhà đầu tư/phát triển dự án.	năng không thành công. Đặc biệt, đối với Vị trí nghiên cứu tại Hưng Yên, ở khu vực xung quanh vẫn còn những khu đất giá cả hợp lý, trong giai đoạn này nên lựa chọn phương án đầu tư quy mô nhỏ và thực hiện sớm.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Ghi chú: A+/-: Tác động dự báo là Đáng kể/Nghiêm trọng,
B+/-: Dự báo Tác động tích cực/ Tiêu cực ở một mức độ nào đó,
C: Tác động chưa xác định được,
D: Tác động rất nhỏ hoặc không có, không cần phải điều tra thêm.

(5) Phạm vi tác động và điều khoản tham chiếu cho việc đánh giá môi trường chiến lược

Với kết quả đánh giá trình bày ở phần trước, kiến nghị chọn dân số mục tiêu là 9.000 (Kịch bản 1). Bảng sau đây sẽ cho thấy ma trận phạm vi các tác động môi trường và xã hội khi thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở cho 9.000 người.

Bảng 6 Phạm vi tác động gây ra bởi dự án tương lai nếu được thực hiện

Danh mục	S T T	Ảnh hưởng	Đánh giá		Kết quả đánh giá
			GD Lập quy hoạch/ Giai đoạn xây dựng	Giai đoạn vận hành	
Phương án phòng chống ô nhiễm	1	Ô nhiễm không khí	C-	D-	Giai đoạn xây dựng: Ô nhiễm không khí tạm thời do bụi, vận chuyển vật tư và máy công trình. Giai đoạn khai thác: Một số tác động do hoạt động giao thông.
	2	Ô nhiễm nguồn nước	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Chất lượng nước tạm thời bị ảnh hưởng do hoạt động của máy công trình và phương tiện giao thông. Giai đoạn khai thác: Nước thải sinh hoạt và nước mặt sẽ gây ô nhiễm môi trường nước nếu không được xử lý tốt.
	3	Chất thải	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Rác thải xây dựng thông thường không có chất độc hại. Giai đoạn khai thác: Rác thải sinh hoạt tăng khá cao.
	4	Ô nhiễm đất	B-	D-	Giai đoạn xây dựng: Rò rỉ dầu và vật tư xây dựng có thể xảy ra nếu không được quản lý tốt. Giai đoạn khai thác: Không gây ô nhiễm đất bởi hoạt động sinh hoạt của khu nhà ở.
	5	Tiếng ồn và độ rung	C-	C-	Giai đoạn xây dựng: Tiếng ồn và độ rung có thể cao hơn mức cho phép do tập trung nhiều máy xây dựng và phương tiện giao thông. Giai đoạn khai thác: Tiếng ồn và độ rung gây ra bởi các phương tiện giao thông qua lại trên tuyến đường 34m nếu được xây dựng.

² Khảo sát về môi trường sống của công nhân do Đoàn nghiên cứu JICA thực hiện trong tháng 6 năm 2015 đối với công nhân KCN Thăng Long 2

	6	Hiện tượng lún của đất	D-	B-	Giai đoạn xây dựng: không gây lún. Giai đoạn khai thác: Nếu khai thác nước ngầm quá mức, có thể gây lún.
	7	Mùi hôi khó chịu	D-	D-	Không gây ra mùi khó chịu trong giai đoạn xây dựng và khai thác .
	8	Lớp trầm tích đáy	D-	D-	Không có tạo trầm tích đáy trong giai đoạn xây dựng và khai thác.
Môi trường tự nhiên	9	Khu vực được bảo vệ	D-	D-	Không có vườn quốc gia hoặc khu bảo tồn quanh vị trí nghiên cứu.
	10	Sinh vật và hệ sinh thái	B-	D-	Tác động trong thời điểm này không rõ ràng, do vậy cần khảo sát để xác định trong quá trình nghiên cứu.
	11	Thủy văn	D-	D-	Có tác động nhỏ đến thủy văn trong giai đoạn xây dựng và khai thác.
	12	Địa hình và địa chất	D-	D-	Tác động có thể rất nhỏ vì kè khá thấp.
Môi trường xã hội	13	Tái định cư không tự nguyện	C-	D-	Giai đoạn Quy hoạch/Xây dựng: một vài hộ nông dân bị mất ruộng và ao nuôi thủy sản vĩnh viễn. Giai đoạn khai thác: không có tái định cư
	14	Nghèo đói	D-	D-	Tác động do thu hồi đất trong thời điểm này không rõ ràng, do vậy cần điều tra để xác định trong quá trình nghiên cứu.
	15	Cư dân bản địa/ Dân tộc thiểu số.	D-	D-	Không có cư dân hay dân tộc thiểu số sinh sống trong vị trí nghiên cứu.
	16	Kinh tế địa phương, VD: việc làm, sinh kế, vv	A-/B+	B+	Giai đoạn lập quy hoạch: giả thiết có tác động nghiêm trọng do mất ruộng canh tác. Giai đoạn xây dựng: Mặt khác, việc xây dựng khu nhà ở sẽ tạo cơ hội việc làm trong cả giai đoạn xây dựng và khai thác.
	17	Sử dụng đất và các nguồn lực địa phương	D-	D-	Tác động trong thời điểm này không rõ ràng, do vậy cần điều tra để xác định trong quá trình nghiên cứu..
	18	Sử dụng nước	D-	C-	Giai đoạn xây dựng: Hạn chế trong việc sử dụng nước Giai đoạn khai thác: Giếng khoan sẽ được xây dựng và sử dụng một khối lượng lớn nước ngầm của khu vực.
	19	Cơ sở hạ tầng và dịch vụ hiện có	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Một số đường dây điện và cột điện có thể cần được di dời. Giai đoạn khai thác: số lượng dân cư tăng lên đột biến có thể gây ra tình trạng thiếu cơ sở y tế và giáo dục.
	20	Các tổ chức xã hội và các cơ quan có thẩm quyền ở địa phương	D-	B-	Giai đoạn quy hoạch: Không có tác động tới hành chính. Giai đoạn khai thác: Số lượng đáng kể người lao động từ các cộng đồng bên ngoài có thể ảnh hưởng đến việc ra quyết định của chính quyền xã có dự án
	21	Phân bố lợi ích và thiệt hại	D-	D-	Không có thiệt hại gây ra cho khu dân cư lân cận.
	22	Xung đột quyền lợi tại địa phương	D-	B-	Giai đoạn Quy hoạch/Xây dựng: Có thể không có tác động tới các thôn làng xung quanh. Giai đoạn khai thác: Sự khác biệt văn hóa giữa công nhân từ địa phương khác tới và cộng đồng dân cư xung quanh.
23	Di sản văn hóa	D-	D-	Không có di sản văn hóa quanh vị trí nghiên cứu.	

	24	Cảnh quan	D-	D-	Giai đoạn Quy hoạch/Xây dựng: Không có tác động. Giai đoạn khai thác: Có ít tác động do không có hiện tượng số dân tăng đột biến.
	25	Giới tính	D-	D-	Dự báo không xảy ra vấn đề nghiêm trọng về giới tính, tuy nhiên vấn đề này sẽ được xác nhận với chính quyền địa phương trong quá trình nghiên cứu.
	26	Quyền trẻ em	D-	D-	Dự báo không xảy ra các trường hợp nghiêm trọng, tuy nhiên vấn đề này sẽ được xác nhận với chính quyền địa phương trong quá trình nghiên cứu.
Môi trường xã hội	27	Các bệnh truyền nhiễm như HIV/AIDS	D-	B-	Giai đoạn xây dựng: Dự báo tác động rất nhỏ bởi vị trí nghiên cứu khá gần với Hà Nội và số lượng công nhân đến từ các tỉnh khác cũng rất ít. Giai đoạn vận hành: Số dân tăng đột biến sẽ làm tăng nguy cơ gây các bệnh truyền nhiễm.
	28	Điều kiện làm việc	B-	A+	Giai đoạn xây dựng: Dự kiến tác động sẽ gia tăng khi các nhà thầu không bố trí đủ điều kiện làm việc cho công nhân xây dựng Giai đoạn khai thác: Nơi ở sẽ sạch sẽ nên cải thiện rõ rệt chất lượng sống và tình trạng sức khỏe của người lao động.
Khác	29	Tai nạn	B-	C-	Giai đoạn xây dựng: Dự báo tai nạn tăng cao nếu không trang bị thiết bị bảo hộ và tập huấn về an toàn. Giai đoạn khai thác: Tai nạn giao thông với cư dân khi họ di chuyển giữa nhà ở và nơi làm việc phải đi ngang qua tuyến đường rộng 34m.
	30	Hiện tượng nóng lên toàn cầu/ Biến đổi khí hậu	D-	D-	Không có tác động.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Ghi chú: A+/-: Tác động dự báo là Đáng kể/ Nghiêm trọng.

B+/-: Dự báo Tác động tích cực/tiêu cực ở mức độ nào đó.

C: Tác động chưa xác định được (Cần điều tra thêm và tác động có thể được xác định ngay trong quá trình nghiên cứu)

D: Tác động rất nhỏ hoặc không có, không cần phải điều tra thêm

Đánh giá môi trường chiến lược được thực hiện theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD và phù hợp với Hướng dẫn của JICA về Đánh giá môi trường chiến lược. Điều khoản tham chiếu của ĐMC được nêu tại Bảng 6.

Bảng 7 Các điều khoản tham chiếu của ĐMC

Danh mục tác động	Danh mục khảo sát	Phương pháp tiếp cận
Ô nhiễm nước và không khí	1. Xác nhận tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam. 2. Xác nhận chất lượng nước hiện tại ở các dòng sông chính. 3. Xác nhận việc sử dụng nước sông để sinh hoạt hàng ngày. 4. Dự báo các tác động bất lợi phát sinh trong giai đoạn thi công.	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Rà soát thông tin hiện có và tiến hành khảo sát. • Khảo sát ban đầu về chất lượng nước và không khí. 3. Khảo sát và cập nhật thông tin từ các khu vực lân cận 4. Dự đoán tác động lớn/nhỏ do các hoạt động xây dựng
Ô nhiễm đất	1. Xác nhận tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam 2. Xác nhận mức ô nhiễm đất hiện tại.	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Rà soát thông tin hiện có và tiến hành khảo sát
Xử lý chất thải	1. Xác nhận tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam 2. Xác nhận các điều kiện xử lý chất thải hiện nay	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Rà soát thông tin hiện có và tiến hành khảo sát
Tiếng ồn và độ rung	1. Xác nhận tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Rà soát thông tin hiện có và tiến hành khảo sát

Danh mục tác động	Danh mục khảo sát	Phương pháp tiếp cận
	2. Xác định rõ vị trí khu dân cư trường học, bệnh viện gần Vị trí nghiên cứu. 3. Dự đoán mức độ tiếng ồn và độ rung trong giai đoạn xây dựng và khai thác.	vị trí dự kiến sẽ có hoạt động cải tạo/xây mới • Điều tra hiện trạng: chỉ tiêu LAeq) • ** vị trí, số lần Dự đoán mức độ ồn trong giai đoạn thi công và vận hành dựa trên các thông số dự kiến
Độ lún của đất	1. Xác nhận tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam 2. Xác nhận khu vực có khả năng bị lún đất	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Rà soát thông tin hiện có và tiến hành khảo sát.
Hệ động vật và thực vật	1. Xác định rõ các loài vật quý hiếm được quy định và liên quan đến pháp luật Việt Nam. 2. Xác nhận sự phân bố của động vật và thực vật 3. Xác nhận các thông tin về hệ sinh thái sông (các tình huống và môi trường sinh sống)	1. Rà soát thông tin hiện có và dữ liệu thu thập được từ các cơ quan liên quan. 2. Rà soát thông tin hiện có và tiến hành khảo sát.
Sử dụng nước	1. Xác nhận các tình huống về sử dụng nước	1. Rà soát các thông tin hiện có và tiến hành khảo sát..
Nền kinh tế địa phương, như sinh kế việc làm, vv..	1. Xác định rõ tài sản riêng giá thiết bị ảnh hưởng. 2. Xác định rõ người bị ảnh hưởng	1. Rà soát thông tin hiện có và điều tra cộng đồng 2. Tính hợp lệ theo khung pháp lý của Việt Nam
Cơ sở hạ tầng và dịch vụ xã hội hiện có	1. Xác định rõ khu dân cư, trường học và cơ sở y tế hiện có	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Tìm hiểu thực tế
Sử dụng đất và các nguồn lực đất tại địa phương	1. Hiện trạng sử dụng đất	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Tìm hiểu thực tế
Cơ sở hạ tầng xã hội và các cơ quan có thẩm quyền. Những cơ sở hạ tầng và dịch vụ hiện có	1. Xác nhận những trường học, trung tâm cộng đồng, trạm y tế bị ảnh hưởng	1. Rà soát thông tin hiện có 2. Tìm hiểu thực tế
Điều kiện làm việc	1. Cách thức nhằm tăng cường an toàn cho người lao động 2. Cách phòng tránh tai nạn có liên quan đến người khác	1. Rà soát các quy định của pháp luật hiện hành 2. Rà soát kết quả khảo sát công nhân do Đoàn nghiên cứu JICA thực hiện trong tháng 6 năm 2015
Tai nạn	1. Xác nhận sự phân bố nhà ở và các công trình ở xung quanh khu vực dự án	1. Thu thập dữ liệu từ các trường hợp tương tự

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(6) Đánh giá tác động của Phương án lựa chọn

Dựa vào kết quả khảo sát cơ sở và đánh giá tác động tiềm năng, tác động của dự án nhà ở được tóm tắt như sau. Những ảnh hưởng được đánh giá ở mức “D”, là các tác động không đáng kể, hoặc gần như không có mà đã nêu ở Bảng 4 sẽ không nêu ở Bảng dưới đây.

Bảng 8 -Đánh giá Tác động của Phương án chọn

	S T T	Ảnh hưởng	Đánh giá		Kết quả đánh giá
			GD Lập quy hoạch/Giai đoạn xây dựng	Giai đoạn vận hành	
Phương án phòng chống ô nhiễm	1	Ô nhiễm không khí	B-	D-	Giai đoạn xây dựng: Ô nhiễm không khí tạm thời do bụi, vận chuyển vật tư và máy công trình. Giai đoạn khai thác: Ô nhiễm không khí không đáng kể, phát sinh từ nguồn gây ô nhiễm là các nhà dân.
	2	Ô nhiễm nguồn nước	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Chất lượng nước tạm thời bị ảnh hưởng do hoạt động của máy công trình và phương tiện giao thông. Giai đoạn khai thác: Nước thải sinh hoạt và nước mặt sẽ gây ô nhiễm môi trường nước nếu không được xử lý tốt.
	3	Chất thải	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Rác thải xây dựng thông thường không có chất độc hại. Giai đoạn khai thác: Rác thải sinh hoạt tăng khá cao.
	4	Ô nhiễm đất	B-	D-	Giai đoạn xây dựng: Rò rỉ dầu và vật tư xây dựng có thể xảy ra nếu không được quản lý tốt. Giai đoạn khai thác: Không gây ô nhiễm đất bởi hoạt động sinh hoạt của khu nhà ở.
	5	Tiếng ồn và độ rung	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Tiếng ồn và độ rung có thể cao hơn mức cho phép do tập trung nhiều máy xây dựng và phương tiện giao thông. Giai đoạn khai thác: Tiếng ồn và độ rung gây ra bởi các phương tiện giao thông qua lại trên tuyến đường 30m nếu được xây dựng.
	6	Hiện tượng lún của đất	D-	B-	Giai đoạn xây dựng: không gây lún. Giai đoạn khai thác: Nếu khai thác nước ngầm quá mức, có thể gây lún.
Môi trường tự nhiên	10	Sinh vật và hệ sinh thái	B-	D-	Giai đoạn xây dựng: Ruộng lúa hiện tại sẽ được chuyển mục đích sử dụng thành khu dân cư, do đó hệ sinh thái có bị suy giảm nhưng chỉ xảy ra đối với hệ sinh thái ruộng lúa hiện tại. Giai đoạn khai thác: Không có ảnh hưởng đáng kể.
Môi trường xã hội	13	Tái định cư không tự nguyện	A-	D-	Giai đoạn Quy hoạch/Xây dựng: Có hơn 200 hộ làm nông sẽ mất ruộng và đầm thùy sản nhỏ vĩnh viễn. Giai đoạn khai thác: Không có tái định cư, trừ việc cần theo dõi tình hình của nông dân trồng lúa.
	16	Kinh tế địa phương, VD: việc làm, sinh kế, vv	A-/B+	B+	Giai đoạn quy hoạch: giả thiết có tác động nghiêm trọng do mất ruộng canh tác. Giai đoạn xây dựng/khai thác: Mặt khác, việc xây dựng khu nhà ở sẽ tạo cơ hội việc làm trong cả giai đoạn xây dựng và khai thác. Ngoài ra, sẽ có những ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp tới sự phát triển ngành dịch vụ như cửa hàng tiện lợi, nhà hàng/quán cà phê, dịch vụ điện thoại, sửa chữa xe máy vv, đây là các dịch vụ sẽ mang lại nhiều việc làm và tự duy trì phát triển kinh tế tại khu vực.
	18	Sử dụng nước	D-	B-	Giai đoạn xây dựng: Hạn chế trong việc sử dụng nước Giai đoạn khai thác: Giếng khoan sẽ được xây dựng và sử dụng một khối lượng lớn nước ngầm của khu vực.
	19	Cơ sở hạ tầng và dịch vụ hiện có	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Một số đường dây điện và cột điện có thể cần được di dời. Giai đoạn khai thác: số lượng dân cư tăng lên đột biến có thể gây ra tình trạng thiếu cơ sở y tế và giáo dục.
	20	Các tổ chức xã hội và các cơ quan có thẩm quyền ở địa phương	D-	B-	Giai đoạn quy hoạch: Không có tác động tới chính quyền. Giai đoạn khai thác: Số lượng đáng kể người lao động từ các cộng đồng bên ngoài có thể ảnh hưởng đến việc ra quyết định của chính quyền xã có dự án
	22	Xung đột quyền lợi tại địa phương	D-	B-	Giai đoạn Quy hoạch/Xây dựng: Có thể không có tác động tới các thôn làng xung quanh. Giai đoạn khai thác: Sự khác biệt văn hóa giữa công nhân từ địa phương khác tới và cộng đồng dân cư xung quanh.
Môi trường xã	27	Các bệnh truyền nhiễm như HIV/AIDS	D-	B-	Giai đoạn xây dựng: Dự báo tác động rất nhỏ bởi vị trí nghiên cứu khá gần với Hà Nội và số lượng công nhân đến từ các tỉnh khác cũng rất ít. Giai đoạn vận hành: Lượng cư dân mới đến được cho là sẽ làm tăng nguy cơ gây các bệnh truyền nhiễm.

	28	Điều kiện làm việc	B-	A+	Giai đoạn xây dựng: Dự kiến tác động sẽ gia tăng khi các nhà thầu không bố trí đủ điều kiện làm việc cho công nhân xây dựng Giai đoạn khai thác: Nơi ở sẽ sạch sẽ nên cải thiện rõ rệt chất lượng sống và tình trạng sức khỏe của người lao động.
Khác	29	Tai nạn	B-	B-	Giai đoạn xây dựng: Dự báo tai nạn tăng cao nếu không trang bị thiết bị bảo hộ và tập huấn về an toàn. Giai đoạn khai thác: khi tuyến đường quy hoạch rộng 34m phục vụ công nghiệp được xây dựng đi qua khu vực dự án, tai nạn sẽ có thể tăng lên do ý thức của cả người điều khiển phương tiện và người đi bộ.

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Ghi chú: A+/-: Tác động dự báo là Đáng kể/ Nghiêm trọng.

B+/-: Dự báo Tác động tích cực/tiêu cực ở mức độ nào đó.

C: Tác động chưa xác định được (Cần điều tra thêm và tác động có thể được xác định ngay trong quá trình nghiên cứu)

D: Tác động rất nhỏ hoặc không có, không cần phải điều tra thêm

(7) Kế hoạch quản lý môi trường

Rõ ràng là nếu không có kế hoạch quản lý môi trường tốt thì bất cứ hoạt động nào cũng sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực đến khu vực dự án và vùng xung quanh ở mức độ nào đó hoặc nghiêm trọng. Dưới đây là những biện pháp thường thực hiện và có sẵn tại địa phương để giảm thiểu các tác động được dự báo trong Bảng 7 phía trên.

1) Các biện pháp giảm thiểu tác động của Phương án chọn

Tóm tắt các biện pháp giảm thiểu tác động được thể hiện trong Bảng 8 dưới đây. Chi tiết các biện pháp giảm thiểu được chỉ rõ trong phần 5 của ĐMC.

Bảng 9 - Các biện pháp giảm thiểu trong giai đoạn trước/trong khi xây dựng

Hạng mục tác động	Biện pháp giảm thiểu	Tổ chức chịu trách nhiệm
Ô nhiễm không khí	<ul style="list-style-type: none"> - Các phương tiện vận tải phục vụ cho công trình phải được Cục Đăng kiểm Việt Nam cấp Sổ chứng nhận kiểm định an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường - Tất cả các phương tiện vận chuyển phục vụ cho công tác xây dựng được phủ kín thùng chứa để ngăn ngừa phát tán bụi vào môi trường - Tiến hành san ủi và đầm chặt đất san nền ngay sau khi được tập kết xuống để giảm thiểu sự phát tán bụi vào môi trường do gió - Đất đào, chất thải xây dựng sẽ được đổ vào thùng xe và vận chuyển ngay tới nơi thải đổ theo quy định của UBND xã Phùng Chí Kiên hoặc UBND huyện Mỹ Hào - Bố trí xe chõ nước phục vụ công tác phun ẩm công trường vào ngày không mưa và rửa các tuyến đường xe chạy (đoạn qua xã Phùng Chí Kiên) - Xây dựng tường rào (bằng tôn, nhựa) cao 2m bao quanh ranh giới khu đất dự án 	<ul style="list-style-type: none"> 1) Chủ dự án 2) Nhà thầu
Ô nhiễm nước	<p><nước thải từ hoạt động xây dựng></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lắp đặt nhà vệ sinh di động cho công nhân tại khu lán trại hoặc khu vực xây dựng và được xử lý theo quy định của UBND tỉnh Hưng Yên với tần suất hút bùn khoảng 02 – 03 tuần/lần - Nước vệ sinh các máy móc, thiết bị sẽ được thu gom và đưa qua hệ thống bể tách dầu và lắng cặn trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung <p><nước mưa chảy tràn></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trên tuyến thoát nước mưa bố trí các hố ga để lắng cặn trước khi thải vào hệ thống thoát nước của xã. <p><Nước thải từ khu nhà ở></p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình xử lý nước thải có công suất phù hợp để đáp ứng tiêu chuẩn xả của UBND tỉnh Hưng Yên (bao gồm trong thiết kế đề xuất) 	<ul style="list-style-type: none"> 1) Chủ dự án 2) Nhà thầu

Hạng mục tác động	Biện pháp giảm thiểu	Tổ chức chịu trách nhiệm
Chất thải	<ul style="list-style-type: none"> - Tách riêng các loại rác thải xây dựng với các thùng thu gom rác đặt tại khu vực thi công - Disposal by legally available waste management organizations and/or sales of recyclable construction wastes - Thực hiện đúng hợp đồng với các doanh nghiệp Môi trường đô thị của huyện Mỹ Hào về việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực thi công đến nơi đổ rác của huyện Thu gom, phân loại, tạm trữ chất thải nguy hại (chất thải nhiễm dầu, acquy, pin, đèn huỳnh quang qua sử dụng...) và vận chuyển, xử lý theo đúng quy định trong Thông tư 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ TNMT và các quy định khác 	1) Nhà thầu
Tiếng ồn và độ rung	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng tường rào chắn cao 2m (bằng tôn hoặc nhựa) bao quanh ranh giới khu vực thực hiện dự án - Hạn chế thực hiện các hoạt động phát sinh ra tiếng ồn (đặc biệt là việc đóng cọc) vào các thời điểm nhạy cảm (buổi tối và sáng sớm, từ 21h00 hôm trước đến 6h00 sáng hôm sau) - Đặc biệt lưu ý tới các nguồn gây ra độ rung lớn như là máy đóng cọc, búa máy, xe tải nặng và máy phát điện, trong quá trình thi công và có thông báo trước đến các cộng đồng lân cận. - Các máy móc và hoạt động gây độ rung lớn cần thực hiện cách xa khu dân cư 100m. 	1) Chủ dự án 2) Nhà thầu
Tái định cư không tự nguyện	<ul style="list-style-type: none"> - Công bố thông tin phù hợp và tham vấn để có sự đồng thuận với chủ đất hiện tại - Chi trả số tiền bồi thường đã được xác định theo quy định đúng thời hạn Thực hiện các sự hỗ trợ cần thiết (đào tạo nghề, trợ cấp chuyển đổi nghề nghiệp và việc làm đầu tiên) cho những ai muốn thay đổi nghề nghiệp và cấp đất nông nghiệp có giá trị tương đương cho những người muốn tiếp tục làm nông nghiệp) 	1) Chủ dự án 2) Các ban ngành địa phương
Sử dụng nước ngầm	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng đồng hồ đo tự động giám sát nguồn nước ngầm - Quản lý việc khai thác nước ngầm với kết quả giám sát - Xây dựng thêm giếng ngầm hoặc đầu nổi với nguồn nước của thành phố nếu cần thiết 	1) Chủ dự án 2) Các ban ngành địa phương
Xung đột quyền lợi tại địa phương và kiểm soát y tế cộng đồng	<p><Kiểm soát y tế cộng đồng></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng nhà vệ sinh di động và đào tạo về vệ sinh môi trường cho công nhân đặc biệt là các nhà thầu phụ - Giáo dục các biện pháp phòng chống bệnh tật - Hợp tác với các cơ quan y tế địa phương để được phòng chống bệnh dịch và chăm sóc sức khỏe công nhân - Thực hiện các khóa đào tạo về môi trường y tế và an toàn tại công trường thi công và cộng đồng phụ cận <p><Kiểm soát xung đột></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuyển người dân vào làm những công việc giản đơn (đào đắp, vận chuyển vật liệu, nấu ăn, bảo vệ, vv) - Thường xuyên giáo dục/giao tiếp với công nhân về mối quan hệ với người dân địa phương - Đăng ký tạm trú cho công nhân với công an địa phương - Thường xuyên gặp gỡ giữa chủ dự án/chủ thầu/nhà thầu phụ và UBND xã Phùng Chí Kiên để lấy ý kiến 	1) Chủ dự án 2) Nhà thầu 3) Các ban ngành địa phương
Tai nạn	<ul style="list-style-type: none"> - Lắp đặt hệ thống đèn và biển báo an toàn giao thông quanh khu vực lân cận - Lắp biển báo những nơi dễ có tai nạn xảy ra (ví dụ dọc đường vào KCN Thăng Long II và vùng dự án) - Đặc biệt, cảnh báo giới hạn tốc độ và độ cao - Cảnh sát giao thông sẽ kiểm soát chặt chẽ về an toàn giao thông dọc các con đường được sử dụng để vận chuyển vật liệu - Sửa chữa lại các đoạn đường bị hỏng do hoạt động xây dựng và xe tải nặng gây ra - Hội thảo nâng cao nhận thức định kỳ cho công nhân bao gồm cả lái xe tải và người dân địa phương 	1) Nhà thầu 2) Các ban ngành địa phương

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2) Kế hoạch giám sát

Kế hoạch giám sát môi trường đề xuất được thể hiện dưới đây. Kế hoạch giám sát môi trường thực tế phải được chuẩn bị bởi chủ đầu tư dự án tại bước đánh giá tác động môi trường tiếp theo.

Bảng 10 Kế hoạch giám sát môi trường

STT	Chỉ số môi trường	Các thông số/ đơn vị	Các phương tiện giám sát	Tần suất	Tổ chức thực hiện	Tổ chức chịu trách nhiệm
1	Tải định cư	Quá trình thu hồi đất và hỗ trợ phục hồi	- Biên bản hoạt động của các ban ngành chịu trách nhiệm - Buổi điều trần với người bị ảnh hưởng	Hàng tháng	Ban ngành địa phương	Ban ngành địa phương
2	Chất lượng không khí/ tiếng ồn	Chất lượng môi trường theo tiêu chuẩn Việt Nam	Phương pháp phân tích theo tiêu chuẩn Việt Nam	Mỗi 6 tháng	Sở TNMT tỉnh Hưng Yên	Sở TNMT tỉnh Hưng Yên
		Giấy đăng ký và cấp phép hoạt động của phương tiện	Cục đăng kiểm Việt Nam đã phê duyệt tiêu chuẩn khí thải môi trường Quan sát	Kiểm tra ngẫu nhiên	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư; tỉnh/sở TNMT huyện
		Lắp đặt hàng rào kiểm soát tiếng ồn và bụi quanh khu vực thi công	Quan sát	Hàng tháng	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư; tỉnh/sở TNMT huyện
3	Chất lượng nước	Nước thải phát sinh từ khu nhà ở của công nhân	Phương pháp phân tích theo tiêu chuẩn Việt Nam	Kiểm tra ngẫu nhiên	Ban quản lý khu dân cư	Sở TNMT tỉnh Hưng Yên
4	Kiểm soát bụi	Điều kiện làm việc của xe tưới nước	Kiểm tra trực quan	Hàng ngày	Nhà thầu	PIU: Tham vấn giám sát
		Che phủ các thùng chứa của xe tải chở vật liệu ra vào công trường	Quan sát	Xem xét ngẫu nhiên	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư; tỉnh/sở TNMT huyện
5	Quản lý chất thải	Thiết lập các khu vực tạm chứa chất thải tại công trường, có cả phân loại chất thải nguy hại và không nguy hại	Quan sát	Hàng tháng	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư
		Đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về đồ bỏ chất thải xây dựng	Quan sát	Kiểm tra ngẫu nhiên	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư
		Thải các chất bất hợp pháp vào kênh rạch, ao và ruộng	Quan sát	Kiểm tra ngẫu nhiên	Nhà thầu	Tỉnh/sở TNMT huyện
		Chất thải nguy hại từ khu nhà ở của công nhân	Phương pháp phân tích theo tiêu chuẩn Việt Nam	Xem xét ngẫu nhiên	Ban quản lý khu dân cư	Sở TNMT tỉnh Hưng Yên
6	Điều kiện làm việc và tai nạn	Đảm bảo điều kiện vệ sinh ở lán trại công nhân, gồm cả nhà vệ sinh, khu tạm trữ chất thải rắn sinh hoạt, vv	Quan sát	Hàng tháng	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư
		Đảm bảo mặt bằng gọn sạch	Kiểm tra trực quan	Hàng tuần	Nhà thầu xây dựng	Chủ đầu tư
		Tai nạn giao thông	Ghi chép số vụ tai nạn giao thông	Hàng tháng	Ban quản lý khu dân cư	Công an giao thông
7	Giải quyết khiếu nại	Số lượng và loại hình khiếu nại của nhân dân về các vấn đề môi trường	Xem xét các khiếu nại	Hàng tháng	Nhà thầu xây dựng	Chủ dự án

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

3) Cơ cấu thực hiện Kế hoạch quản lý môi trường đề xuất

Theo Luật Bảo vệ môi trường (2014), chủ đầu tư dự án có trách nhiệm đề xuất cơ cấu tổ chức thực hiện và trình Bộ TN&MT phê duyệt vì đây là dự án thuộc Nhóm A. Theo ý kiến chuyên gia trong nước về giám sát dự án nhóm A bởi bên thứ 3, kiến nghị cơ cấu tổ chức thực hiện như sau.

Bảng 11 Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị trong thực hiện Chương trình GSMT và QLMT

Cơ quan, đơn vị	Trách nhiệm
Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên	<p>Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên là chủ Quy hoạch này có trách nhiệm quản lý toàn bộ Quy hoạch trong đó có quản lý môi trường. Để thực hiện tốt Chương trình QLMT Sở sẽ lập Ban QLMT cho Quy hoạch xây dựng này. Ban QLMT sẽ chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo kinh phí thực hiện Chương trình QLMT; - Đảm bảo Chương trình QLMT sẽ được thực hiện trong suốt quá trình triển khai Quy hoạch - Đảm bảo thực hiện Chương trình QLMT sẽ tuân thủ đúng các quy định của Việt Nam - Xây dựng Cơ chế khiếu nại về môi trường để nhận và thực hiện các yêu cầu, than phiền, khiếu nại của nhân dân về các vấn đề môi trường do các dự án gây ra. <p>- Giao nộp báo cáo môi trường định kỳ 6 tháng/năm cho Sở TNMT Hưng Yên.</p>
Sở TNMT tỉnh Hưng Yên	<p>Sở TNMT tỉnh Hưng Yên là cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường trên địa bàn tỉnh. Trong quá trình triển khai các dự án trong Quy hoạch xây dựng Khu đô thị công nhân này Sở TNMT là đơn vị chịu trách nhiệm giám sát chủ đầu tư và các nhà thầu về việc triển khai thực hiện “Chương trình QLMT”, bao gồm chương trình GSMT ở vùng quy hoạch (xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào).</p>
Các doanh nghiệp/chủ dự án tham gia triển khai Quy hoạch xây dựng	<p>Các doanh nghiệp/chủ dự án tham gia triển khai Quy hoạch xây dựng</p> <p>Chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy hoạch chung, quản lý và tự giám sát công tác quản lý môi trường - Đảm bảo rằng các biện pháp KSỐN, BVMT là phù hợp với các luật, quy định, quy chuẩn của nhà nước về BVMT - Phối hợp với Sở TNMT Hưng Yên trong quản lý môi trường; - Triển khai giám sát môi trường và cung cấp kinh phí cho giám sát môi trường. - Báo cáo cho các Sở XD và TNMT Hưng Yên về các vấn đề môi trường. - Thay đổi hoặc điều chỉnh các biện pháp BVMT theo yêu cầu của Sở TNMT để đảm bảo tuân thủ các Luật và QCVN - Đảm bảo cung cấp đủ kinh phí cho thực hiện Chương trình QLMT - Đảm bảo Chương trình QLMT sẽ được thực hiện trong suốt quá trình triển khai các dự án; - Đảm bảo thực hiện Chương trình QLMT sẽ tuân thủ đúng các quy định của Việt Nam - Đảm bảo rằng các biện pháp BVMT nêu trong Chương trình QLMT là phù hợp với thiết kế chi tiết; - Đảm bảo rằng các tài liệu dự thầu xây dựng bao gồm cả Kế hoạch QLMT tại công trường; - Xem xét và phê duyệt Kế hoạch QLMT tại công trường với sự hỗ trợ của Tư vấn Giám sát dự án (PSC), - Dựa vào kết quả giám sát thực hiện Chương trình QLMT sẽ xác định các biện pháp khắc phục và chuẩn bị kế hoạch khắc phục (nếu cần) để giao nộp cho Sở TNMT; - Giao nộp báo cáo giám sát môi trường định kỳ 6 tháng/năm cho Sở TNMT Hưng Yên
Tư vấn thiết kế	<p>Gắn kết các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường nêu trong Chương trình QLMT vào thiết kế các công trình BVMT</p>
Tư vấn Giám sát thực hiện Quy hoạch (PSC)	<ul style="list-style-type: none"> - Chuẩn bị và giao nộp Sở XD các đề xuất kỹ thuật và tài chính trong Hồ sơ dự thầu về giám sát môi trường. - Hỗ trợ các chủ dự án để đảm bảo các biện pháp của Chương trình QLMT được đưa vào hồ sơ tuyển chọn nhà thầu xây dựng - Tuyển chọn các chuyên gia môi trường để giám sát môi trường định kỳ cho các dự án - Hỗ trợ các chủ dự án xem xét các Kế hoạch QLMT tại công trường do các nhà thầu chuẩn bị để đảm bảo phù hợp với các biện pháp BVMT trong Chương trình QLMT trước khi khởi công xây dựng; - Hỗ trợ các chủ dự án trong giám sát việc thực hiện các biện pháp giảm thiểu trong giai đoạn tiền xây dựng và việc thực hiện các biện pháp BVMT theo Chương trình QLMT và Kế hoạch QLMT tại công trường do các nhà thầu chuẩn bị;

Cơ quan, đơn vị	Trách nhiệm
	<ul style="list-style-type: none"> - Tuyển chọn Tư vấn giám sát tác động môi trường để thực hiện quan trắc môi trường chung quanh trong Giai đoạn xây dựng - Đưa kết quả quan trắc tác động môi trường vào báo cáo Giám sát môi trường và thực hiện phân tích số liệu - Hỗ trợ các chủ dự án về xây dựng báo cáo giám sát môi trường để trình các Sở TNMT và XD theo định kỳ 6 tháng/lần. - Triển khai các chương trình đào tạo nâng cao năng lực QLMT, nhất là về ĐTM và QLMT
Các nhà thầu xây dựng	<p>Các nhà thầu xây dựng sẽ do Sở XD hoặc các chủ đầu tư lựa chọn, có trách nhiệm thực hiện công tác xây dựng và QLMT theo các yêu cầu chi tiết trong các báo cáo ĐMC, ĐTM và Chương trình QLMT bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuyển chọn cán bộ môi trường làm việc toàn thời gian để đảm bảo tuân thủ các nghĩa vụ về môi trường trong hợp đồng và thực hiện tốt Kế hoạch QLMT tại công trường (CEMP) - Chuẩn bị và giao nộp CEMP cho Sở XD trước khi khởi công xây dựng - Đảm bảo thực hiện tốt các yêu cầu của CEMP và Chương trình QLMT - Giao nộp báo cáo về thực hiện giảm thiểu tác động môi trường cho Sở XD - Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động bổ sung, nếu cần; - Đảm bảo an toàn cơ công nhân xây dựng và nhân dân địa phương trong quá trình xây dựng.
UBND tỉnh Hưng Yên	<p>UBND tỉnh Hưng Yên sẽ giao nhiệm vụ cho các Sở TNMT, XD và UBND huyện Mỹ Hào thực hiện các biện pháp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giám sát việc thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động trong các giai đoạn triển khai quy hoạch; - Kiểm tra sự tuân thủ của các bên liên quan đối với các quy định pháp luật của Việt Nam về GPMB, và BVMT. - Tổ chức giải quyết các vấn đề về môi trường và xã hội phát sinh trong quá trình triển khai các dự án trong quy hoạch xây dựng Khu đô thị công nhân.

Nguồn: đoàn nghiên cứu JICA

(8) Hợp với các bên liên quan

Do đây là giai đoạn quy hoạch, dự án chưa có chủ dự án hay chủ đầu tư cụ thể, nhóm chuyên gia môi trường của Đoàn nghiên cứu JICA đã được đề nghị tránh liên hệ trực tiếp với người dân địa phương về nội dung liên quan tới ĐMC và đánh giá tác động xã hội. Do vậy, Đoàn nghiên cứu JICA coi buổi họp với nhóm Hỗ trợ kỹ thuật cho nghiên cứu của JICA như là buổi họp với các bên liên quan, tại đó các ban ngành có liên quan đưa ra ý kiến và bộ KH&ĐT đưa ra quyết định cho nghiên cứu này.

Kết quả của buổi họp nhóm Hỗ trợ kỹ thuật (TWG)

Trong cuộc họp nhóm Hỗ trợ kỹ thuật (TWG) tổ chức ngày 1 tháng 9 năm 2015, các bên có liên quan đã thảo luận về khung pháp lý hiện hành và các quy định liên quan tới ĐMC cho dự án này và đã thống nhất các nội dung để báo cáo Ban điều phối chung (JCC). Tóm tắt các vấn đề chính được thảo luận liên quan tới ĐMC như sau.

Ngày / Địa điểm	Ngày 1 tháng 9 năm 2015 / Bộ KH & ĐT
Chủ trì	Phó vụ trưởng Vụ quản lý các khu kinh tế, Bộ KH & ĐT
Nhóm hỗ trợ kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> • Phó trưởng phòng Phát triển nhà, Cục quản lý nhà & thị trường bất động sản, Bộ XD • Sở TN&MT tỉnh Hưng Yên • Sở XD tỉnh Hưng Yên • Ban Quản lý các KCN tỉnh Hưng Yên • Cán bộ, Vụ quản lý các khu kinh tế, Bộ KH&ĐT • Cán bộ, Vụ quản lý các khu kinh tế, Bộ KH&ĐT • Cán bộ, Sở KH&ĐT tỉnh Hưng Yên • Cán bộ chương trình, JICA Việt Nam
Đoàn nghiên cứu JICA	<ul style="list-style-type: none"> • Trưởng Đoàn nghiên cứu / Quy hoạch phát triển vùng / KCN • Thư ký, phiên dịch
	<p>I. Đoàn nghiên cứu JICA trình bày Báo cáo giữa kỳ (ITR)</p> <p>II. Đánh giá tác động môi trường và xã hội cho quy hoạch đô thị, Đánh giá tác động môi trường chiến lược (ĐMC) phù hợp với nghị định số 37/2010/NĐ-CP hoặc nghị định số 18/2015/NĐ-CP</p>
Thảo luận liên quan đến ĐMC	
<p><Bộ KH&ĐT ></p> <ul style="list-style-type: none"> • Khu vực nghiên cứu đã được thống nhất tại xã Phùng Chí Kiên, không cần thiết phải đề cập nhiều về quá trình lựa chọn, bao gồm phân tích các vị trí trong BCGK. <p><Sở TN&MT></p> <ul style="list-style-type: none"> • Trong Luật đầy đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013, Chính phủ Việt Nam có quy định về phát triển nhà ở công nhân đi đôi với phát triển khu công nghiệp, gợi ý Đoàn nghiên cứu có thể bổ sung đánh giá về áp dụng luật trong thực tế. • Đề nghị Đoàn thực hiện Đánh giá môi trường xã hội phù hợp với Luật môi trường mới nhất. <p><Sở XD></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nghị định mới thay thế nghị định 188 đã được Bộ trình Chính phủ. Nghị định này sẽ phát hành nhằm phù hợp với Luật nhà ở mới năm 2015, tuy nhiên nội dung cơ bản của nghị định 188 không thay đổi mà chỉ bổ sung một số điều, như: trách nhiệm của chủ đầu tư và nhà phát triển khu công nghiệp trong vấn đề phát triển nhà ở cho công nhân. • Trong ITR, Bộ XD không thấy phân tích mối quan hệ giữa thu nhập của công nhân và tiền thuê nhà, và lợi nhuận của nhà phát triển với vốn đầu tư. Những báo cáo đó sẽ là nền tảng cơ bản để nhà đầu tư cân nhắc việc đầu tư cho nhà ở cho và lựa chọn loại nhà ở cho công nhân. Đồng thời phân tích này cũng có thể giúp các cơ quan ban ngành cân nhắc phát triển nhà ở công nhân. • Liên quan tới hạn chế lợi nhuận của dự án nhà ở xã hội, theo quy định tại Nghị định số 188, Bộ XD cho rằng Đoàn nghiên cứu có thể kiến nghị để thu hút thêm đầu tư vào dự án phát triển nhà ở xã hội. Đối với dự án thí điểm, Chính phủ Việt Nam có thể áp dụng chính sách cụ thể về hạn chế lợi nhuận cho nhà đầu tư. <p><Đoàn nghiên cứu JICA JST/yêu cầu thông tin và quyết định từ các bên liên quan></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chịu trách nhiệm cung cấp hạ tầng cho vị trí (chính quyền TW, chính quyền địa phương hoặc ban điều hành KCN)? • Chấp nhận số dân mục tiêu là 8.000 đến 9.000 người dựa trên tính toán liên quan đến kế hoạch phát triển (ví dụ, kế hoạch phát triển đô thị Mỹ Hào) cùng với việc xem xét tình hình nhà ở xung quanh khu vực. <p>< Bộ KH&ĐT ></p> <ul style="list-style-type: none"> • Đoàn nghiên cứu cần rà soát lại thẩm quyền của các ban ngành như thẩm quyền của Thủ Tướng về phê duyệt chủ trương và chính sách cho dự án đầu tư. • Mặc dù Việt nam có quy chuẩn kỹ thuật quốc gia liên quan đến việc lập quy hoạch và thiết kế nhà ở, nhưng Đoàn nghiên cứu có thể đưa ra khuyến nghị để sửa đổi nếu cần thiết. • Liên quan đến kiến nghị Đánh giá tác động môi trường của Sở TN&MT, điều này vượt qua phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết dưới các bước quy hoạch đô thị. • Liên quan tới vấn đề môi trường và xã hội, ĐMC cho vị trí nghiên cứu sẽ được thực hiện theo Nghị định 37/2010/NĐ-CP, vì ĐTM và ĐCM trong Nghị định 18/2015/NĐ-CP không phù hợp với nghiên cứu này. • Xem xét vai trò của các ban ngành để thực hiện và thi hành các dự án trong tương lai dựa trên các kết quả của nghiên cứu, chẳng hạn như chuẩn bị đất và cơ sở hạ tầng, tư nhân nên được huy động càng nhiều càng tốt. 	

Nguồn: Biên bản họp nhóm Hỗ trợ kỹ thuật ngày 1 tháng 9 năm 2015

10-2. Tái định cư không tự nguyện và Phục hồi

Tương tự như phần Xem xét về các vấn đề môi trường và xã hội ở trên, công tác đánh giá sơ bộ về môi trường được tiến hành theo tiêu chuẩn Việt Nam không chỉ đối với dự án đề xuất mà còn đối với các dự án nhà ở cho công nhân được thực hiện bằng nguồn vốn nhà nước hoặc tư nhân. Tuy nhiên trong khuôn khổ hợp tác kỹ thuật của JICA, Đoàn nghiên cứu JICA có các kiến nghị mang tính thực tế và thiết thực đối với cả hai bên liên quan và những người đề xuất dự án nhằm đáp ứng đồng thời các quy định pháp luật của Việt Nam và Hướng dẫn của JICA để việc thu hồi đất để thực hiện dự án thuận lợi và đúng tiến độ.

(1) Phạm vi thu hồi đất

1) Phạm vi thu hồi đất

Khoảng 18ha đất thuộc xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên sẽ được thu hồi nếu dự án được quyết định thực hiện. Khoảng 350 hộ gia đình đang canh tác và/hoặc nuôi trồng thủy sản sẽ bị ảnh hưởng. Ngoài 350 hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án (BAH), còn có gia đình của khoảng 73 ngôi mộ cũng bị ảnh hưởng. Tại thời điểm lập Khung chính sách thu hồi đất (LAPF), theo chỉ đạo của địa phương, không xác định cụ thể chủ những ngôi mộ này. Khảo sát thống kê thiệt hại đã được thực hiện tại thực địa, xác định bằng bản đồ địa chính và phần mềm google earth, và ước tính các hộ gia đình có trên 20% đất canh tác bị ảnh hưởng (hộ gia đình bị ảnh hưởng nặng – SAHs) chiếm 35% tổng số hộ bị ảnh hưởng (122 SAH), căn cứ vào hạn mức giao đất nông nghiệp của Việt Nam, 360 m²/người trong độ tuổi lao động.

Bảng 12 Tác động của Thu hồi đất để thực hiện Dự án

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Ghi chú
1	Đất		180.203	
1.1	Đất nông nghiệp	m ²	149.790	Đất ruộng
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	m ²	2.893	
1.3	Đất nghĩa trang	m ²	1.820	
1.4	Đất thuộc hệ thống kênh	m ²	25.700	
2	Công trình kiến trúc			
2.1	Mộ bằng đất	Ngôi	16	
2.2	Mộ bằng bê tông	Ngôi	73	
2.3	Cột điện	Cột	7	
3	Vụ mùa/ thủy sản và cây trồng			
3.1	Mùa vụ (lúa gạo)	m ²	149.790	
3.2	Cây chuối dọc kênh/mương	Cây	262	
4	Số hộ gia đình bị ảnh hưởng			
4.1	Số hộ gia đình bị ảnh hưởng	Hộ	350	
4.2	Số hộ gia đình mất 30-100% đất sản xuất	Hộ	122	Chiếm khoảng 35% tổng số hộ gia đình bị ảnh hưởng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

2) Đất nông nghiệp bị ảnh hưởng

Tổng diện tích 180.203 m² sẽ được thu hồi từ 350 hộ gia đình để thực hiện dự án. Trong đó, đa số là đất nông nghiệp (149.790 m², tương đương khoảng 83%). Chỉ có 1 hộ gia đình có đất nuôi trồng thủy sản theo hợp đồng thuê đất. Ngoài ra, một số diện tích đất nghĩa trang và hệ thống kênh mương cũng bị ảnh hưởng. Chi tiết về diện tích đất bị ảnh hưởng được nêu tại Bảng 2.1

3) Công trình kiến trúc, cây trồng & mùa vụ

Chỉ một số cây chuối trồng dọc bờ kênh mương bị ảnh hưởng. Toàn bộ 89 ngôi mộ nằm trong khu đất quy hoạch sẽ được di dời.

4) Tài sản công cộng

Khoảng 7 cột điện bị ảnh hưởng bởi dự án.

5) Tác động đáng kể

Ước tính khoảng 35% tổng hộ gia đình bị ảnh hưởng (khoảng 122 hộ) sẽ bị mất hơn 20% diện tích đất canh tác. Con số này sẽ được khẳng định trong bước Đo đạc, kiểm đếm chi tiết (DMS) để lập kế hoạch phục hồi thu nhập và hỗ trợ các hộ bị ảnh hưởng.

6) Biện pháp đặc biệt cho các Nhóm dễ bị tổn thương

Trong bước lập quy hoạch, không thực hiện Khảo sát điều kiện kinh tế-xã hội (SES), do đó, số hộ gia đình thuộc nhóm dễ bị tổn thương không được xác định trong bước này mà sẽ được xác định trong bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Thiết kế chi tiết.

(2) Khung pháp lý về Thu hồi Đất

1) Khung pháp lý ở Việt Nam

Khung pháp lý của Chính phủ Việt Nam: Việt Nam có các luật, quy định và nghị định quan trọng của về thu hồi đất, bồi thường và tái định cư sau:

- Hiến pháp Việt Nam năm 2013 khẳng định quyền sở hữu nhà ở và bảo vệ quyền sở hữu nhà ở của công dân.
- Luật Đất đai năm 2013 (số 45/2013/QH13), ngày 29 tháng 11 năm 2013.
- Luật Xây dựng năm 2014 (số 50/2014/QH13), ngày 18 tháng 6 năm 2014.
- Luật Quy hoạch đô thị (số 30/2009/QH12), ngày 17 tháng 6 năm 2009.
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 45/2013 / QH13.
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. (Thay thế Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) ngày 2004/03/12).
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, qui định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Luật Nhà Đất năm 2013 và Nghị định hướng dẫn thi hành mới có hiệu lực ngày 1/7/2014, và UBND tỉnh Hưng Yên đã ban hành các quy định cho phù hợp với các chính sách mới. Do đó, các quy định có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nếu thu hồi đất tại vị trí nghiên cứu là:

- Quyết định số 14/2014/ QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên quy định một số trường hợp cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh
- Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh trong năm 2015.
- Thông báo số 277/TB-STC ngày 27/12/2014 của Sở Tài Chính Hưng Yên về đơn giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về vụ mùa/cây trồng, gia súc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.
- Thông báo số 332/TB-STC ngày 30/6/2015 của Sở Tài Chính Hưng Yên về giá gạo để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Thông báo số 235/TB-SXD ngày 25/12/2014 của Sở Xây Dựng Hưng Yên về giá bồi thường nhà, công trình kiến trúc và tài sản khác do thu hồi đất thuộc địa bàn tỉnh Hưng Yên.

2) Sự khác biệt giữa Khung pháp lý của Việt Nam và Hướng dẫn của JICA

Giữa Luật của Việt Nam và Chính sách Tái định cư của JICA có những điểm tương đồng cơ bản, đặc biệt là các nội dung liên quan đến tư cách pháp lý của người có liên quan. Đối với những điểm khác biệt giữa Luật của Việt Nam và Yêu cầu của các Cơ quan hỗ trợ phát triển quốc tế, Chính phủ Việt Nam sẽ áp dụng Chính sách của nhà tài trợ (khoản 2, Điều 87 của Luật Đất Đai và Điều 6 của Nghị Định số 38/2013/NĐ-CP).

Xét về mục đích của Nghiên cứu JICA và khung pháp lý có thể áp dụng, nhiệm vụ của Đoàn nghiên cứu JICA là lập “Mô hình nhà ở điển hình” cho công nhân KCN. Vì vậy, về cơ bản Đoàn nghiên cứu JICA dựa vào khung pháp lý của Việt Nam và có kiến nghị về các biện pháp có thể áp dụng để tránh xung đột và chậm trễ có thể xảy ra bởi các vấn đề thường gặp trong công tác thu hồi đất.

Để tham khảo, Đoàn nghiên cứu JICA tóm tắt những điểm khác nhau cơ bản giữa Chính sách Tái Định cư của JICA/WB và quy định pháp lý về tái định cư của Việt Nam như sau.

Bảng 13 Những điểm khác nhau cơ bản giữa Chính sách Tái định cư của JICA/WB và của Việt Nam

Mục	Hướng dẫn của JICA (2010) và Chính sách của WB (OP4.12)	Việt Nam
Người sử dụng đất không hợp pháp	Được hưởng chế độ bồi thường khôi phục lại tài sản và điều kiện sống tương đương với mức trước khi có dự án: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Không được Bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ để đáp ứng các mục tiêu của dự án. ▪ Được bồi thường 100% chi phí thay thế cho công trình kiến trúc bị ảnh hưởng. 	Có thể được hỗ trợ hoặc không, tùy thuộc vào mức độ hợp pháp của đất và công trình kiến trúc bị ảnh hưởng. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Đất: không Bồi thường, nhưng được hỗ trợ hoặc xem xét hỗ trợ tùy thuộc vào mức độ hợp pháp của đất. ▪ Công trình kiến trúc: không được Bồi thường
Giá Bồi thường	Chi phí thay thế khôi phục toàn bộ các tài sản bị ảnh hưởng. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Đất: theo giá thị trường (đã bao gồm thuế và phí) ▪ Công trình kiến trúc: 100% chi phí thay thế. 	Phù hợp với giá thị trường/chi phí xây mới công trình. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Đất – Luật Đất Đai 2013; Điều 44 và 47/2014: Giá đất phải phù hợp với thị trường chung của đất chuyển đổi vẫn giữ nguyên mục đích sử dụng. ▪ Công trình kiến trúc: 100% giá công trình nhà ở mới
Kinh tế bị ảnh hưởng và mất thu nhập	Được Bồi thường toàn bộ cho việc mất thu nhập và phục hồi nguồn thu nhập.	Chỉ những doanh nghiệp có giấy phép và chủ đất hợp pháp mới được hỗ trợ cho các tổn thất về thu nhập, sản xuất và ổn định đời sống
Hỗ trợ phục hồi nguồn thu nhập	Chương trình hỗ trợ phục hồi nguồn thu nhập bắt buộc cho những hộ gia đình bị ảnh hưởng mất đất sản xuất hoặc doanh nghiệp	<i>Luật Đất Đai 2013, Điều 47/2014:</i> Hỗ trợ ổn định sản xuất và đời sống, chuyển đổi nghề (hỗ trợ lên đến 5 lần giá đất nông nghiệp), đào tạo miễn phí cho nhân công chưa có kinh nghiệm, giúp tìm kiếm công việc mới, cung cấp tín dụng ưu đãi để sản xuất, phát triển kinh doanh. Chủ đất, có kinh doanh trên miếng đất phải di dời, được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tạo điều kiện cho tìm kiếm công việc khác. Kế hoạch đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và hỗ trợ tìm kiếm việc làm sẽ được thúc

Mục	Hướng dẫn của JICA (2010) và Chính sách của WB (OP4.12)	Việt Nam
		đầy và phê chuẩn đồng thời với kế hoạch Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
Bồi thường đối với ảnh hưởng gián tiếp	Thực hiện đánh giá xã hội và các biện pháp giảm thiểu những tác động xấu, đặc biệt là đối với những người nghèo và dễ bị tổn thương.	Không được đề cập
Thời gian Bồi thường và Tái định cư	Trước khi bắt đầu thi công (bao gồm cả việc hoàn thành khu tái định cư để người bị ảnh hưởng có thể chuyển đến)	Không được đề cập rõ
Cơ chế Thông tin, Hòa giải và Khiếu nại (GMR)	Phải có Cơ chế Thông tin, Hòa giải và Khiếu nại, tố cáo (GMR) độc lập	Cơ quan chịu trách nhiệm về Thông tin, Hòa giải và Khiếu nại, tố cáo cũng là Cơ quan có thẩm quyền về Bồi thường, tái định cư và giải quyết khiếu nại ở giai đoạn đầu. Tuy nhiên, người BAH có thể khởi kiện tại bất cứ giai đoạn nào của GRM
Giám sát độc lập	Phải thực hiện Giám sát độc lập về quá trình thực hiện Bồi thường và tái định cư	Không được đề cập
Lập Kế hoạch tái định cư	Kế hoạch tái định cư đáp ứng được yêu cầu của WB là điều kiện thẩm định dự án.	Kế hoạch Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt cùng quyết định thu hồi đất (thường sau khi dự án đã được phê duyệt)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

3) Kiến nghị về Khung chính sách cho Giai đoạn thực hiện dự án

Như đã đề cập, một trong những mục tiêu chính của dự án là lập quy hoạch thí điểm cho “Khu nhà ở điển hình” cho công nhân để cải thiện môi trường sống. Mục tiêu của khung chính sách này là áp dụng phương thức đầu tư Đối tác công tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, thay vì phương thức sử dụng nguồn vốn ODA. Tuy nhiên, Đoàn nghiên cứu JICA và các chuyên gia địa phương cũng nhận thấy những khó khăn của công tác thu hồi đất, đặc biệt do sự chênh lệch giữa mức giá thị trường và mức giá do chính quyền xác định. Đoàn nghiên cứu JICA kiến nghị khung chính sách sau đây với mục đích hạn chế kéo dài thời gian đàm phán và hạn chế tổn thất chi phí cơ hội. Kiến nghị của Đoàn nghiên cứu nhằm đảm bảo “Tính bền vững” của việc tái định cư của những người BAH bởi dự án, thay vì Bồi thường bằng tiền mặt.

Như đã được trình bày trong phần 8.2.2 phía trên cũng như đã được thể hiện tại Phụ lục 1 trong bảng so sánh ma trận quyền được hưởng của Việt Nam và ma trận quyền được hưởng của các đối tác phát triển quốc tế, có thể thấy quy định của Việt Nam tương tự như quy định của các đối tác phát triển quốc tế. Vì mục đích của hoạt động phát triển “thông thường” để xây dựng nhà ở cho công nhân tại Việt Nam được thực hiện bởi chính quyền địa phương hay nhà đầu tư tư nhân, chúng tôi khuyến nghị về cơ bản sẽ thực hiện theo quy định của Việt Nam. Tại khu vực đô thị cần áp dụng mức đền bù và hỗ trợ phục hồi cao hơn để đạt được sự đồng thuận giữa chủ đất và chủ đầu tư dự án.

4) Chính sách bồi thường và quyền được hưởng

Tóm tắt các yêu cầu hợp lệ để có quyền được hưởng được đưa ra dưới đây. ma trận quyền được hưởng chi tiết được hiển thị trong cột Chính sách của Việt Nam trong bảng so sánh ma trận quyền được hưởng của Việt Nam và ma trận quyền được hưởng của các đối tác phát triển quốc tế.

a. Đất

- Người sở hữu đất hợp pháp có quyền hoặc không có quyền hợp pháp về đất nhưng có quyền khiếu nại dựa vào luật của đất nước để được bồi thường theo giá nhà đất thay thế (và các tài sản khác) mà họ bị mất, và hỗ trợ khác, sẽ được trả cho thiệt hại về đất theo giá thay thế toàn bộ, miễn thuế và các chi phí giao dịch.

- Người nắm giữ không có quyền nhận diện hoặc yêu cầu bồi thường đất mà họ đang chiếm sẽ được Bồi thường cho phần kiến trúc và nâng cấp, chi phí thay thế toàn bộ, không có khấu trừ đối với nguyên liệu được giữ lại.

b. Công trình kiến trúc

- Đối với nhiều thành phần bị ảnh hưởng, tiền Bồi thường cho toàn bộ công trình kiến trúc nằm trong chi phí thay thế toàn bộ, không có khấu trừ đối với nguyên vật liệu xây dựng được giữ lại.
- Đối với thành phần bị ảnh hưởng không đáng kể, tiền Bồi thường tương đương với chi phí thay thế toàn bộ, những phần của công trình kiến trúc bị ảnh hưởng bao gồm chi phí thay thế của việc phục hồi công trình kiến trúc chính, không có khấu trừ đối với nguyên vật liệu xây dựng được giữ lại.

c. Khôi phục

- Việc hàng rào, giếng, nhà vệ sinh bên ngoài, khu vực dành cho động vật, v.v... có thể bị ảnh hưởng bởi dự án, chi phí thay thế toàn bộ sẽ phụ thuộc vào giá thị trường hiện tại của nguyên vật liệu, nhân công và chi phí vận chuyển.
- Việc Bồi thường bằng tiền đối với chi phí thay thế những phần bị ảnh hưởng của công trình kiến trúc của nhà nước hoặc cơ quan tư nhân hoặc LGUs thích hợp (thành phố/chính quyền tự trị hoặc làng xóm) trong trường hợp cơ quan xây dựng tặng công trình đó.
- Bồi thường bao gồm cả chi phí tái kết nối các thiết bị như điện, nước và điện thoại.

d. Cây trồng và cây lâu năm

- Tiền Bồi thường cho cây lâu năm tạo ra lợi nhuận được xác định bởi Ủy ban tái định cư Huyện. Người BAH sẽ có đủ thời gian để thu hoạch trên vùng đất bị ảnh hưởng.
- Mùa màng bị đe dọa sẽ được bồi thường theo giá thị trường trong thời gian thu hoạch, dựa theo giá sản phẩm trên hecta, tương ứng với vùng bị ảnh hưởng.
- Cây ăn quả sẽ được định giá dựa trên đánh giá của tư vấn địa phương nơi đặt dự án, hoặc giá thị trường hiện tại theo khảo sát và công khai bởi Ủy ban tái định cư Huyện và Sở Kế hoạch đầu tư.

(3) Bồi thường và Hỗ trợ phục hồi

1) Nguyên tắc chi trả Bồi thường cho Người sử dụng đất hợp pháp

Bồi thường và hỗ trợ nên được thực hiện phù hợp với chính sách của UBND tỉnh Hưng Yên.

2) Nguyên tắc Bồi thường cho Người sử dụng đất không hợp pháp

Bồi thường và hỗ trợ nên được thực hiện phù hợp với chính sách của UBND tỉnh Hưng Yên. Cũng theo chính sách của UBND tỉnh Hưng Yên, những người sở hữu đất bất hợp pháp sẽ không được bồi thường cho đất nhưng sẽ được bồi thường cho tài sản bị ảnh hưởng nằm trên đất.

3) Hỗ trợ từ chính quyền các cấp có liên quan

a. Tổn thất do mất nguồn thu nhập

Đối với tổn thất do ảnh hưởng tới sản xuất kinh doanh/mất nguồn thu nhập, người BAH có được hưởng hỗ trợ nhưng không cao hơn Đơn giá bồi thường đối với các công trình kiến trúc gắn liền với đất mà bị ảnh hưởng nghiêm trọng, nếu mất hẳn nguồn sinh kế nên người BAH sẽ phải tìm nguồn sinh kế mới.

Bồi thường bằng tiền mặt tương đương với mức tổn thất do mất nguồn thu nhập, dựa trên bản sao báo cáo thuế mới nhất hoặc giấy phép kinh doanh liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh

bị ngưng trệ trong quãng thời gian phá dỡ và xây cửa hàng mới, tuy nhiên Đơn giá bồi thường không được vượt quá thu nhập của một tháng. Đối với cửa hàng nhỏ, kinh doanh nhỏ lẻ hoặc bán hàng vỉa hè mà không có hồ sơ thuế hoặc giấy phép kinh doanh, Đơn giá bồi thường sẽ dựa trên mức thu nhập mà người được phỏng vấn trong đợt điều tra điều kiện kinh tế-xã hội cho biết và ghi chép vào phiếu câu hỏi.

Theo quy định của Việt Nam, những người làm công ăn lương sẽ được nhận Đơn giá bồi thường tương đương với 1 tháng lương.

b. Hỗ trợ phục hồi

Nếu bị mất kế sinh nhai thì người bị ảnh hưởng sẽ được hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm nhờ các hoạt động hỗ trợ đào tạo kỹ năng nghề và các hoạt động hỗ trợ khác.

c. Hỗ trợ phương tiện giao thông hoặc hỗ trợ tài chính để di dời

Theo chính sách của tỉnh Hưng Yên, người BAH phải di dời sẽ được hỗ trợ phương tiện giao thông để di dời.

d. Trợ cấp bổ sung cho nhóm dễ bị tổn thương

Tỉnh Hưng Yên có chính sách xã hội dành cho những hộ được hưởng trợ cấp xã hội khi bị thu hồi đất.

Bên cạnh đó, những hộ thuộc nhóm dễ bị tổn thương, như người cao tuổi, tàn tật, gia đình mà phụ nữ là chủ hộ, là những đối tượng được đánh giá rằng sẽ gặp khó khăn hơn khi thực hiện kế hoạch tái định cư, sẽ được trợ cấp thêm 1 lần ít nhất 2 triệu đồng.

(4) Cơ chế giải quyết khiếu nại

Những người BAH có quyền khiếu nại liên quan tới quyền lợi và trách nhiệm của họ trong quá trình thực hiện dự án (nhưng không giới hạn ở phạm vi này) đối với chính sách bồi thường, giá thành, thu hồi đất, tái định cư và quyền lợi khác liên quan đến chương trình phục hồi thu nhập. Khiếu nại có thể đề cập đến vấn đề liên quan tới an toàn lao động và ảnh hưởng do hoạt động thi công. Quy trình khiếu nại phải đơn giản và cho phép bên thứ 3 tham gia để xử lý mâu thuẫn phát sinh bởi tái định cư; ví dụ như cơ chế khiếu nại cần xem xét tới cơ chế giải quyết khiếu nại truyền thống và sự tham gia của ngành và sự tham gia của ngành tư pháp. Tất cả khiếu nại sẽ được lưu lại, xem xét và xử lý bởi các cơ quan thẩm quyền các cấp.

Phần lớn những tổ chức địa phương như Mặt Trận Tổ Quốc, Hội nông dân, Hội phụ nữ, v.v. được huy động để tham gia vào quá trình giải quyết khiếu nại. Những người BAH có thể gửi đơn thư khiếu nại (mà không phải nộp lệ phí hành chính) tới cơ quan có trách nhiệm cấp quận và huyện/xã. Đơn vị thực hiện dự án phải phân công cán bộ để duy trì tốt hệ thống báo cáo. Nếu có thể, dự án phải đảm bảo có người phiên dịch trong trường hợp hộ BAH gặp khó khăn trong việc giao tiếp bằng tiếng Việt. Như sự sắp xếp ở trên, quy trình khiếu nại sẽ bao gồm các bước sau:

Bước 1 Bất cứ ai còn thắc mắc về bất cứ nội dung nào của chương trình phục hồi thu nhập và tái định cư đều có thể báo cáo trực tiếp hoặc bằng văn bản đến UBND xã/phường và cơ quan này sẽ có trách nhiệm giải quyết những khiếu nại này trong vòng 15 ngày, bằng việc kiểm tra, xác minh và trình cấp trên để xử lý.

Bước 2 Sau khi nắm được thông tin đầy đủ, nếu người BAH và UBND xã không thỏa thuận hoặc hòa giải được hoặc UBND xã không hồi đáp đơn khiếu nại, thì người BAH có thể gửi đơn lên cơ quan có thẩm quyền cấp huyện để xử lý, cơ quan này phải có trách nhiệm trả lời kết quả trong vòng 30 ngày sau khi nhận được đơn khiếu nại.

Bước 3 Sau khi nắm được thông tin đầy đủ, nếu người BAH và UBND huyện không thỏa thuận hoặc hòa giải được hoặc UBND huyện không hồi đáp đơn khiếu nại, thì người BAH có

thể gửi đơn lên cơ quan có thẩm quyền cấp tỉnh để xử lý, cơ quan này phải có trách nhiệm trả lời kết quả trong vòng 30 ngày sau khi nhận được đơn khiếu nại.

Bước 4 Nếu chưa thỏa mãn với quyết định của cơ quan cấp tỉnh, người BAH có thể gửi đơn khiếu kiện lên tòa án nhân dân Quận tương ứng.

Người BAH được miễn nộp phí hành chính và lệ phí pháp lý. Bên cạnh đó, cần có một tài khoản ký quỹ cho các khoản thanh toán liên quan tới tái định cư để sử dụng giải quyết khiếu nại để tránh chậm trễ quá mức cho dự án mà vẫn đảm bảo thực hiện thanh toán sau khi khiếu nại được giải quyết. Toàn bộ các yêu cầu, góp ý và khiếu nại cũng như phương án giải quyết cần được lưu hồ sơ và gửi tới UBND và các cơ quan chức năng để giám sát hàng tháng. Tất cả chi phí giải quyết khiếu nại nên được tính vào chi phí dự án.

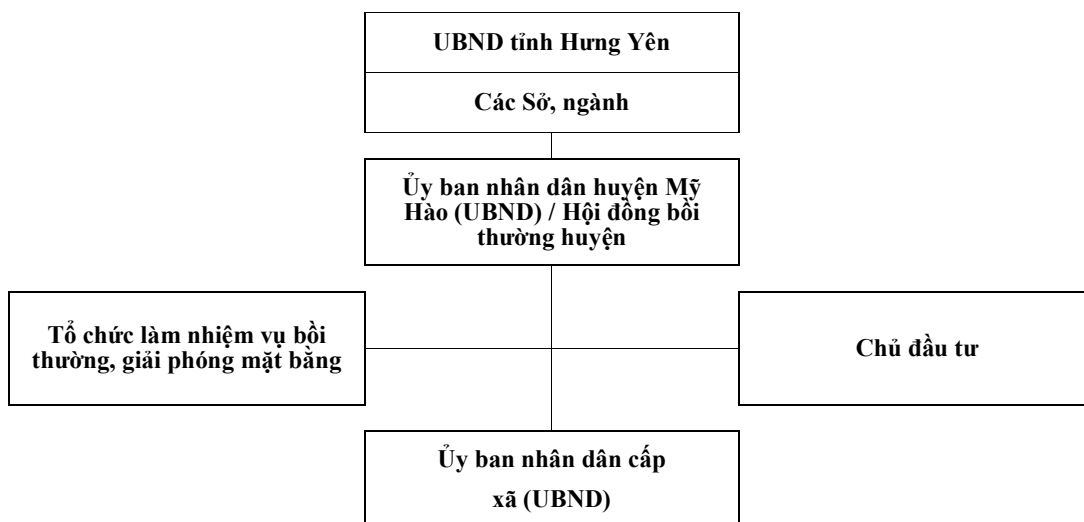
Cơ chế giải quyết khiếu nại ở trên cần được thông báo công khai và thảo luận với người BAH để đảm bảo họ hiểu rõ quy trình. Sở KH và ĐT và Ban Tái định cư có trách nhiệm theo dõi quá trình khiếu nại của người BAH.

(5) Cơ cấu thực hiện Thu hồi đất và Hỗ trợ phục hồi và Khung thời gian thực hiện

1) Cơ cấu thực hiện thu hồi đất và hỗ trợ phục hồi

a. Cơ cấu thực hiện thu hồi đất và hỗ trợ phục hồi

Theo luật, quy định và chính sách có liên quan của tỉnh, việc thực hiện khung chính sách thu hồi đất đòi hỏi sự tham gia của các cơ quan có liên quan từ tỉnh đến huyện và xã. Hình 7 chỉ ra cơ cấu của các bên liên quan chịu trách nhiệm theo khuôn khổ pháp lý của Việt Nam. Bảng 13 cho thấy vai trò và trách nhiệm của các bên liên quan, nhưng có thể thay được điều chỉnh theo thỏa thuận trong bước nghiên cứu kỹ thuật chi tiết.



Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Hình 7 Cơ cấu thực hiện Thu hồi đất và Hỗ trợ phục hồi

Bảng14 -Vai trò dự kiến của các bên liên quan chủ chốt trong quá trình thực hiện

Tổ chức	Thực hiện	Giám sát
UBND tỉnh Hưng Yên	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Thông báo thu hồi đất cho dự án, phê duyệt giá đất cụ thể và chính sách đền bù chung trên toàn tỉnh 	
Các ban ngành thuộc UBND tỉnh Hưng Yên	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Thẩm định giá đất cụ thể và tham mưu về giá 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hướng dẫn và giám sát hội đồng bồi thường, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường cũng như giải phóng mặt bằng
UBND huyện	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Thông báo thu hồi đất, thẩm định phương án bồi thường chi tiết, ra quyết định thu hồi đất cá nhân và phê duyệt phương án bồi thường chi tiết của hộ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Giám sát thực hiện đối với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng
Hội đồng bồi thường	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Triển khai thông báo thu hồi đất, trình tự thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định 	
Tổ chức thực hiện bồi thường và giải phóng mặt bằng	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bố trí kinh phí kịp thời theo phương án được phê duyệt và phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để chi trả bồi thường cho các hộ. 	
Chủ đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phối hợp với Hội đồng bồi thường và giải phóng mặt bằng huyện, tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng, tuyên truyền và xác định nguồn gốc đất, giải quyết thắc mắc của người dân 	
UBND xã	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Thông báo thu hồi đất, thẩm định phương án bồi thường chi tiết, ra quyết định thu hồi đất cá nhân và phê duyệt phương án bồi thường chi tiết của hộ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Giám sát thực hiện đối với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

b. Các cơ quan/bên liên quan khác có liên quan vào quá trình thu hồi đất

Các tổ chức phụ nữ trong quá trình thu hồi đất

Việc thực hiện kế hoạch hành động tái định cư sẽ đảm bảo cách tiếp cận nhạy cảm về giới trong việc lập kế hoạch, quản lý và hoạt động của việc thu hồi đất và tái định cư. Nhóm các phụ nữ riêng biệt bị ảnh hưởng được thành lập và điều hành bởi các Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện. Thông tin phản hồi từ các nhóm phụ nữ bị ảnh hưởng này và các hộ gia đình có phụ nữ làm chủ hộ sẽ nắm bắt thông tin thông qua các nhóm tập trung phụ nữ này. Khảo sát các đối tượng nữ được xác định “Đặc biệt hoặc bổ sung” bị ảnh hưởng nhằm tìm ra phương pháp tiếp cận phục hồi thu nhập và thực hiện chương trình phục hồi.

Sự tham gia của cộng đồng (các bên liên quan) vào việc thực hiện chính sách thu hồi đất

Người dân địa phương, đặc biệt là những người bị ảnh hưởng và đại diện của cộng đồng địa phương bị ảnh hưởng sẽ được tham gia vào quá trình lập dự án và triển khai thực hiện kịp thời. Họ phải được thông báo trước và tham khảo ý kiến để gây dựng sự đồng thuận giữa các bên liên quan.

2) Quá trình thực hiện và khung thời gian cho việc thu hồi đất và hỗ trợ phục hồi

Hiện tại, chưa xác định được thời gian cụ thể cho việc thực hiện dự án, nhưng khung thời gian chung cho việc thu hồi đất và hỗ trợ phục hồi được tóm tắt như sau. Trong thời gian thiết kế kỹ thuật chi tiết, khung thời gian phải được cập nhật và thông báo trước để đảm bảo đủ thời gian cho người bị ảnh hưởng.

Bảng 15 Khung thời gian chung cho việc Thu hồi đất và Hỗ trợ phục hồi

Hoạt động	Thời gian dự kiến
Công bố thông tin và tham vấn công khai khung chính sách thu hồi đất	1 tháng
Kiểm kê thiệt hại và chuẩn bị kế hoạch bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	2 tháng
Công bố dự thảo Kế hoạch tái định cư lần thứ nhất và đệ trình kế hoạch tái định cư	1 tháng
Hoàn thiện và phê duyệt kế hoạch tái định cư	1 tháng
Phổ biến thông tin phê duyệt kế hoạch tái định cư	1 tháng
Khảo sát đo đạc chi tiết và lập kế hoạch tái định cư	3 tháng
Chi trả cho bồi thường và hỗ trợ	1 tháng
Thực hiện phục hồi thu nhập cho hộ gia đình bị ảnh hưởng nặng (nếu cần thiết)	6 tháng
Giám sát và đánh giá	18 tháng

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(6) Chi phí Thu hồi đất và Tái định cư

1) Ngân sách và Kế hoạch tài chính

Kinh phí cho công tác tái định cư bao gồm toàn bộ các hoạt động tái định cư, trong đó có chi phí bồi thường cho đất cần thu hồi, tài sản bị ảnh hưởng, chi phí hành chính, giám sát, phục hồi thu nhập, tái định cư, v.v. và được tính vào chi phí thực hiện dự án. Chi phí ước tính sẽ được cập nhật dựa trên kết quả Kiểm đếm chi tiết và Khảo sát giá thay thế. Cơ quan thực hiện dự án và các ban ngành liên quan sẽ xem xét và điều chỉnh kế hoạch thực hiện tái định cư và ngân sách cần có khoản dự phòng phát sinh so với Khung chính sách về thu hồi đất trong quá trình thực hiện kế hoạch tái định cư của dự án.

2) Chi trả tiền bồi thường do Chính quyền địa phương thực hiện

Việc thanh toán tiền bồi thường và hỗ trợ sẽ do Tổ công tác về bồi thường thuộc Ban Tái định cư huyện/ Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện với sự hỗ trợ/giám sát của các cơ quan có trách nhiệm liên quan.

Việc thanh toán bồi thường được tiến hành 5 ngày sau khi Tổ công tác này đã thông báo rộng rãi về quyết định phê duyệt kế hoạch bồi thường và kế hoạch thanh toán cụ thể.

Tổ công tác sẽ thu lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (bản gốc) và chuyển cho Văn phòng đăng ký nhà đất để lưu (đối với trường hợp toàn bộ đất sẽ bị thu hồi) hoặc điều chỉnh nội dung trong giấy chứng nhận (đối với trường hợp chỉ một phần đất sẽ bị thu hồi).

3) Xác định đơn giá Bồi thường

Trong thời gian lập Khung pháp lý về thu hồi đất, nhóm tư vấn tiến hành khảo sát giá thay thế với bao gồm phỏng vấn đại diện của các cơ quan/phòng ban liên quan như phòng tài nguyên và môi trường, tài chính, kế hoạch, v.v. cũng như Ban bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện, chủ cửa hàng vật liệu xây dựng, công nhân, nông dân và phỏng vấn cấp xã.

Kết quả khảo sát cho thấy rằng, ở hiện tại không có giá thị trường cho đất nông nghiệp tại khu vực dự kiến bị ảnh hưởng, cũng không có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà cửa và cây cối. Vì vậy, Đơn giá bồi thường cho đất nông nghiệp sẽ thực hiện theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 và Đơn giá bồi thường và hỗ trợ công trình kiến trúc, cây trồng, gia súc và gia cầm sẽ thực hiện theo Thông báo của UBND tỉnh Hưng Yên. Đơn giá bồi thường kiến nghị như sau:

Bảng 16 Giá trị ước tính của đất tại Vị trí dự án ở xã Phùng Chí Kiên

TT	Hạng mục	Đơn vị	Giá UBND tỉnh Hưng Yên công bố	Giá khảo sát được (VND)	Đơn giá bồi thường đề xuất (VND)
1	Đất	Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND			
1.1	Đất nông nghiệp	m ²	66.000	300.000	66.000
1.2	Đất ao cá	m ²	307.000	310.000	310.000
2	Công trình kiến trúc	Thông báo chính thức số 235/TB-SXD			
2.1	Mộ đất (hài cốt)	Mộ	1.682.000	2.500.000	2.500.000
2.2	Mộ xây (hài cốt)	Mộ	3.965.000	6.000.000	6.000.000
3	Lương công nhân	Thông báo chính thức số 277/TB-STC			
3.1	Lương lao động giản đơn	VND/ngày công	Không có giá	180.000	180.000
3.2	Giá gạo nếp*	VND/Kg	12.500	12.000	12.500

* Ghi chú số 332/STC-GCS

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

4) Chương trình phục hồi thu nhập

Để hỗ trợ người BAH phục hồi mức sống và thu nhập, dự án sẽ thực hiện chương trình phục hồi thu nhập phù hợp với nhu cầu và tình trạng của người BAH đã tìm hiểu được qua đợt khảo sát điều kiện kinh tế - xã hội. Người BAH được thụ hưởng chương trình phục hồi thu nhập là những người đã được đánh giá thuộc diện được thụ hưởng.

Phạm vi hỗ trợ của chương trình này gồm hỗ trợ chi phí sinh hoạt trong giai đoạn thu nhập bị giảm đi trong khi người BAH đang phục hồi sinh kế và các hoạt động mang lại thu nhập hoặc thay đổi việc làm.

Sự hỗ trợ bằng vật chất nhằm củng cố hoặc bắt đầu các hoạt động tạo thu nhập sẽ được xác định sau khi tham vấn với các cơ quan chính quyền địa phương và những người bị ảnh hưởng trong diện được nhận hỗ trợ bằng vật chất. Sự hỗ trợ có thể được thực hiện bằng nhiều hình thức, bao gồm, nhưng không giới hạn những hình thức sau:

- Hỗ trợ khuyến nông nhằm tăng năng suất của phần đất/đầm nuôi thủy sản còn lại hoặc mới được giao.
- Hỗ trợ phục hồi hoặc thay thế cây trồng bị ảnh hưởng, cung cấp giống và hỗ trợ kỹ thuật để giúp những người BAH khôi phục nguồn thu nhập từ hoa màu.
- Hỗ trợ các hoạt động tạo thu nhập bao gồm hỗ trợ kỹ thuật thích hợp, hỗ trợ kế hoạch hướng nghiệp, kế hoạch kinh doanh nhỏ lẻ, kế hoạch tài chính và tiếp cận và sử dụng nguồn vốn tín dụng và các biện pháp khác thúc đẩy những hoạt động tạo thu nhập hiện tại hoặc hoạt động mới.
- Ưu tiên tuyển dụng những người bị ảnh hưởng nặng hoặc thuộc nhóm dễ bị tổn thương vào các hoạt động xây dựng dự án này.

5) Phê duyệt kinh phí

UBND tỉnh Hưng Yên thông qua Sở Kế hoạch Đầu Tư sẽ xem xét và phê duyệt kinh phí c tái định cư.

Tại bước lập quy hoạch, chi phí tái định cư được ước tính theo ảnh hưởng của dự án nêu tại bảng bên dưới. Chi phí này sẽ được cập nhật dựa trên kết quả Kiểm đếm chi tiết và Khảo sát giá thay thế thực hiện sau khi có thiết kế chi tiết.

Bảng dưới đây thể hiện chi phí Bồi thường thu hồi đất ước tính. Dựa theo kết quả Khảo sát giá thay thế, đơn giá bồi thường dưới đây là đơn giá do UBND tỉnh thông báo. Khoản hỗ trợ bổ sung theo chính sách củ JICA/ Ngân hàng thế giới chỉ là khoản hỗ trợ đối với diện bị ảnh hưởng nặng nề -mất từ 20% đến 30% đất canh tác, tương đương với khoảng 30kg gạo/ một người trong 3 tháng. Tại thời điểm khảo sát chưa xác định được số người BAH thuộc diện này, do đó chi phí hỗ trợ được ước tính với giả thiết toàn bộ người BAH đều bị mất trên 20% đất canh tác.

Bảng 17 Chi phí Tái định cư ước tính

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Giá đơn vị	Tổng chi phí (VND)
1	Bồi thường đất		180.203	-	29.341.071.400
1.1	Đất nông nghiệp	m ²	149.790	66.000	9.886.140.000
1.2	Đất đầm nuôi thủy sản	m ²	2.893	66.000	190.938.000
1.3	Đất nghĩa trang	m ²	1.820	700.000	1.274.000.000
1.4	Đất kênh/mương	m ²	25.700	700.000	17.990.000.000
2	Bồi thường nhà ở		-		514.896.000
2.1	Mộ đất	unit	16	4.806.000	76.896.000
2.2	Mộ xây	unit	73	6.000.000	438.000.000
3	Bồi thường cho cây trồng			-	1.505.760.000
3.1	Cây hoa màu	m ²	149.790	10.000	1.497.900.000
3.3	Cây chuối	tree	262	30.000	7.860.000
4	Trợ cấp				33.629.657.900
4.1	Hỗ trợ người BAH nặng (4 người/hộ× 30kg gạo/1 người× 6 tháng× 12.500VNĐ/1kg gạo)	Hộ	122	9.000.000	1.098.000.000
4.2	Hỗ trợ ổn định cho hộ BAH có đầm nuôi thủy sản	m ²	4.190	10.000	41.900.000
4.3	Hỗ trợ tạo việc làm mới (gấp 3 lần đơn giá)	m ²	153.980	198.000	30.488.040.000
4.4	Hỗ trợ đào tạo việc làm	m ²	153.980	3.000	461.940.000
4.5	Thưởng thêm nếu bàn giao đất đúng thời hạn	m ²	153.980	10.000	1.539.800.000
5	Công trình công cộng				2.606.200.000
5.1	Hỗ trợ đối với đất công trình thủy lợi	m ²	25.700	66.000	1.696.200.000
5.2	Hỗ trợ việc di dời cột điện	Cột	7	130.000.000	910.000.000
6	Tổng				67.639.484.300
7	Quản lý và thực hiện (2%)	%	2		1.352.789.686
8	Giám sát bởi bên thứ 3 (4 đợt × 300 triệu/lần)	%			1.200.000.000
9	Dự phòng	%	15		10.145.922.645
	Tổng cộng (VND)				80.338.196.631
	Tổng cộng (USD)				3.570.587

Ghi chú: 1USD = 22.500VNĐ

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

(7) Giám sát và Đánh giá

Dự án sẽ thiết lập hệ thống giám sát và đánh giá nội bộ và độc lập. Mục đích chính của chương trình giám sát và đánh giá là để đảm bảo rằng tái định cư và thu hồi đất và các tài sản đã được thực hiện

phù hợp với các chính sách và thủ tục của kế hoạch tái định cư. Đặc biệt, đánh giá sẽ tập trung vào các tác động xã hội đối với người bị ảnh hưởng và liệu người bị ảnh hưởng có khả năng để phục hồi lại mức sống tương đương hoặc tốt hơn mức sống họ có trước khi dự án bắt đầu.

Trong trường hợp các chương trình viện trợ quốc tế, giám sát nội bộ và độc lập thường được tách riêng để đảm bảo sự độc lập của các đánh giá và trách nhiệm của các cơ quan viện trợ. Tuy nhiên, trong trường hợp nghiên cứu cụ thể này, nhằm mục đích thúc đẩy thực hành trong khuôn khổ pháp lý của Việt Nam, chúng tôi khuyến nghị giám sát và đánh giá nội bộ bởi chính quyền địa phương do thực hiện hiện tại và đề xuất thực tế.

Ngoài việc giám sát, tất cả các khiếu nại sẽ được giải quyết “riêng” thông qua cơ chế giải quyết khiếu nại của dự án. Mục tiêu của chương trình giám sát và đánh giá là (i) đảm bảo rằng các tiêu chuẩn sống của người và hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án được phục hồi hoặc cải thiện; (ii) giám sát việc thực hiện có đúng hạn; (iii) đánh giá việc đền bù, các biện pháp khôi phục và các chương trình hỗ trợ phát triển xã hội có thỏa đáng; (iv) xác định các vấn đề hoặc các vấn đề tiềm ẩn; và (v) xác định các phương pháp giải quyết tức thời để giảm thiểu vấn đề.

Giám sát nội bộ

Sở KH&ĐT và sở TN&MT sẽ tiến hành giám sát nội bộ việc thực hiện kế hoạch tái định cư. Thông tin liên quan sẽ được thu thập hàng tháng từ việc thực hiện này để đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch tái định cư và sẽ được tổng kết lại qua mỗi quý và báo cáo đến các bên liên quan.

- (i) Xác minh rằng các thông tin cơ bản của tất cả các hộ và gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án đã được thực hiện và xác định giá trị tài sản bị mất hoặc bị hư hỏng, việc bồi thường, tái định cư và các quyền lợi khôi phục khác đã được thực hiện phù hợp với các quy định của khung chính sách giải phóng mặt bằng và kế hoạch tái định cư tương ứng.
- (ii) Giám sát xem kế hoạch tái định cư được thực hiện theo thiết kế và phê duyệt.
- (iii) Xác minh rằng các nguồn vốn để thực hiện kế hoạch tái định cư được cung cấp một cách kịp thời và với số lượng đủ cho mục đích thực hiện, và nguồn vốn này được sử dụng phù hợp với quy định của kế hoạch tái định cư.
- (iv) Ghi nhận tất cả các khiếu nại và cách giải quyết và đảm bảo rằng các khiếu nại được giải quyết một cách kịp thời.

(8) Gặp gỡ giữa các bên liên quan

Tuy vị trí nghiên cứu từng được quy hoạch là “Đất cây xanh, công viên” tại “Quy hoạch chung xây dựng Huyện Mỹ Hòa đến năm 2020, tầm nhìn 2030” và được điều chỉnh thành “Đất đô thị”, theo kết quả thảo luận giữa Đoàn nghiên cứu JICA và chính quyền địa phương, quy hoạch này chưa được đưa ra thông báo tới cộng đồng, đặc biệt là tới những người có khả năng bị ảnh hưởng nếu dự án được thực hiện và hiện nay kế hoạch thực hiện dự án cụ thể cũng chưa lập do đó chính quyền địa phương đã đề nghị đoàn nghiên cứu JICA tránh tiếp xúc trực tiếp với dân địa phương tại bước này. Do vậy, Đoàn nghiên cứu JICA không thực hiện hội nghị tham vấn các bên liên quan của dự án.

Phụ lục 1: Ma trận quyền được hưởng

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
1.	Đất sản xuất (đất nông nghiệp, đất thủy sản, đất rừng, vườn)	Ít hơn 10% tổng đất sản xuất được sử dụng của hộ bị ảnh hưởng hoặc 20% tổng đất sản xuất của hộ BAH	Chủ sở hữu có quyền pháp lý chính thức đối với đất; Hoặc ban đầu không có quyền pháp lý chính thức đối với đất nhưng có xác nhận về quyền pháp lý dựa trên luật quy định của quốc gia đó.	<ul style="list-style-type: none"> Đối với đất sở hữu lâu dài, bồi thường bằng tiền mặt tương đương chi phí thay thế. Điều chỉnh miễn phí quyền sở hữu đối với chủ đất cho phần đất còn lại mà vẫn đang sử dụng. Đối với các bất động sản không phải đất, xem mục 3-6 bên dưới. Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11) 	<ul style="list-style-type: none"> Đối với đất sở hữu lâu dài, bồi thường bằng tiền mặt tương đương đơn giá bồi thường theo kết quả thẩm định giá đất cụ thể của UBND tỉnh tại thời điểm thực hiện bồi thường. Điều chỉnh miễn phí quyền sở hữu đối với chủ đất cho phần đất còn lại mà vẫn đang sử dụng. Đối với các bất động sản không phải đất, xem mục 3-6 bên dưới. Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11)
		Áp dụng tương tự như trên	Các hộ bị ảnh hưởng có thỏa thuận thuê lâu dài trên phần đất bị ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Đối với đất thu hồi lâu dài, hỗ trợ bằng tiền mặt tương đương 30% chi phí thay thế (đây được coi là chi phí đầu tư vào đất, cải tạo, nâng cấp...) Đối với cây cối, mùa màng bị ảnh hưởng, bồi thường dựa trên đơn giá thị trường và hoa lợi được tính là trung bình của 3 năm gần nhất. 	<ul style="list-style-type: none"> Đối với đất thu hồi lâu dài, hỗ trợ bằng tiền mặt tương đương 30% đơn giá bồi thường của UBND tỉnh (đây được coi là chi phí đầu tư vào đất, cải tạo, nâng cấp...) Đối với cây cối, mùa màng bị ảnh hưởng, bồi thường dựa trên đơn giá thị trường và hoa lợi được tính là trung bình của 3 năm gần nhất.
		Áp dụng tương tự như trên	Chủ sở hữu không có quyền pháp lý hoặc xác nhận được thừa nhận đối với đất mà họ đang cư ngụ (đất chiếm đoạt bất hợp pháp)	<ul style="list-style-type: none"> Không đủ điều kiện để bồi thường đất nhưng đối với mùa màng, cây cối được tính tương đương với chi phí thay thế. 	Không đủ điều kiện để bồi thường đất nhưng đối với mùa màng, cây cối được tính tương đương với đơn giá bồi thường của UBND tỉnh .
		Thiệt hại hơn 10% tổng đất sản xuất đang sử dụng của hộ bị ảnh hưởng hoặc 20% tổng	Chủ sở hữu có quyền pháp lý chính thức đối với đất; Hoặc ban đầu không có	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường bằng tiền mặt tương đương chi phí thay thế hoặc bồi thường “đất cho đất” Điều chỉnh miễn phí quyền sở hữu đối với chủ đất cho phần đất còn lại mà vẫn đang sử dụng. 	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường bằng tiền mặt tương đương đơn giá bồi thường của UBND tỉnh hoặc bồi thường “đất cho đất” Điều chỉnh miễn phí quyền sở hữu đối với chủ

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
		đất sản xuất của hộ BAH	quyền pháp lý chính thức đối với đất nhưng có xác nhận về quyền pháp lý dựa trên luật quy định của quốc gia đó.	<ul style="list-style-type: none"> Đối với các bất động sản không phải đất, xem mục 3-6 bên dưới. Hỗ trợ phục hồi sinh kế cho các hộ BAH (mục 8). Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11) 	<p>đất cho phần đất còn lại mà vẫn đang sử dụng.</p> <ul style="list-style-type: none"> Đối với các bất động sản không phải đất, xem mục 3-6 bên dưới. Hỗ trợ các hư hại nghiêm trọng, xem mục 8 và 10 bên dưới. Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11)
		Áp dụng tương tự như trên	Thuê đất và thuê đất lâu dài	<ul style="list-style-type: none"> Đối với đất thu hồi lâu dài, hỗ trợ bằng tiền mặt tương đương 30% chi phí thay thế (đây được coi là chi phí đầu tư vào đất, cải tạo, nâng cấp...) Đối với cây cối, mùa màng bị ảnh hưởng, bồi thường dựa trên đơn giá thị trường và hoa lợi được tính là trung bình của 3 năm gần nhất. Cá nhân bị ảnh hưởng cần được thông báo 4 tháng trước khi thực hiện thu hồi đất cho dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> Đối với đất thu hồi lâu dài, hỗ trợ bằng tiền mặt tương đương 30% đơn giá bồi thường của UBND tỉnh (đây được coi là chi phí đầu tư vào đất, cải tạo, nâng cấp...) Đối với cây cối, mùa màng bị ảnh hưởng, bồi thường dựa trên đơn giá thị trường và hoa lợi được tính là trung bình của 3 năm gần nhất. Cá nhân bị ảnh hưởng cần được thông báo 4 tháng trước khi thực hiện thu hồi đất cho dự án.
		Áp dụng tương tự như trên	Chủ sở hữu không có quyền pháp lý hoặc xác nhận được thừa nhận đối với đất mà họ đang cư ngụ (đất chiếm đoạt bất hợp pháp)	<ul style="list-style-type: none"> Không đủ điều kiện để bồi thường đất nhưng đối với mùa màng, cây cối được tính tương đương với chi phí thay thế. Cá nhân bị ảnh hưởng cần được thông báo 4 tháng trước khi thực hiện thu hồi đất cho dự án. Cung cấp hỗ trợ phục hồi sinh kế cho các hộ BAH (mục 8). 	<ul style="list-style-type: none"> Không đủ điều kiện để bồi thường đất nhưng đối với mùa màng, cây cối được tính tương đương với đơn giá bồi thường của UBND tỉnh. Cá nhân bị ảnh hưởng cần được thông báo 4 tháng trước khi thực hiện thu hồi đất cho dự án. Cung cấp hỗ trợ phục hồi sinh kế cho các hộ BAH (mục 8).
2.	Đất ở	Thiệt hại không đáng kể (ví dụ đất vẫn sử	Chủ sở hữu có đủ quyền sở hữu hoặc có quyền sử	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường do thiệt hại về đất bằng tiền mặt tương đương chi phí thay thế cho chủ sở hữu 	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường do thiệt hại về đất bằng tiền mặt tương đương đơn giá bồi thường của UBND

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
		dụng được và không yêu cầu phải tái định cư)	hữu được chấp nhận đối với đất theo pháp luật	<p>hợp pháp và chủ sở hữu đất hợp pháp.</p> <ul style="list-style-type: none"> Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11) 	<p>tỉnh cho chủ sở hữu hợp pháp và chủ sở hữu đất hợp pháp.</p> <ul style="list-style-type: none"> Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11)
		Thiệt hại nghiêm trọng (ví dụ: không thể cư ngụ ở phần diện tích đất còn lại hoặc bị thu hồi toàn bộ diện tích đất)	<p>Chủ sở hữu có đủ quyền sở hữu hoặc có quyền sử hữu được chấp nhận đối với đất theo pháp luật</p>	<ul style="list-style-type: none"> Một thửa đất trong khu vực tái định cư hoặc nhà ở sẽ được phân chia cho người di dời và có sự tham vấn. Đối tượng sẽ có đủ tư cách đối với đất hoặc quyền sử hữu đối với nhà ở mà không phải trả thêm phí. <p>Hoặc, theo yêu cầu của người di dời thông qua việc lựa chọn đã được thông báo trước, bồi thường bằng tiền mặt tương đương chi phí thay thế đầy đủ cộng với khoản tiền tương đương với giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng được tính là mức trung bình cho mỗi hộ gia đình trong khu vực tái định cư. Trong trường hợp này, các hộ bị ảnh hưởng sẽ tự ổn định cuộc sống.</p> <p>Nếu khoản tiền bồi thường ít hơn chi phí của một thửa đất/ nhà ở tối thiểu trong khu vực tái định cư của dự án, người di dời sẽ nhận được các hỗ trợ khác nhằm đảm bảo có quyền sở hữu đối với thửa đất/ nhà ở đó (hoặc hỗ trợ bằng tiền mặt sẽ được áp dụng tương đương với mức chênh lệch so với người di dời tự ổn định cuộc sống).</p> <ul style="list-style-type: none"> Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11) 	<ul style="list-style-type: none"> Một thửa đất trong khu vực tái định cư hoặc nhà ở sẽ được phân chia cho người di dời và có sự tham vấn. Đối tượng sẽ có đủ tư cách đối với đất hoặc quyền sử hữu đối với nhà ở mà không phải trả thêm phí. <p>Hoặc, theo yêu cầu của người di dời thông qua việc lựa chọn đã được thông báo trước, bồi thường bằng tiền mặt tương đương với giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng được tính là mức trung bình cho mỗi hộ gia đình trong khu vực tái định cư. Trong trường hợp này, các hộ bị ảnh hưởng sẽ tự ổn định cuộc sống.</p> <p>Nếu khoản tiền bồi thường ít hơn chi phí của một thửa đất/ nhà ở tối thiểu trong khu vực tái định cư của dự án, người di dời sẽ nhận được các hỗ trợ khác nhằm đảm bảo có quyền sở hữu đối với thửa đất/ nhà ở đó (hoặc hỗ trợ bằng tiền mặt sẽ được áp dụng tương đương với mức chênh lệch so với người di dời tự ổn định cuộc sống).</p> <ul style="list-style-type: none"> Thực hiện lợi tức từng phần (mục 11)
3.	Các công trình xây dựng khác	Cần được xây dựng lại hoặc bị hư hại	Chủ sở hữu của công trình xây dựng có hoặc	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường bằng tiền mặt tương đương với đơn giá thị trường cho phần vật liệu và lao 	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường bằng tiền mặt tương đương với đơn giá bồi thường của UBND tỉnh cho

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
			không có bằng chứng được chấp thuận về quyền sở hữu đối với đất; có hoặc không có giấy phép xây dựng	động mà không cân nhắc tới khấu hao và giảm giá cho vật liệu tái sử dụng.	phần vật liệu và lao động mà không cân nhắc tới khấu hao và giảm giá cho vật liệu tái sử dụng.
4	Mộ/ Nghĩa trang	Các mộ bị ảnh hưởng	Chủ sở hữu bị ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường cho mọi chi phí đào, khai quật, vận chuyển cải táng cho các hộ bị ảnh hưởng. Mộ cần được khai quật và di dời phù hợp với phong tục và tập quán truyền thống. 	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường cho mọi chi phí đào, khai quật, vận chuyển cải táng cho các hộ bị ảnh hưởng. Mộ cần được khai quật và di dời phù hợp với phong tục và tập quán truyền thống.
5	Mùa màng và cây cối	Các mùa màng và cây cối bị ảnh hưởng	Chủ sở hữu của tài sản bất chấp tình trạng sở hữu	<ul style="list-style-type: none"> Cá nhân bị ảnh hưởng đủ điều kiện nhận bồi thường bằng tiền mặt cho mùa màng bị ảnh hưởng tương đương với đơn giá thị trường. Cá nhân bị ảnh hưởng đủ điều kiện để nhận bồi thường bằng tiền mặt cho các cây cối bị ảnh hưởng tương đương đơn giá thị trường cho loại, tuổi cây và giá trị sản xuất của cây. Trong trường hợp các cây bị ảnh hưởng có thể di dời, mức bồi thường sẽ tương đương với chi phí di dời và hư hại thực tế. <p><i>Lưu ý: Cá nhân bị ảnh hưởng cần được thông báo vài tháng trước khi thực hiện việc xây dựng. Cây cối và mùa màng được gieo trồng sau ngày thông báo sẽ không được bồi thường.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Cá nhân bị ảnh hưởng đủ điều kiện nhận bồi thường bằng tiền mặt cho mùa màng bị ảnh hưởng tương đương với đơn giá bồi thường của UBND tỉnh. Cá nhân bị ảnh hưởng đủ điều kiện để nhận bồi thường bằng tiền mặt cho các cây cối bị ảnh hưởng tương đương đơn giá thị trường cho loại, tuổi cây và giá trị sản xuất của cây. Trong trường hợp các cây bị ảnh hưởng có thể di dời, mức bồi thường sẽ tương đương với chi phí di dời và hư hại thực tế. <i>Lưu ý: Cá nhân bị ảnh hưởng cần được thông báo vài tháng trước khi thực hiện việc xây dựng. Cây cối và mùa màng được gieo trồng sau ngày thông báo sẽ không được bồi thường.</i>
6	Các tiện ích công cộng	Các nhà máy, công trình xây dựng, rừng sinh kế/đồng cỏ cho gia	Làng, phường, đơn vị hành chính nhà nước	<ul style="list-style-type: none"> Khôi phục lại tòa nhà, các công trình công cộng ít nhất giống hiện trạng ban đầu, hoặc Thay thế tại khu vực được chỉ định với sự 	<ul style="list-style-type: none"> Khôi phục lại tòa nhà, các công trình công cộng ít nhất giống hiện trạng ban đầu, hoặc Thay thế tại khu vực được chỉ định với sự

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
		súc/ hoặc các loại đất chuyên canh khác/ hệ thống tưới tiêu có thể bị ảnh hưởng do việc sử dụng đất tạm thời hoặc lâu dài hoặc sử dụng đất để chứa rác thải rắn		tham vấn với cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng và các cơ quan liên quan được ủy quyền, hoặc <ul style="list-style-type: none"> Bồi thường tương đương với chi phí thay thế mà không xem xét đến khấu hao nhưng có giảm trừ vật liệu tái sử dụng. <i>Lưu ý: Nếu thiệt hại về thu nhập được ước tính (ví dụ: hệ thống tưới tiêu, rừng sinh kế, bãi cỏ cho gia súc), các xã có đủ điều kiện được bồi thường cho tổng thiệt về sản xuất, khoản bồi thường này sẽ được sử dụng chung để tiến hành khôi phục lại thu nhập và/hoặc cơ sở hạ tầng mới.</i>	tham vấn với cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng và các cơ quan liên quan được ủy quyền, hoặc <ul style="list-style-type: none"> Bồi thường tương đương với đơn giá bồi thường của UBND tỉnh mà không xem xét đến khấu hao nhưng có giảm trừ vật liệu tái sử dụng. <i>Lưu ý: Nếu thiệt hại về thu nhập được ước tính (ví dụ: hệ thống tưới tiêu, rừng sinh kế, bãi cỏ cho gia súc), các xã có đủ điều kiện được bồi thường cho tổng thiệt về sản xuất, khoản bồi thường này sẽ được sử dụng chung để tiến hành khôi phục lại thu nhập và/hoặc cơ sở hạ tầng mới.</i>
7	Các tác động tạm thời trong quá trình xây dựng dự án	Đất nông nghiệp bị ảnh hưởng tạm thời	Chủ đất bị ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường cho những thiệt hại từ thu nhập thuần bị ảnh hưởng trong giai đoạn xây dựng. Hồi phục đạt tới điều kiện tương tự hoặc tốt hơn trước đây bằng các biện pháp cải tạo chất lượng đất. 	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường cho những thiệt hại từ thu nhập thuần bị ảnh hưởng trong giai đoạn xây dựng. Hồi phục đạt tới điều kiện tương tự hoặc tốt hơn trước đây bằng các biện pháp cải tạo chất lượng đất.
		Tác động tạm thời lên đất ở	Chủ đất bị ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường cho tài sản bị ảnh hưởng tương đương với chi phí thay thế Hồi phục đất đạt tới các điều kiện như trước 	<ul style="list-style-type: none"> Bồi thường cho tài sản bị ảnh hưởng tương đương với chi phí thay thế Hồi phục đất đạt tới các điều kiện như trước
		Các thiệt hại do nhà thầu gây ra đối với các công trình xây dựng hoặc đất thuộc quyền sở hữu cá nhân hoặc công cộng	Chủ sở hữu hoặc cá nhân có quyền sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> Nhà thầu sẽ phải bồi thường ngay lập tức cho các HH, các nhóm, cộng đồng hoặc cơ quan nhà nước bị ảnh hưởng. Tài sản bị hư hại cần được khôi phục lại về điều kiện ban đầu. 	<ul style="list-style-type: none"> Nhà thầu sẽ phải bồi thường ngay lập tức cho các HH, các nhóm, cộng đồng hoặc cơ quan nhà nước bị ảnh hưởng. Tài sản bị hư hại cần được khôi phục lại về điều kiện ban đầu.
8	Thiệt hại về thu	Các hộ gia đình bị ảnh	Chủ sở hữu có quyền	Trợ cấp sinh kế chuyển giao	Trợ cấp sinh kế chuyển giao

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
	nhập/sinh kế do bị mất đất	hường nghiêm trọng do mất tương đương hoặc nhiều hơn 20% đất sản xuất hoặc 10% đối với các hộ bị ảnh hưởng	pháp lý chính thức đối với đất; Hoặc ban đầu không có quyền pháp lý chính thức đối với đất nhưng có xác nhận về quyền pháp lý dựa trên luật quy định của quốc gia đó. Các hộ bị ảnh hưởng có hợp đồng thuê trên đất bị ảnh hưởng.	(ổn định sinh kế và tạo việc làm) <ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ tương đương gấp 3 lần giá đất nông nghiệp cho toàn bộ phần đất bị thu hồi – bất chấp mức thiệt hại đất (khu vực được nhận hỗ trợ sẽ không vượt qua giới hạn quản lý đất địa phương). Ngoài ra, các hỗ trợ khác đối với các hộ BAH có tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi từ 10% đến 30% là tương đương 3 tháng trong trường hợp không phải tái định cư, 6 tháng trong trường hợp phải tái định cư; từ 30% đến 70% là tương đương 6 tháng trong trường hợp không phải tái định cư, 12 tháng trong trường hợp tái định cư, với các hộ BAH có tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi nhiều hơn 70% là tương đương 12 tháng trong trường hợp không tái định cư và 24 tháng trong trường hợp tái định cư. Hỗ trợ bằng tiền mặt tương đương 30kg gạo/người/tháng. 	(ổn định sinh kế và tạo việc làm) <ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ tương đương gấp 3 lần giá đất nông nghiệp cho toàn bộ phần đất bị thu hồi – bất chấp mức thiệt hại đất (khu vực được nhận hỗ trợ sẽ không vượt qua giới hạn quản lý đất địa phương). Ngoài ra, các hỗ trợ khác đối với các hộ có tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi từ 30% đến 70% là tương đương 6 tháng trong trường hợp không phải tái định cư, 12 tháng trong trường hợp tái định cư, với các hộ BAH có tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi nhiều hơn 70% là tương đương 12 tháng trong trường hợp không tái định cư và 24 tháng trong trường hợp tái định cư. Hỗ trợ bằng tiền mặt tương đương 30kg gạo/người/tháng. (Không hỗ trợ cho các hộ BAH có tổng diện tích bị thu hồi ít hơn 30%)
9	Tác động đối với nhà ở/công trình xây dựng và sẽ yêu cầu tái định cư	Tác động nghiêm trọng về nhà ở	Tái định cư các hộ bất chấp hiện trạng sở hữu	Trợ cấp đi lại <ul style="list-style-type: none"> Trong trường hợp hộ gia đình phải tái định cư (trong phạm vi tỉnh/ thành phố không vượt quá khoảng cách 20km, vượt quá 20km hoặc được bố trí định cư ở tỉnh khác) sẽ nhận hỗ trợ theo chính sách của tỉnh Hưng Yên. Hỗ trợ thuê nhà ở <ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ thuê nhà ở theo UBND tỉnh Hưng Yên. 	Trợ cấp đi lại <ul style="list-style-type: none"> Trong trường hợp hộ gia đình phải tái định cư (trong phạm vi tỉnh/ thành phố không vượt quá khoảng cách 20km, vượt quá 20km hoặc được bố trí định cư ở tỉnh khác) sẽ nhận hỗ trợ theo chính sách của tỉnh Hưng Yên. Hỗ trợ thuê nhà ở <ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ thuê nhà ở theo UBND tỉnh Hưng Yên.
10	Các rủi ro/ khó	Mất đất và tài sản	Các nhóm bị ảnh hưởng	Các chính sách xã hội của tỉnh đối với các hộ,	Các chính sách xã hội của tỉnh đối với các hộ,

TT	Mất mát/ Ảnh hưởng	Áp dụng	Các cá nhân đủ tiêu chuẩn	Tiêu chí theo JICA/WB	Tiêu chí theo chính sách Việt Nam
	khăn cao của việc cải tạo do mất nguồn tài nguyên (các HỘ bị ảnh hưởng)	không phải đất	bất chấp tính nghiêm trọng của tác động	người có đủ tư cách nhận trợ cấp xã hội tại thời điểm đất của họ bị Nhà nước thu hồi sẽ được hỗ trợ phù hợp với chính sách của tỉnh Hưng Yên. Hỗ trợ thêm đối với hộ bị ảnh hưởng ít nhất 2 triệu VND mỗi lần.	người có đủ tư cách nhận trợ cấp xã hội tại thời điểm đất của họ bị Nhà nước thu hồi sẽ được hỗ trợ phù hợp với chính sách của tỉnh Hưng Yên.
11	Thực hiện lợi tức từng phần	Thiệt hại và mất đất và tài sản trên đất	Chủ sở hữu với bất động sản bị thiệt hại	<ul style="list-style-type: none"> Phù hợp với chính sách của tỉnh Hưng Yên 	Phù hợp với chính sách của tỉnh Hưng Yên

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

**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-11 Quy trình lập Kế hoạch tài chính cho dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại vị trí nghiên cứu

Phụ lục-11 trình bày phương pháp tính toán và các thông tin cơ bản để lập kế hoạch tài chính.

(1) Quy trình xác định Giá bán và Giá cho thuê nhà

Chi phí xây dựng ước tính áp dụng trong tính toán này sẽ không bao gồm chi phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Trên thực tế, một số khu nhà ở phục vụ cho công nhân KCN tại Việt Nam được Chính quyền địa phương hỗ trợ về mặt bằng. Vì vậy, trong kế hoạch tài chính chỉ xem xét tới yêu cầu thu hồi chi phí xây dựng như đã nêu trên.

Tỷ số giữa Giá cho thuê nhà tính cho 1 năm và giá bán nhà với chi phí xây dựng được tính toán với các điều kiện sau đây.

- Tỷ số lợi ích/chi phí $(B/C) \geq 0$
- $IRR = 10\%$

Thời gian thực hiện dự án đầu tư được xác định như sau đây để tính toán giá bán/giá cho thuê nhà nhằm cân đối tài chính.

- Trường hợp Nhà cho thuê : thời gian xây dựng 2 năm và thời gian cho thuê là 20 năm
- Trường hợp Nhà bán : thời gian xây dựng 2 năm và thời gian bán nhà là 1 năm

Sau đây là kết quả tính toán với các điều kiện nêu trên và bảng cân đối tài chính thường niên:

- Tỷ lệ Giá cho thuê nhà một năm: là Tỷ lệ phần trăm của Giá cho thuê nhà một năm tính trên Chi phí xây dựng
- Giá bán nhà

1) Thuyết minh Quy trình tính toán

Dưới đây là bảng tổng hợp các điều kiện kinh doanh và bảng cân đối tài chính thường niên:

Nghiên cứu sử dụng các giả thiết Tỷ số lợi nhuận/chi phí (B/C) = 0 và IRR = 10%.

Bảng 1 Điều kiện tính toán (Phương pháp tính toán)

Tính toán lợi nhuận

Trường hợp Nhà cho thuê (thời gian cho thuê 20 năm)		Trường hợp Nhà để bán (Bán trong 1 năm sau khi hoàn thành)	
Xây dựng (VND1.000)	Giá bán	Xây dựng (VND1.000)	Giá bán
Tính toán chi phí xây dựng VND195.800.000	Tỷ lệ Giá cho thuê hàng năm so với Chi phí xây dựng. Tỷ lệ này được xác định dựa trên bảng cân đối	VND195.800.000	Tỷ lệ Giá bán nhà so với Chi phí xây dựng 108.72%
Lập quy hoạch và thiết kế		Lập quy hoạch và thiết kế	VND212.874.791
3%	Giá cho thuê	3%	Giá cho thuê
VND5.874.000	7.08%	VND5.874.000	-
Quản lý và Khai thác	VND13.867.022	Quản lý và Khai thác	Trả tiền thuê
1%	Trả tiền thuê	NA	-
VND1.958.000 (1 năm)	NA		
Sửa chữa	Còn lại	Sửa chữa	Còn lại
5%	-	-	-
VND9.790.000 (10 năm)			
IRR được tính toán từ bảng cân đối tài chính (giá trị thay đổi theo sự thay đổi của giá bán/giá cho thuê)	Doanh thu đạt tỷ lệ	Doanh thu đạt tỷ lệ	Tỷ lệ bán hết nhà
	90%		95%
IRR cố định	B/C Hiện tại	IRR cố định	Tỷ lệ lấp đầy
0,0%	1,00	0,2%	1,00
IRR giá thực	B/C có chiết khấu	IRR giá thực	B/C có chiết khấu
-4,8%	0,66	-4,6%	0,93
IRR có lạm phát	B/C có lạm phát	IRR có lạm phát	B/C có chiết khấu
5,0%	1,54	5,2%	1,08

Bảng 2 Bảng cân đối tài chính của toàn bộ vòng đời dự án (Phương pháp tính toán)

Năm	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8
Chi phí	103.774.000	97.900.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000
Doanh thu	0	0	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319
Chênh lệch	-103.774.000	-97.900.000	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319
Lũy kế chênh lệch	-103.774.000	-201.674.000	-191.151.681	-180.629.361	-170.107.042	-159.584.722	-149.062.403	-138.540.083
Năm	Y9	Y10	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16
Chi phí	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	11.748.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000
Doanh thu	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319
Chênh lệch	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319	732.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319
Lũy kế chênh lệch	-128.017.764	-117.495.444	-106.973.125	-96.450.805	-95.718.486	-85.196.166	-74.673.847	-64.151.527
Năm	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21	Y22	Total	
Chi phí	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	250.624.000	
Doanh thu	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	12.480.319	249.606.389	
Chênh lệch	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319	10.522.319	-1.017.611	
Lũy kế chênh lệch	-53.629.208	-43.106.888	-32.584.569	-22.062.249	-11.539.930	-1.017.611		

(Chi phí thiết kế + Chi phí xây dựng) ÷ 2

Chi phí xây dựng ÷ 2

Chi phí Quản lý, khai thác vận hành

Doanh thu từ tiền cho thuê hàng năm

Dòng tiền (Trường hợp Nhà cho thuê)

Năm	Y1	Y2	Y3	Total
Chi phí	103.774.000	97.900.000	0	201.674.000
Doanh thu	0	0	202.231.051	202.231.051
Chênh lệch	-103.774.000	-97.900.000	202.231.051	557.051
Lũy kế chênh lệch	-103.774.000	-201.674.000	557.051	

Dòng tiền (Trường hợp nhà để bán)

(Chi phí thiết kế + Chi phí xây dựng) ÷ 2

Chi phí xây dựng ÷ 2

Doanh thu từ tiền bán nhà

Nếu B/C ≠ 0, giá bán sẽ được xác định sao cho khoản chênh lệch gần bằng 0.

Nếu B/C = 0, giá cho thuê sẽ được xác định sao cho khoản chênh lệch gần bằng 0.

Nếu IRR=10%, giá cho thuê sẽ được xác định để kết quả của hàm IRR của các giá trị được tô màu xanh nhạt sẽ là 10% , tính trên phần mềm Excel.

Tham khảo:
<http://www.excelfunctions.net/Excel-Irr-Function.html>

2) Kết quả tính toán

a) Xác định giá cho thuê và giá bán để thỏa mãn điều kiện $B/C \approx 0$

Sau đây là kết quả tính toán trên cơ sở bảng cân đối tài chính năm.

- Giá cho thuê: giá cho thuê một năm tương đương với 6,50% chi phí xây dựng.
- Giá bán: giá bán tương đương với 108,72% chi phí xây dựng.

Bảng 3 Điều kiện tính toán (Kết quả tính toán)

Tính toán lợi nhuận

Trường hợp Nhà cho thuê (thời gian cho thuê: 20 năm)		Trường hợp Nhà để bán (thời gian bán nhà: 1 năm sau khi hoàn thành)	
Xây dựng (VNĐ1.000)	Giá bán	Xây dựng (VNĐ1.000)	Giá bán
<u>VNĐ195.800.000</u>	-	VNĐ195.800.000	<u>108,72%</u>
Lập quy hoạch và thiết kế		Lập quy hoạch và thiết kế	VNĐ212.874.791
<u>3%</u>	Giá cho thuê	3%	Giá cho thuê
VNĐ5.874.000	<u>6,50%</u>	VNĐ5.874000	-
Quản lý và Khai thác	VNĐ12.727.000	Quản lý và Khai thác	Cho thuê – Bán sau 5 năm
<u>1,0%</u>	Cho thuê – Bán sau 5 năm	-	-
VNĐ1.958.000 (1 năm)	-		
Sửa chữa	Còn lại	Sửa chữa	Còn lại
<u>0%</u>	-	-	-
VNĐ0 (10 năm)			
	Tỷ lệ lấp đầy		Tỷ lệ bán hết hàng
	<u>95%</u>		<u>95%</u>
IRR cố định	B/C Hiện tại	IRR cố định	B/C Hiện tại
0,0%	1,00	0,2%	1,00
IRR giá thực	B/C có chiết khấu	IRR giá thực	B/C có chiết khấu
-4,7%	0,65	-4,6%	0,93
IRR có lạm phát	B/C có lạm phát	IRR có lạm phát	B/C có lạm phát
5,0%	1,59	5,2%	1,08

Bảng 4 Bảng cân đối tài chính của toàn bộ vòng đời dự án (Kết quả tính toán)

Dòng tiền (trường hợp Nhà cho thuê)

Năm	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8
Chi phí	103.774.000	97.900.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000
Doanh thu	0	0	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650
Chênh lệch	<u>-103.774.000</u>	<u>-97.900.000</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>
Lũy kế chênh lệch	-103.774.000	-201.674.000	-191.541.350	-181.408.700	-171.276.050	-161.143.400	-151.010.750	-140.878.100
Năm	Y9	Y10	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16
Chi phí	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000
Doanh thu	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650
Chênh lệch	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>
Lũy kế chênh lệch	-130.745.450	-120.612.800	-110.480.150	-100.347.500	-90.214.850	-80.082.200	-69.949.550	-59.816.900
Năm	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21	Y22	Total	
Chi phí	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	240.834.000	
Doanh thu	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	12.090.650	241.813.000	
Chênh lệch	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	<u>10.132.650</u>	979.000	
Lũy kế chênh lệch	-49.684.250	-39.551.600	-29.418.950	-19.286.300	-9.153.650	979.000		

Dòng tiền (trường hợp nhà để bán)

Năm	Y1	Y2	Y3	Tổng số
Chi phí	103.774.000	97.900.000	0	201.674.000
Doanh thu	0	0	202.231.051	202.231.051
Chênh lệch	<u>-103.774.000</u>	<u>-97.900.000</u>	<u>202.231.051</u>	<u>557.051</u>
Lũy kế chênh lệch	-103.774.000	-201.674.000	557.051	

b) Xác định giá cho thuê để thỏa mãn điều kiện $IRR = 10\%$

Sau đây là kết quả tính toán trên cơ sở bảng cân đối tài chính năm.

– Giá cho thuê : giá cho thuê một năm tương đương với 14.49% chi phí xây dựng phù hợp với điều kiện tài chính $IRR = 10\%$.

Bảng 5 Điều kiện tính toán đối với nhà cho thuê ($IRR=10\%$)

Tính toán Lợi nhuận

Trường hợp Nhà cho thuê (thời gian cho thuê 20 năm)	
Xây dựng (VNĐ1.000)	Giá bán
<u>VNĐ195.800.000</u>	-
Lập quy hoạch và thiết kế	
<u>3%</u>	Giá cho thuê
VNĐ5.874.000	<u>14.49%</u>
Quản lý và Khai thác	VNĐ28.371.420
<u>1%</u>	Cho thuê – Bán sau 5 năm
VNĐ1.958.000 (1 năm)	-
Sửa chữa	Còn lại
<u>0%</u>	-
VNĐ0 (10 năm)	
	Tỷ lệ lấp đầy
	<u>95%</u>
IRR cố định	B/C hiện tại
10,0%	2,24
IRR giá thực	B/C có chiết khấu
4,8%	1,45
IRR có lạm phát	B/C có lạm phát
15,6%	3,54

Bảng 6 Bảng cân đối tài chính của toàn bộ vòng đời dự án đối với nhà cho thuê (IRR=10%)

Dòng tiền (trường hợp nhà cho thuê)

Năm	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8
Chi phí	103.774.000	97.900.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000
Doanh thu	0	0	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849
Chênh lệch	<u>-103.774.000</u>	<u>-97.900.000</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>
Lũy kế chênh lệch	-103.774.000	-201.674.000	-176.679.151	-151.684.302	-126.689.453	-101.694.604	-76.699.755	-51.704.906
Năm	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y9	Y10	Y11
Chi phí	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000
Doanh thu	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849
Chênh lệch	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>
Lũy kế chênh lệch	48.274.490	73.269.339	98.264.188	123.259.037	148.253.886	-26.710.057	-1.715.208	23.279.641
Năm	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21	Y22	Total	
Chi phí	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	1.958.000	240.834.000	
Doanh thu	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	26.952.849	539.056.980	
Chênh lệch	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	<u>24.994.849</u>	298.222.980	
Lũy kế chênh lệch	173.248.735	198.243.584	223.238.433	248.233.282	273.228.131	298.222.980		

c) Xác định giá bán để thỏa mãn điều kiện IRR=10%

Sau đây là kết quả tính toán trên cơ sở bảng cân đối tài chính năm.

— Giá bán : giá bán tương đương với 125,54% chi phí xây dựng phù hợp với điều kiện tài chính IRR = 10 %.

Bảng 7 Điều kiện tính toán đối với nhà để bán (IRR=10%)

Trường hợp Nhà để bán (Thời gian bán 1 năm sau khi hoàn thành)	
Xây dựng (VNĐ1.000)	Giá bán
VNĐ916.608.000	125,54%
Lập quy hoạch và thiết kế	VNĐ1.150.709.683
3%	Giá cho thuê
VNĐ27.498.240	-
Quản lý và Khai thác	Cho thuê – Bán sau 5 năm
-	-
Sửa chữa	Còn lại
-	-
	Tỷ lệ bán hết hàng
	95%
IRR cố định	B/C hiện tại
10,08%	1,16
IRR giá thực	B/C có chiết khấu
4,8%	1,08
IRR có lạm phát	B/C có lạm phát
15,6%	1,25

Bảng 8 Bảng cân đối tài chính của toàn bộ vòng đời dự án đối với nhà để bán (IRR=10%)

Dòng tiền (trường hợp Nhà để bán)

	Y1	Y2	Y3	Total
Chi phí	485.802.240	458.304.000	0	944.106.240
Doanh thu	0	0	1.093.174.199	1.093.174.199
Chênh lệch	<u>-485.802.240</u>	<u>-458.304.000</u>	<u>1.093.174.199</u>	<u>149.067.959</u>
Lũy kế chênh lệch	-485.802.240	-944.106.240	149.067.959	

(2) So sánh giữa Chi phí xây dựng và Khả năng chi trả của công nhân

Trong phần này, giá cho thuê và giá bán nhà xác định dựa trên chi phí xây dựng và chi phí quản lý và khai thác công trình, và so sánh với khả năng chi trả của công nhân. Chi phí xây dựng này không bao gồm phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng như đã nêu trong phần (1). Vì trên thực tế, có một số dự án xây dựng nhà ở cho công nhân KCN tại Việt Nam được Chính quyền địa phương hỗ trợ về mặt bằng, hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN đã chuẩn bị mặt bằng xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẵn sàng và các nhà đầu tư chỉ chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng phần công trình bên trên.

1) Giá thuê và Khả năng chi trả

Giá cho thuê nhà được tính toán dựa trên chi phí xây dựng và chi phí quản lý và khai thác, có so sánh với khả năng chi trả của công nhân. Nghiên cứu đã xem xét trường hợp đầu tư không lợi nhuận ($B/C \cong 1$) và đầu tư có lợi nhuận ($IRR \cong 10\%$)¹, tức là giả sử nhà đầu tư sẽ thu được lợi nhuận 10% trên tổng vốn đầu tư.

Giá cho thuê được xác định căn cứ vào chi phí xây dựng và mối quan hệ giữa số tiền thuê và chi phí xây dựng đã tính toán như trình bày tại mục (1) 2).

Giá cho thuê đối với từng loại hình nhà ở và khả năng chi trả của đối tượng sử dụng được tính toán theo các điều kiện sau đây.

- Điều kiện giả thiết: chi phí thực hiện dự án bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết kế (3% chi phí xây dựng), và chi phí quản lý và khai thác vận hành (1% chi phí xây dựng/năm), thời gian thi công: 2 năm, thời gian khai thác công trình: 20 năm, tỷ lệ lấp đầy: 95%.
 - TH không có lợi nhuận: tổng số tiền thuê nhà một năm phải tương đương với 6,5% chi phí xây dựng
 - TH có lợi nhuận: tổng số tiền thuê nhà một năm phải tương đương với 14,49% chi phí xây dựng
 - Khả năng chi trả cho phòng ở tại nhà dãy 2 tầng (độc thân): hai công nhân độc thân cùng chi trả. Giả sử họ thuộc nhóm có mức thu nhập Q1 (chiếm khoảng 0-20% số công nhân) (Xem tại Chương 3 (8) của Báo cáo chính).
 - Khả năng chi trả cho căn hộ ở ghép chung cư thấp tầng: bốn công nhân cùng chi trả. Giả sử họ thuộc nhóm có mức thu nhập Q1 (chiếm khoảng 0-20% số công nhân) (Xem tại Chương 3 (8) của Báo cáo chính).
 - Khả năng chi trả cho căn hộ gia đình chung cư thấp tầng: hai công nhân cùng chi trả. Giả sử họ thuộc nhóm có mức thu nhập Q2 (chiếm khoảng 20-40% số công nhân) (Xem tại Chương 3 (8) của Báo cáo chính).
- Khả năng chi trả cho nhà ở của nhóm Q1 là khoảng 15% thu nhập của họ, và của nhóm Q2 là 20%. Kết quả khảo sát cho thấy công nhân có khả năng chi trả cho nhà ở từ 15-20% thu nhập, nhóm có thu nhập cao hơn sẵn sàng chi trả nhiều hơn.

Mối quan hệ giữa chi phí xây dựng, tiền thuê nhà và khả năng chi trả cho nhà ở của công nhân được trình bày sau đây.

¹ IRR (Tỷ lệ nội hoàn) là chỉ tiêu đánh giá hiệu quả đầu tư, không xét tới lãi suất và tỷ lệ lạm phát.

Bảng 9 TH giá cho thuê không lãi và Khả năng chi trả của công nhân

TH giá cho thuê không lãi ($B/C \doteq 1$)

Loại căn hộ	Chi phí xây dựng (1.000VND)			Tiền thuê (TH không lãi)	
	Tổng Chi phí	Số lượng căn hộ	Giá tiền 1 căn	Tỷ lệ giá cho thuê *1	Giá cho thuê 1 căn/tháng (1.000VND)
	a	b	c=a÷b	d	e=c×d÷12
(1) Nhà dãy 2 tầng (độc thân)	133.500.000	916	145.742	6.50%	789
(2) Chung cư thấp tầng (độc thân)	99.582.806	231	431.094	6.50%	2.335
(3) Chung cư thấp tầng (gia đình)	627.200.000	1,290	486.202	6.50%	2.634

*1: Tỷ lệ giá cho thuê hàng năm là tỷ lệ giữa tiền thuê hàng năm tính trên chi phí xây dựng. Giá cho thuê hàng năm có bao gồm các chi phí bảo trì và tiền trả lãi vay trong 20 năm.

Khả năng chi trả của công nhân trong trường hợp giá cho thuê không lãi ($B/C \doteq 1$)

Loại căn hộ	Khả năng chi trả của công nhân				
	Nhóm thu nhập	Khả năng chi trả tháng/người (1.000VND)	Số người cùng chia sẻ chi phí thuê cho một căn	Khả năng chi trả cho mỗi căn hộ (1.000VND)	Khả năng chi trả thuê nhà so với giá thuê nhà (1.000VND)
		f	g	h=f×g	i=e÷h
(1) Nhà dãy 2 tầng (độc thân)	Q 1	447	2	893	113,1%
(2) Chung cư thấp tầng (độc thân)	Q 1	447	4	1.787	76,5%
(3) Chung cư thấp tầng (gia đình)	Q 2	1.067	2	2.133	81,0%

Bảng 10 TH giá cho thuê có lãi và Khả năng chi trả

TH giá cho thuê có lãi ($IRR \doteq 10\%$)

Loại nhà	Chi phí xây dựng (1.000VND)			Giá cho thuê	
	Tổng số	Số lượng căn hộ	Chi phí xây dựng một căn hộ	Tỷ lệ giá cho thuê *1	Giá cho thuê 1 căn/tháng (1.000VND)
	a	b	c=a÷b	d	e=c×d÷12
(1) Nhà dãy 2 tầng (độc thân)	133.500.000	916	145.742	14,49%	1.760
(2) Chung cư thấp tầng (độc thân)	99.582.806	231	431.094	14,49%	5.205
(3) Chung cư thấp tầng (gia đình)	627.200.000	1,290	486.202	14,49%	5.871

*1: Tỷ lệ giá cho thuê hàng năm là tỷ lệ giữa tiền thuê hàng năm tính trên chi phí xây dựng. Giá cho thuê hàng năm có bao gồm các chi phí bảo trì và tiền trả lãi vay trong 20 năm.

Khả năng chi trả của công nhân trong trường hợp giá cho thuê có lãi (IRR=10%)

Loại nhà	Khả năng chi trả của công nhân				
	Nhóm thu nhập	Khả năng chi trả tháng/người (1.000VNĐ)	Số người cùng chia sẻ chi phí thuê cho 1 căn	Khả năng chi trả cho 1 căn (1.000VNĐ)	Khả năng chi trả thuê nhà so với giá thuê nhà (1.000VNĐ)
		f	g	$h=f \times g$	$i=e+h$
(1) Nhà dãy 2 tầng (độc thân)	Q1	447	2	893	50,7%
(2) Chung cư thấp tầng (độc thân)	Q1	447	4	1.787	34,3%
(3) Chung cư thấp tầng (độc thân)	Q2	1.067	2	2.133	36,3%

Từ số liệu tính toán trên có thể nhận xét như sau:

- Với giả thiết nhóm công nhân có thu nhập thấp nhất (chiếm khoảng 20% số công nhân) có khả năng chi trả cho nhà ở khoảng 15% thu nhập, nhóm công nhân có thu nhập khá hơn (chiếm khoảng 20 – 40% số công nhân) có khả năng chi trả cho nhà ở khoảng 20% thu nhập, tức là cao hơn giá cho thuê nhà không lãi của loại hình nhà dãy 2 tầng và thấp hơn giá cho thuê hoặc giá bán không lãi của loại hình chung cư thấp tầng (chỉ thu hồi đủ chi phí xây dựng).
- Công nhân thuộc nhóm có thu nhập thấp nhất (chiếm khoảng 20% số công nhân) có khả năng chi trả để thuê phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng nêu trên nếu giá cho thuê không lãi. Nhưng họ không đủ khả năng chi trả để thuê phòng nếu giá cho thuê có bao gồm lãi (khả năng chi trả chỉ tương đương khoảng 50% giá thuê nhà có lãi).
- Số công nhân thuộc nhóm có thu nhập khá hơn (chiếm khoảng 20% - 40% số công nhân) không đủ khả năng chi trả để thuê căn hộ ở ghép và căn hộ gia đình ở nhà chung cư, 3-4 người/phòng/căn hộ, diện tích trung bình 40m² (khả năng chi trả chỉ khoảng 80% giá cho thuê không lãi).

2) Giá bán căn hộ và Khả năng chi trả

Giá bán nhà được tính toán dựa trên chi phí xây dựng, chi phí quản lý và khai thác, sau đó được so sánh với khả năng chi trả của công nhân. Giá bán từng loại hình nhà ở và khả năng chi trả của công nhân được tính toán với các điều kiện giả thiết sau đây.

Giá bán được xác định căn cứ vào chi phí xây dựng và mối quan hệ giữa số tiền thuê và chi phí xây dựng đã tính toán như trình bày tại mục (1) 2).

- Điều kiện giả thiết: chi phí thực hiện dự án bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết kế (3% chi phí xây dựng), và chi phí quản lý (1% chi phí xây dựng/năm), thời gian thi công: 2 năm, thời gian bán nhà: 1 năm, thanh khoản: 95%
- Trường hợp giá bán không lãi: giá bán tương đương với 108,72% chi phí xây dựng (đề nghị xem Phụ lục 11)
- Trường hợp giá bán có lãi: giá bán tương đương với 125,54% chi phí xây dựng (đề nghị xem Phụ lục 11)
- Khả năng chi trả của công nhân: giả thiết là 15% thu nhập (nhóm đối tượng có thu nhập thấp nhất, chiếm 0-20% số công nhân) và 20 % thu nhập (nhóm đối tượng có thu nhập khá hơn, chiếm 20-40% số công nhân (đề nghị xem Phần 1).

Mối quan hệ giữa chi phí xây dựng, giá bán nhà và khả năng chi trả của công nhân được tóm tắt sau đây.

Bảng 11 TH giá bán nhà không lãi và Khả năng chi trả để mua nhà

Khả năng chi trả để mua nhà trong trường hợp Giá bán không lãi ($B/C \cong 1$)

Loại nhà	Giá bán nhà (1.000VNĐ)	Tỷ lệ giữa Khả năng chi trả để mua nhà và Giá bán nhà (hộ gia đình)	
		Nhóm thu nhập Q1 (Khả năng chi trả: 135.372.000VNĐ)	Nhóm thu nhập Q2 (Khả năng chi trả: 322.268.000VNĐ)
(1) Nhà dãy 2 tầng (độc thân)	158.451	85,4%	203,4%
(2) Chung cư thấp tầng (độc thân)	468.686	28,9%	68,8%
(3) Chung cư thấp tầng (độc thân)	528.598	25,6%	61,0%

Bảng 12 TH giá bán nhà có lãi và Khả năng chi trả để mua nhà

Khả năng chi trả để mua nhà trong trường hợp Giá bán có lãi ($IRR \cong 10\%$)

Loại nhà	Giá bán nhà (1.000VNĐ)	Tỷ lệ giữa Khả năng chi trả để mua nhà và Giá bán nhà (hộ gia đình)	
		Nhóm thu nhập Q1 (Khả năng chi trả: 135.372.000VNĐ)	Nhóm thu nhập Q2 (Khả năng chi trả: 322.268.000VNĐ)
(1) Nhà dãy 2 tầng (độc thân)	182.965	74,0%	176,1%
(2) Chung cư thấp tầng (độc thân)	541.196	25,0%	59,5%
(3) Chung cư thấp tầng (độc thân)	610.377	22,2%	52,8%

Từ số liệu tính toán trên có thể nhận xét như sau.

- Công nhân có khả năng chi trả để mua nhà chỉ tương đương với 61% giá bán không lãi của căn hộ gia đình ở chung cư thấp tầng.
- Công nhân bình thường sống cùng gia đình có khả năng chi trả để mua nhà cao hơn giá bán có lãi và lãi của phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng. Như vậy là công nhân có đủ khả năng để mua phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng, nếu có mô hình này.
- Kết quả của nghiên cứu cho thấy, chi phí xây dựng nhà ở dành cho công nhân vượt quá khả năng chi trả của họ.

3) Kết luận

Có thể kết luận rằng chi phí xây dựng nhà ở cho công nhân KCN cao hơn khả năng chi trả của họ cho nhà ở. Giá bán/giá cho thuê phù hợp với khả năng chi trả của công nhân phải thấp hơn chi phí xây dựng. Do đó, khó có thể trông chờ vào sự tham gia tự nguyện của bên thứ ba – các nhà đầu tư bất động sản vào dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, như một dự án đầu tư thông thường.

- Về cơ bản, nhà ở xã hội dành cho công nhân dành cho các nhóm đối tượng có thu nhập ở mức Q1 và Q2 sẽ không khả thi về tài chính nếu được thực hiện theo mô hình đầu tư – kinh doanh thông thường, trừ trường hợp loại hình phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng dành cho đối tượng hộ gia đình.
- Mô hình phòng ở thuộc nhà dãy 2 tầng cho đối tượng hộ gia đình thuê có thể khả thi về tài chính đơn thuần, nếu dành cho đối tượng công nhân độc thân ở ghép thì sẽ có thể khả thi về tài chính đơn thuần nếu được hỗ trợ một mức độ vừa phải.
- Ngoài các mô hình nêu trên, các mô hình nhà ở xã hội khác chỉ có thể thành công khi có được sự hỗ trợ rất lớn từ bên ngoài.

(3) Kết quả tính toán về Phân bổ vốn đầu tư

Phần này trình bày về cách phân bổ vốn đầu tư và phương pháp tính toán cụ thể.

Vốn đầu tư (chi phí thực hiện dự án) mà mỗi bên liên quan sẽ chi trả được tính toán dựa trên doanh thu của tháng và khoản hoàn trả, được tính toán bằng hàm PV trên phần mềm Excel.

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).

Tham khảo: <http://www.excelfunctions.net/Excel-Pv-Function.html>

Số tiền thu hồi hàng tháng = Tổng doanh thu của tháng, tỷ lệ chiết khấu, Thời gian = 20 năm.

Montly refund amount=total monthly income, profit rate =each setting profit rate, term=20 years)

1a Doanh nghiệp sản xuất Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VNĐ/tháng/người

(Chú thích: các con số trên là số đã làm tròn, do vậy, tổng số có thể không trùng khớp)

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VNĐ)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà	0,5	tháng/người
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	0	Tính trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	Không	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	0	Thu nhập khác
	Chi phí khác	0	Chi phí cho nội dung đầu tư khác

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà

(ĐVT: 1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			3.784.061
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						573.380.969

*: Giả thiết Tỷ lệ lấp đầy đạt 95%

Nguồn thu từ khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của Doanh nghiệp sản xuất

(ĐVT: 1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	1.000	916.000	870.200
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	2.000	462.000	438.900
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	1.000	1.290.000	1.225.500
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5,336			2.534.600
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						384.056.059

*: Giả thiết Tỷ lệ lấp đầy đạt 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án					Thiếu hụt
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)	
Tổng dự toán		1.568.168	908.174	608.304	25.929	25.761	—
Vốn tự có		51.690	0	0	25.929	25.761	—
Vốn vay		1.516.478	908.174	608.304	0	0	—
Chi phí thực hiện dự án	e	957.437	573.381	384.056	0	0	—
Tiền lãi vay		559.041	334.793	224.248	0	0	—
Thiếu hụt		—	—	—	—	—	302.291

Giá thiết phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Hạng mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Thiếu hụt	Vốn vay ban đầu
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)		
Tổng số	a	1.311.418	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	25.761				25.761		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	—				—		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	1.285.657	573.381	384.056	25.929	—	302.291	—
(Tỷ lệ %)		—	44,6%	29,9%	2,0%	—	23,5%	—
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số 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			0			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	0		0				
Thiếu hụt	d-(e-h)	302.291						

1b Doanh nghiệp sản xuất Hỗ trợ tiền thuê nhà 300.000 VND/tháng/người

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VND)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà hàng tháng	0.3	Tháng/người
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	0	Tính trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	-	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	0	Thu nhập thêm
	Chi phí khác	0	Chi phí cho nội dung đầu tư khác

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà

(ĐVT: 1.000VND)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dãy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			3.784.061
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						573.380.969

*:Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Doanh nghiệp sản xuất hỗ trợ tiền thuê nhà

(ĐVT: 1.000VND)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dãy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	600	549.600	522.120
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.200	277.200	263.340
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	600	774.000	735.300
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			1.520.760
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						230.433.635

*: Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VND)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	
Tổng dự toán	1.324.846	908.174	364.982	25.929	25.761	-
Vốn tự có	51.690	0	0	25.929	25.761	-
Vốn vay	1.273.156	908.174	364.982	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e 803.815	573.381	230.434	0	0	-
Tiền lãi vay	469.341	334.793	134.548	0	0	-
Thiếu hụt	-	-	-	-	-	455.914

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VND)

Hạng mục		Tổng số	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Vốn vay ban đầu
		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	
Tổng số	a	<u>1.311.418</u>	573.381	230.434	25.929	25.761	455.914	
(Tỷ lệ %)		—	43,7%	17,6%	2,0%	2,0%	34,8%	
Đầu tư Công trình thương mại	b	25.761				25.761		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	—				—		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	<u>1.285.657</u>	<u>573.381</u>	<u>230.434</u>	<u>25.929</u>	—	<u>455.914</u>	—
(Tỷ lệ %)		—	<u>44,6%</u>	<u>17,9%</u>	<u>2,0%</u>	—	<u>35,5%</u>	—
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số vốn vay phải trả)	e	803.815	573.381	230.434				803.815
Chi phí thu hồi đất	f	25.929			25.929			
Chi phí chuẩn bị mặt bằng	g	0			0			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	0		0				
Thiếu hụt	d-(e~h)	455.914						

2a-1 20% diện tích sàn để bán với giá kinh doanh thương mại

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VNĐ)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà hàng tháng	0,5	Người/tháng
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	0	Trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	Bán 20% diện tích sàn nhà dẫy 2 tầng theo giá kinh doanh thương mại	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	63.540	Thu nhập khác*
	Chi phí xây dựng ban đầu	170.880	Chi phí cho nội dung đầu tư khác**

* Bán 20% diện tích đất tại khu vực nhà dẫy 2 tầng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại (3,22ha) với lợi nhuận 10%

** Chi phí cho phần diện tích bán với giá kinh doanh thương mại

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà

(ĐVT :1,000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	204	408	893	182.253	173.140
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		3.912			3.179.767
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						481.815.147

*: Giá thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Nguồn thu từ khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của Doanh nghiệp sản xuất sản xuất hỗ trợ tiền thuê nhà

(ĐVT:1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	204	408	1.000	204.000	193.800
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	2.000	462.000	438.900
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	1.000	1.290.000	1.225.500
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		3.912			1.858.200
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						281.564.337

*: Giá thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT : Tr. VNĐ)

Mục	Chi phí	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt
		Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)	
Tổng dự toán	1.495.222	763.144	445.968	25.929	260.181	-
Vốn tự có	260.181	0	0	25.929	260.181	-
Vốn vay	1.209.112	763.144	445.968	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e	763.379	481.815	281.564	0	0
Tiền lãi vay		445.733	281.329	164.404	0	0
Thiếu hụt		-	-	-	-	261.929

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Hạng mục	Số tiền	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Thiếu hụt	Vốn vay ban đầu
		Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)			
Tổng số	a	1.311.418	481.815	281.564	25.929	260.181	261.929	
(Tỷ lệ %)		—	36,7%	21,5%	2,0%	19,8%	20,0%	
Đầu tư Công trình thương mại	b	25.761				63.540		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	234.420				234.420		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	1.051.237	481.815	281.564	25.929	—	261.929	
(Tỷ lệ %)		—	45,8%	26,8%	2,5%	—	24,9%	
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số vốn vay phải trả)	e	763.379	481.815	281.564			763.379	
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				
Thiếu hụt	d-(e~h)	261.929						

2a-2 20% tổng số căn hộ gia đình bán theo giá kinh doanh thương mại

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VND)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà	0.5	Người/tháng
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	0	Trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	bán 20% tổng số căn hộ chung cư theo giá kinh doanh thương mại	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	19.452	Thu nhập khác*
	Chi phí xây dựng ban đầu	194.524	Chi phí cho nội dung đầu tư khác**

* Bán 20% (3,22ha) tổng số căn hộ chung cư theo giá kinh doanh thương mại với lãi suất 10%.

** Chi phí xây dựng của số căn hộ bán theo giá kinh doanh thương mại

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà

(ĐVT: 1.000VND)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dãy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	890	1.780	2.133	1.898.750	1.803.812
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		4.536			2.973.359
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						450.539.080

*: Giá thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Nguồn thu từ khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của Doanh nghiệp sản xuất

(ĐVT: 1.000VND)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dãy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	1.000	916.000	870.200
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	2.000	462.000	438.900
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	890	1.780	1.000	890.000	845.500
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		4.536			2.154.600
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						326.476.440

*: Giá thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt	
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ		Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)
Tổng dự toán		1.496.376	713.606	517.104	25.929	239.737	-
Vốn tự có		265.666	0	0	25.929	239.737	-
Vốn vay		1.230.710	713.606	517.104	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e	777.015	450.539	326.476	0	0	-
Tiền lãi vay		453.695	263.067	190.628	0	0	-
Thiếu hụt		-	-	-	-	-	268.737

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Hạng mục	Tổng số Số tiền	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Thiếu hụt	Vốn vay ban đầu
		Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)			
Tổng số	a	1.311.418	450.539	326.476	25.929	239.737	268.737	
(Tỷ lệ %)		-	34,4%	24,9%	2,0%	18,3%	20,5%	
Đầu tư Công trình thương mại	b	25.761				25.761		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	213.976				213.976		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	1.071.681	450.539	326.476	25.929	-	268.737	-
(Tỷ lệ %)		-	42,0%	30,5%	2,4%	-	25,1%	-
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số vốn vay phải trả)	e	777.016	450.539	326.476				777.016
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				
Thiếu hụt	d-(e~h)	268.737						

2b-1 Doanh nghiệp sản xuất hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu cho dự án với mức 55 triệu VNĐ/người
Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VNĐ)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà hàng tháng	0,5	Người/tháng
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	55	Trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	Không	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	0	Thu nhập khác
	Chi phí khác	0	Chi phí cho nội dung đầu tư khác

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà (ĐVT: 1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			3.784.061
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						573.380.969

*: Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Nguồn thu từ khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của Doanh nghiệp sản xuất (ĐVT: 1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	1.000	916.000	870.200
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	2.000	462.000	438.900
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	1.000	1.290.000	1.225.500
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			2.534.600
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						384.056.059

*: Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	
Tổng dự toán	1.861.648	908.174	901.784	25.929	25.761	-
Vốn tự có	345.170	0	293.480	25.929	25.761	-
Vốn vay	1.516.478	908.174	608.304	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e	957.437	573.381	384.056	0	0
Tiền lãi vay	559.041	334.793	224.248	0	0	-
Thiếu hụt	-	-	-	-	-	8.811

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr.VNĐ)

Hạng mục	Số tiền	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Thiếu hụt	Vốn vay ban đầu
		Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)			
Tổng số	a	1.311.418	573.381	677.536	25.929	25.761	8.811	
(Tỷ lệ %)		—	43,7%	51,7%	2,0%	2,0%	0,7%	
Đầu tư Công trình thương mại	b	25.761				25.761		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	—				—		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	1.285.657	573.381	677.536	25.929	—	8.811	—
(Tỷ lệ %)		—	44,6%	52,7%	2,0%	—	0,7%	—
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số 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			0			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	293.480		293.480				
Thiếu hụt	d-(e~h)	8.811						

2b-2 Chi phí chuẩn bị mặt bằng do Chính quyền địa phương chi trả

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VNĐ)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	112.290	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà hàng tháng	0,5	Người/tháng
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	35	Trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	-	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	0	Thu nhập khác
	Chi phí khác	0	Chi phí cho nội dung đầu tư khác

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà

(ĐVT: 1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			3.784.061
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						573.380.969

*: Giá thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Nguồn thu từ khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của Doanh nghiệp sản xuất

(ĐVT: 1.000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	1.000	916.000	870.200
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	2.000	462.000	438.900
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	1.000	1.290.000	1.225.500
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			2.534.600
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						384.056.059

*: Giá thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt	
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ		Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)
Tổng dự toán		<u>1.867.218</u>	908.174	795.064	138.219	25.761	-
Vốn tự có		350.740	0	186.760	138.219	25.761	-
Vốn vay		1.516.478	908.174	608.304	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e	957.437	573.381	384.056	0	0	-
Tiền lãi vay		559.041	334.793	224.248	0	0	-
Thiếu hụt		-	-	-	-	-	3.241

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Hạng mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Thiếu hụt	Vốn vay ban đầu
		Số tiền	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)		
Tổng số	a	<u>1.311.418</u>	573.381	570.816	138.219	25.761	3.241	
(Tỷ lệ %)		-	43,7%	43,5%	10,5%	2,0%	0,2%	
Đầu tư Công trình thương mại	b	25.761				25.761		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	-				-		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	<u>1.285.657</u>	<u>573.381</u>	<u>570.816</u>	<u>138.219</u>	-	<u>3.241</u>	-
(Tỷ lệ %)		-	<u>44,6%</u>	<u>44,4%</u>	<u>10,8%</u>	-	<u>0,3%</u>	-
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số 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	112.290			112.290			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	186.760		186.760				
Chênh lệch	d-(e-h)	3.241						

2c-1 Lãi suất 1%/năm, Doanh nghiệp sản xuất hỗ trợ tiền thuê nhà 400.000VNĐ/tháng/người

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VNĐ)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà hàng tháng	0,4	Người/tháng
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	0	Trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	Không	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	0	Thu nhập khác
	Chi phí khác	0	Chi phí cho nội dung đầu tư khác

Nguồn thu từ Tiền cho thuê nhà

(ĐVT: 1,000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			3.784.061
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						822.810.928

*: Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Nguồn thu từ khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của Doanh nghiệp sản xuất

(ĐVT: 1,000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	800	732.800	696.160
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.600	369.600	351.120
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	800	1.032.000	980.400
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			2.027.680
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)						440.901.305

*: Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	
Tổng dự toán	1.446.507	908.174	486.643	25.929	25.761	-
Vốn tự có	51.690	0	0	25.929	25.761	-
Vốn vay	1.394.817	908.174	486.643	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e	1.263.712	822.811	440.901	0	0
Tiền lãi vay	131.105	85.363	45.742	0	0	-
Thiếu hụt	-	-	-	-	-	-3.984

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Hạng mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các bên liên quan của dự án					Thiếu hụt	Tiền vay
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)		
Tổng số	a	1.311.418	822.811	440.901	25.929	25.761	-3.984	
(Tỷ lệ %)		—	62,7%	33,6%	2,0%	2,0%	-0,3%	
Đầu tư Công trình thương mại	b	25.761				25.761		
Đầu tư Công trình bán giá KDTM	c	—				—		
Tổng chi phí dự án ĐTXD nhà ở	d=a-b-c	1.285.657	822.811	440.901	25.929	—	-3.984	—
(Tỷ lệ %)		—	64,0%	34,3%	2,0%	—	-0,3%	—
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số vốn vay phải trả)	e	1.263.712	822.811	440.901				1.263.712
Chi phí thu hồi đất	f	25.929			25.929			
Chi phí chuẩn bị mặt bằng	g	0			0			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	0		0				
Chênh lệch	d-(e~h)	-3.984						

2c-2 Lãi suất 1%/năm, Doanh nghiệp sản xuất hỗ trợ tiền thuê nhà 300.000VNĐ/người/tháng

Điều kiện tài chính giả thiết

		Chi phí (Tr. VNĐ)	Ghi chú
UBND tỉnh Hưng Yên	Thu hồi đất	25.929	
	Chuẩn bị mặt bằng	0	
Doanh nghiệp sản xuất (sử dụng lao động)	Hỗ trợ tiền thuê nhà hàng tháng	0.3	Tháng/người
	Hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu	20	Tính trên đầu người
Hoạt động đầu tư – kinh doanh khác	Nội dung đầu tư	-	
	Lợi nhuận từ nội dung đầu tư khác	0	Thu nhập khác
	Chi phí khác	0	Chi phí cho nội dung đầu tư khác

Tiền cho thuê nhà

(ĐVT: 1,000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	893	818.352	777.434
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.787	412.750	392.112
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	2.133	2.752.120	2.614.514
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			3.784.061
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)	Tổng số người					822.810.928

*: Doanh thu trên là doanh thu với giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Doanh nghiệp sản xuất hỗ trợ tiền thuê nhà

(ĐVT: 1,000VNĐ)

	Số người ở trong 1 căn	Số căn nhà	Số người	Giá cho thuê	Tổng số tiền thuê 1 tháng	Doanh thu thực tế 1 tháng*
Nhà dẫy 2 tầng, độc thân	2	916	1.832	600	549.600	522.120
Chung cư thấp tầng, độc thân	4	231	924	1.200	277.200	263.340
Chung cư thấp tầng, hộ gia đình	2	1.290	2.580	600	774.000	735.300
Tổng doanh thu tháng	Tổng số người		5.336			1.520.760
Tổng số tiền thu được (kể cả tiền vay)	Tổng số người					330.675.979

*: Giả thiết tỷ lệ lấp đầy là 95%

Chia sẻ tài chính giữa các bên liên quan

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Mục	Tổng số	Chia sẻ gánh nặng tài chính giữa các Bên liên quan của Dự án				Thiếu hụt
		Chi phí	Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	
Tổng dự toán	1,431,566	908,174	471,702	25,929	25,761	-
Vốn tự có	158,410	0	106,720	25,929	25,761	-
Vốn vay	1,273,156	908,174	364,982	0	0	-
Chi phí thực hiện dự án	e	1,153,487	822,811	330,676	0	0
Tiền lãi vay	119,669	85,363	34,306	0	0	-
Thiếu hụt	-	-	-	-	-	-478

Kết quả phân bổ vốn đầu tư

(ĐVT: Tr. VNĐ)

Hạng mục	Tổng số Số tiền	Chia sẻ gánh nặng chi phí giữa các bên liên quan					Thiếu hụt	Vốn vay ban đầu
		Người thuê nhà	Doanh nghiệp SX	Chính phủ	Nhà đầu tư khác (Công trình TM hoặc Công trình bán với giá KDTM)			
Tổng số	a	1,311,418	822,811	437,396	25,929	25,761	-478	
(Tỷ lệ %)		—	62,7%	33,4%	2,0%	2,0%	0,0%	
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	1,285,657	822,811	437,396	25,929	—	-478	—
(Tỷ lệ %)		—	64,0%	34,0%	2,0%	—	0,0%	—
Tiền thuê nhà và Hỗ trợ tiền thuê nhà (Tổng số vốn vay phải trả)	e	1.153.487	822.811	330.676				1.153.487
Chi phí thu hồi đất	f	25,929			25,929			
Chi phí chuẩn bị mặt bằng	g	0			0			
Hỗ trợ chi phí ĐTXD	h	106,720		106,720				
Thiếu hụt	d-(e~h)	-478						

Phụ lục-12. Biên bản Hội thảo báo cáo Kết quả Nghiên cứu (01/07/2016)

Phụ lục-12 BIÊN BẢN HỘI THẢO Công bố kết quả nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại Việt Nam

Trong khuôn khổ nghiên cứu Cải thiện điều kiện sống cho người lao động xung quanh các khu công nghiệp (KCN) tại Việt Nam, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) tổ chức Hội thảo công bố kết quả nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại Việt Nam.

Mục đích Hội thảo nhằm cung cấp thông tin về các kết quả nghiên cứu khả thi của Dự án cải thiện môi trường sống cho người lao động xung quanh các KCN, làm cơ sở để các Bộ, ban ngành xây dựng cơ chế, chính sách cải thiện điều kiện sống cho người lao động và là mô hình thí điểm để các doanh nghiệp phát triển hạ tầng, doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trong KCN tham khảo trong quá trình đầu tư, xây dựng nhà ở cho người lao động trên cả nước. Hội thảo cũng là cơ hội để các cơ quan, doanh nghiệp tìm hiểu, trao đổi kinh nghiệm và đề xuất các giải pháp xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Thời gian: từ 8h00 – 12h15, Thứ sáu ngày 01/7/2016

Địa điểm: Khách sạn Melia, 44B Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Nội dung chi tiết của Hội thảo như sau:

1.1. Thành phần tham dự: tổng số có 127 người tham dự như sau

- Chủ trì:
 - Ông Vũ Quốc Huy, Phó Vụ trưởng Vụ Quản lý các Khu kinh tế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
 - Ông Đặng Ngọc Quỳnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên;
 - Ông Trịnh Trường Sơn, Hàm Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng;
 - Ông Hashimoto Kenichi, Trưởng nhóm nghiên cứu JICA.
- Khách mời:
 - Đại diện JICA: Ông Anzo Hiroshi – Cố vấn Dự án;
 - Đại diện các tổ chức quốc tế: JETRO, JICA.
 - Đại diện các Bộ, ngành: 20 người, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Lao động Thương binh và Xã hội, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam;
 - Cơ quan quản lý cấp nhà nước ở các địa phương: 29 người từ Hưng Yên, Hà Nội, Bắc Ninh, Hà Nam, Nam Định, Thái Bình, Thái Nguyên, Yên Bái, Hòa Bình.
 - Các công ty phát triển hạ tầng KCN, nhà ở xã hội: 27 người; Thăng Long II, Phố Nối A, VID, IDICO, BIC...
 - Các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN: Honda
 - Cơ quan thông tấn báo chí: 30 người từ Đài truyền hình Việt Nam, Đài tiếng nói Việt Nam, Báo Đầu tư, Thông tấn xã Việt Nam, Thời báo kinh tế....

1.2. Tóm tắt nội dung cuộc họp

1.2.1. Phần 1: Khai mạc

- Ông Anzo Hiroshi – Cố vấn Dự án – phát biểu chào mừng Hội thảo
- Ông Nguyễn Văn Trung – Thứ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư – phát biểu khai mạc.

1.2.2. Phần 2: Những kết quả chính của nghiên cứu

(1) Các bài tham luận

1) Ông Vũ Quốc Huy trình bày về "Tổng quan về thực trạng, định hướng, chính sách phát triển KCN của Việt Nam"

- Thực trạng:
 - Kết quả đạt được: tỷ lệ lấp đầy KCN đạt 70%. Các KCN đã thu hút được 7100 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài và 6000 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư là 94 tỷ USD và 585 nghìn tỷ đồng, giải quyết việc làm cho 2,6 triệu lao động, đóng góp 45% tổng kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước hàng năm.
 - Một số tồn tại: pháp luật chuyên ngành chưa nhất quán; việc hướng dẫn ủy quyền cho Ban quản lý các KCN chưa được thực hiện triệt để; công tác bảo vệ môi trường đặt ra yêu cầu cấp thiết trong công tác kiểm tra, giám sát hoạt động KCN; vấn đề nhà ở, phúc lợi xã hội và đời sống công nhân chưa được cải thiện rõ rệt...
- Định hướng phát triển trong thời gian:
 - Rà soát, điều chỉnh quy hoạch phù hợp với thực tế phát triển;
 - Đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư phát triển hạ tầng KCN;
 - Điều chỉnh cơ cấu thu hút đầu tư theo hướng tăng tỷ trọng các ngành nghề thân thiện môi trường, giá trị gia tăng cao;
 - Nghiên cứu, phát triển các mô hình KCN mới: KCN sinh thái, KCN hỗ trợ, Đặc khu kinh tế;
 - Hoàn thiện cơ chế, chính sách pháp luật;

2) Ông Trịnh Trường Sơn trình bày về "Tổng quan về định hướng, chính sách phát triển nhà ở cho người lao động KCN của Việt Nam"

- Thực trạng nhà ở công nhân KCN hiện nay:
 - Mức lương cơ bản thấp, chưa đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tối thiểu của người lao động;
 - 80% số công nhân phải thuê chỗ ở tạm, thiếu tiện nghi, điều kiện sống không đảm bảo;
- Việc phát triển nhà ở xã hội cho người lao động theo quy định của pháp luật hiện hành chưa đạt nhiều kết quả do: (i) Nhà nước chưa đủ nguồn lực tài chính để tập trung vốn đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội, (ii) Nguồn vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn dài, khả năng sinh lợi thấp, (iii) cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tín dụng chưa đủ mạnh để thu hút đầu tư phát triển nhà ở xã hội.
- Hiện nay, 87 dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành với quy mô xây dựng khoảng 28.800 căn hộ; đang triển khai 64 dự án với quy mô xây dựng 69.300 căn hộ. Một số dự án quy mô lớn, triển khai thành công: Tổng Công ty Becamex Bình Dương, Tổng Công ty IDICO. Nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, người lao động tại các KCN nói riêng và các CCN và các cơ sở sản xuất ngoài KCN nói chung hiện nay là rất lớn.

- Định hướng phát triển nhà ở xã hội: kết hợp trách nhiệm của Nhà nước, xã hội, người dân để cùng giải quyết; đồng thời có chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia triển khai xây dựng;
- Giải pháp thực hiện:
 - Hoàn thiện hệ thống quy phạm pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở xã hội;
 - Quy hoạch phát triển KCN với khu đô thị phục vụ người lao động trong KCN;
 - Cải cách chế độ tiền lương để người lao động có khả năng tạo lập nhà ở; có cơ chế nâng cao trách nhiệm của người sử dụng lao động;
 - Gắn mục tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương.

3) Ông Hashimoto Kenichi trình bày về "các kết quả nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN ở Việt Nam"

- Những tồn tại trong môi trường sống công nhân KCN
 - Chất lượng môi trường sống (ít nhà đầu tư quan tâm, quy mô nhà vượt khả năng chi trả của công nhân, nội quy sinh hoạt khắc khe, vị trí chưa phù hợp);
 - Hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà (không đồng đều ở các địa phương);
 - Lợi nhuận đầu tư thấp không hấp dẫn nhà đầu tư.
- Kiến nghị nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN: 19 kiến nghị được đề xuất trong đó tập trung vào 3 nhóm vấn đề chính, bao gồm: (i) quy hoạch không gian và thiết kế công trình, (ii) Thể chế và hệ thống pháp lý liên quan, (iii) mô hình đầu tư – kinh doanh và tài chính;
- Quy hoạch nhà ở công nhân KCN tại vị trí được lựa chọn là diện tích 18,23ha tại khu vực xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.
 - Vị trí: gắn kết với cộng đồng dân cư xung quanh; sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận; thuận lợi cho việc di chuyển tới nơi làm việc của người lao động;
 - Định hướng quy hoạch: phát triển chung cư thấp tầng (phòng cho hộ độc thân và hộ gia đình), công trình thương mại, giáo dục (nhà trẻ, trường học), công trình công cộng (trung tâm y tế, công viên, hạ tầng kỹ thuật). Quy hoạch mặt bằng hợp lý, có thể chia nhỏ để nhiều nhà đầu tư có thể tham gia.
 - Cơ chế thực hiện Dự án đầu tư

Dự án dự kiến tổng mức đầu tư 1.311 tỷ đồng với giá thiết lãi suất 5% trong 20 năm thì có sự tham gia đóng góp của các bên: (i) Người thuê nhà (theo khả năng chi trả); (ii) Doanh nghiệp đầu tư Dự án; (iii) Doanh nghiệp KCN đóng góp/hỗ trợ (hỗ trợ 500 nghìn/người/tháng); (iv) Nhà nước hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật chung và hỗ trợ tài chính thực hiện Dự án.

Để Dự án có thể cân đối tài chính cần xem xét các điều kiện sau đây; (i) giảm lãi suất tiền vay từ 5%/năm xuống 1%/năm; (ii) doanh nghiệp sử dụng lao động hỗ trợ tiền thuê nhà; (iii) Nhà nước hỗ trợ chuẩn bị mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật.

4) Ông Đặng Ngọc Quỳnh – Phó Chủ tịch tỉnh Hưng Yên trình bày về "Kiến nghị và giải pháp phát triển nhà ở cho người lao động KCN tỉnh Hưng Yên từ kết quả nghiên cứu"

- Tỉnh Hưng Yên hiện có hơn 145 ngàn lao động trong các KCN. Việc xây dựng và đảm bảo môi trường sống cho người lao động tại các KCN tuy đã được quan tâm nhưng do nguồn vốn của tỉnh hạn hẹp, chính sách về hỗ trợ, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người

thu nhập thấp chưa hấp dẫn; bản thân dự án đòi hỏi vốn lớn, khả năng thu hồi vốn chậm...vì vậy, nhà ở cho người lao động chủ yếu hình thành tự phát bên cạnh các KCN với cơ sở vật chất thiếu thốn, vệ sinh môi trường chưa đảm bảo.

- Đánh giá cao các kết quả nghiên cứu của Dự án và nhấn mạnh không chỉ nhà ở mà còn phát triển hạ tầng đô thị và hạ tầng xã hội là điều kiện cần thiết để người công nhân có thể ổn định cuộc sống. Kết quả của Dự án là cơ sở để triển khai các bước tiếp theo trong việc xây dựng nhà ở người lao động tại KCN, giải quyết vấn đề an sinh xã hội, nâng cao đời sống người lao động.
- Mong JICA tiếp tục hỗ trợ để hiện thực hóa kết quả nghiên cứu Dự án; đề nghị các Bộ, ngành hỗ trợ bố trí nguồn vốn kinh phí để triển khai Dự án; điều chỉnh cơ chế, chính sách để tăng tính hấp dẫn trong thu hút đầu tư. Tỉnh Hưng Yên tạo mọi điều kiện thuận lợi để hỗ trợ Dự án triển khai.

(2) Các ý kiến bình luận, góp ý tại Hội thảo

1) Ông Nguyễn Mạnh Hải – Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương

- Hiện nay chính sách liên quan đến phát triển nhà ở cho người lao động chưa đủ mạnh, chưa thực sự hấp dẫn các tổ chức, cá nhân bỏ vốn đầu tư.
- Báo cáo nghiên cứu đã đánh giá chính xác hiện trạng phát triển nhà ở hiện nay tại Việt Nam. Việc xây dựng mô hình đầu tư – kinh doanh – cơ chế tài chính hỗ trợ triển khai Dự án trên cơ sở phân tích độ nhạy của chính sách, lãi suất là có cơ sở để tính toán nguồn lực triển khai Dự án.

2) Bà Võ Thị Minh Lệ - Việc Kinh tế Chính trị Thế giới

- Báo cáo nghiên cứu có ý nghĩa đối với Chính phủ Việt Nam.
- Hiện nay, việc phát triển nhà ở để đảm bảo sự phát triển bền vững là một trong những chỉ tiêu Việt Nam cam kết với Liên Hiệp Quốc. Tuy nhiên, vấn đề này vẫn là thách thức với Chính phủ Việt Nam do một số nguyên nhân:
 - Giữa cơ chế chính sách và kết quả thực thi còn khoảng trống;
 - Sự điều phối giữa cơ quan ban hành và cơ quan thực hiện chính sách còn chưa chặt chẽ;
 - Nguồn tài chính: vốn đầu tư từ nhà nước hạn hẹp; nguồn vốn ODA cần xem xét kỹ đối tác hỗ trợ và điều kiện ràng buộc; nguồn vốn PPP là một kênh hiệu quả để đầu tư.
 - Nhận thức người lao động.
- Để giải quyết vấn đề này ở người lao động trong thời gian tới cần giải quyết hài hòa các vấn đề nêu trên.

3) Ông Goki Nobuta – Công ty phát triển hạ tầng KCN Thăng Long II

- Nhu cầu nhà ở người lao động KCN là cần thiết; hiện nay số công nhân làm việc ở KCN Thăng Long II là 20.000 người.
- Ngoài phát triển nhà ở cho người lao động, cần nghiên cứu bổ sung phát triển nhà ở cho cán bộ, chuyên gia làm việc tại KCN.

4) Ông Nguyễn Đức Tùng – Viện Môi trường phát triển bền vững

- Khu vực khảo sát của Nhóm nghiên cứu ở đâu?
- Trong nội dung về kinh nghiệm quốc tế về phát triển nhà ở người lao động có chia sẻ kinh nghiệm của Indonexia, Ấn Độ, Thái Lan... nhưng chưa có kinh nghiệm của Nhật Bản. Đề nghị chia sẻ thêm.

- Việc xây dựng KCN cần gắn với trách nhiệm xây dựng nhà ở cho người lao động. Các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trong KCN dự kiến số lượng lao động của doanh nghiệp trong từng giai đoạn để có kế hoạch phát triển nhà ở tương ứng.
- VD: Dự án xây dựng nhà máy thủy điện Trung Sơn, sử dụng vốn vay của Ngân hàng thế giới (WB) với điều kiện đi kèm là xây dựng nhà ở người lao động.
- Việc phát triển mô hình này cần kết hợp nguồn lực tư nhân cùng tham gia đầu tư.

5) Ông Dương Hùng – Cục Đầu tư nước ngoài

- Xung quanh KCN đã phát triển nhà ở cho người lao động do khu vực tư nhân (dưới dạng nhà trọ thiếu tiện nghi) khá hiệu quả.
- Nếu xây dựng nhà ở công nhân mà không ưu đãi thì với mức thu nhập hiện nay, công nhân khó thuê nhà.
- Nhà nước cần có cơ chế hỗ trợ tài chính với lãi suất và thời gian ân hạn dài cho người lao động để tiếp cận nhà ở.
- Nhà đầu tư thuê đất lớn phải có cam kết với địa phương về thuê đất trong KCN để tự phát triển hoặc phối hợp với chủ đầu tư hạ tầng KCN xây dựng nhà ở người lao động.

6) Ông Ngô Chí Hùng – Phó Trưởng ban Ban quản lý KCN Hà Nội

- Đồng tình cao với Báo cáo nghiên cứu.
- Hiện nay Hà Nội có 170 nghìn lao động trong KCN trong đó 70% là lao động ngoại tỉnh. Thành phố Hà Nội đã giao Ban quản lý các KCN Hà Nội làm đầu mối tìm kiếm địa điểm để xây dựng nhà ở.
- Hà Nội hiện có 3 mô hình phát triển nhà ở: (i) Mô hình Nhà nước đầu tư, (ii) Mô hình Nhà đầu tư hạ tầng KCN đầu tư, (iii) Doanh nghiệp nước ngoài sản xuất kinh doanh tự đầu tư.
- Thực tế, số lượng công nhân vào ở trong khu nhà ở thấp (20-25% số lượng chỗ ở hiện có). Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở nhưng không thu hút được công nhân, trong khi đó phải trả vốn vay lớn.
- Báo cáo đưa ra mức hỗ trợ của doanh nghiệp cho người lao động để thuê nhà từ 500.000 – 1.000.000, tuy nhiên thực tế các doanh nghiệp Nhật Bản tại Hà Nội mới chỉ hỗ trợ được mức 150.000/người/tháng.
- Đề xuất xem xét: có nên xây dựng nhà ở cao tầng hay không? Mùa nhà trong bao nhiêu năm thì hiệu quả? Chi phí chống xuống cấp cần được tính toán? Quy mô căn hộ cho 4 người hợp lý hơn 7-8 người? Quan tâm xây dựng nhà văn hóa, thể dục thể thao, khu vui chơi.

7) Ông Hashimoto Kenichi – Trưởng đoàn nghiên cứu

- Nội dung của nghiên cứu sẽ được đăng tải rộng rãi trên website của JICA.
- Về kinh nghiệm của Nhật Bản: vấn đề nhà ở cho người lao động không phải là vấn đề đáng lo ngại hiện nay vì ở Nhật Bản hiện nay còn rất ít các khu công nghiệp có nhu cầu lớn về nhà ở cho công nhân.
- Về nhu cầu đầu tư: Đối với các Công ty lớn như Samsung, việc dự đoán số lượng lao động để xây dựng phương án phát triển nhà ở người lao động là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với các doanh nghiệp nhỏ và vừa, việc dự đoán số lượng lao động là rất khó khăn.
- Đối với một số nội dung khác: các kiến nghị cũng như các vấn đề đã được xem xét, nghiên cứu được nêu trong Báo cáo, và cần được tiếp tục thảo luận để tìm ra biện pháp để có thể đưa vào thực hiện.

1.2.3. Bế mạc Hội thảo – Ông Vũ Quốc Huy – Phó Vụ trưởng Vụ Quản lý các khu kinh tế

- Trong buổi sáng làm việc, các Đại biểu đã nghe 4 bài tham luận, 3 bài bình luận và nhiều ý kiến đóng góp cho Báo cáo.

- Đánh giá cao và chia sẻ với những kết quả Đoàn nghiên cứu đã thực hiện.
- Một số ý kiến khách nhau và đề xuất bổ sung thêm cơ chế, chính sách
 - Làm rõ thêm trách nhiệm của các bên liên quan (trung ương, địa phương, chủ đầu tư hạ tầng và người lao động) -> tiếp thu và xác định cụ thể hơn trách nhiệm của các bên liên quan.
 - Nguồn vốn xã hội hóa đầu tư xây dựng hạ tầng -> hiện nay nhiều nhà trọ xung quanh các KCN đã được xây dựng và thu hút số lượng người lao động lưu trú tương đối lớn tuy nhiên chất lượng các công trình này thấp, cơ chế quản lý giám sát chưa chặt chẽ.
 - Tính khả thi việc huy động vốn trong xây dựng nhà ở công nhân KCN: Dự án được xây dựng trên cơ sở thu nhập và lối sống của người lao động theo đó định hướng xây dựng chung cư thấp tầng để tiết kiệm chi phí và giảm giá thuê.
 - Thay đổi thói quen, lối sống của người lao động; động viên, khuyến khích ở tại các khu nhà ở xã hội.
 - Cơ chế phối hợp chặt chẽ của các bên liên quan trong phát triển nhà ở.
 - Quỹ đất: phát triển nhà ở người lao động gắn với phát triển KCN đã được quy định trong văn bản pháp luật, nhưng nhiều địa phương xác định quỹ đất cho nhà ở, một số địa phương đã có quy hoạch nhưng chưa triển khai xây dựng trong thực tế.
 - Hưng Yên: đã xác định quỹ đất thuận lợi để phát triển, và được JICA hỗ trợ xây dựng báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án.
- Ban tổ chức cảm ơn các cơ quan, tổ chức, cá nhân đã tham dự Hội thảo. Ý kiến đóng góp tại Hội thảo và kết quả nghiên cứu sẽ được Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xây dựng cơ chế, chính sách riêng cho tỉnh Hưng Yên và nhân rộng mô hình trên cả nước.

Hội thảo kết thúc lúc 12h15 ngày 1/7/2016.