



HỘI THẢO VIỆT NAM

Ngày 1 tháng 7 năm 2016



NGHIÊN CỨU Cải THIỆN MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP Tại NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM



ĐOÀN NGHIÊN CỨU JICA

Công ty Nine Steps

Công ty Oriental Consultants Global

International Development Center of Japan Incorporated

Công ty Azusa Sekkei

1 Bối cảnh của Nghiên cứu

1.1 Bối cảnh của Nghiên cứu

Hiện nay ở Việt Nam, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp (KCN) hiện phải sống tại các nhà ở tồi tàn, có điều kiện sinh hoạt nghèo nàn, đây chính là một trở ngại đối với các doanh nghiệp sản xuất trong KCN trong việc giữ chân người lao động có tay nghề cao.

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

Mặc dù Chính phủ Việt Nam đã quan tâm tới việc phát triển nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở cho công nhân KCN do chính quyền địa phương và nhà đầu tư tư nhân thực hiện bằng các giải pháp khuyến khích, nhưng chính quyền địa phương vẫn chưa thực hiện được các kế hoạch phát triển nhà ở do hạn chế về nguồn vốn. Yêu cầu phải cải thiện môi trường sống của công nhân KCN và hoàn thiện các chính sách liên quan đã trở thành một áp lực trên toàn quốc để giải quyết những tồn tại nói trên.

1.2 Khung pháp lý về lĩnh vực Cải thiện Môi trường sống cho Công nhân KCN

Khung pháp lý sau đây đã được áp dụng ở Việt Nam như một giải pháp nhằm cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN cũng như nhằm cân đối cung cầu về nhà ở cho công nhân.

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (2015)
 - Trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN và doanh nghiệp sản xuất trong KCN trong việc xây dựng kế hoạch giải quyết đủ nhà ở cho công nhân tùy theo điều kiện địa phương.
 - Với mục đích cung cấp nhà ở xã hội có giá phù hợp với khả năng chi trả của người lao động, tại Điều 61, Luật Nhà ở có nêu phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách.
(Giá bán nhà ở xã hội được xác định với lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% và Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định với lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư)
 - Chủ đầu tư các dự án xây dựng khu đô thị mới hoặc nhà ở thương mại phải dành 20% tổng diện tích đất trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.
 - Nghị định số 100 đã nêu các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
- Luật Nhà ở (Luật số 65/2014/QH13)
 - Nhằm thúc đẩy thị trường cung cấp nhà ở xã hội, Điều 58 Luật Nhà ở quy định những ưu đãi cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. (Miễn tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, Miễn hoặc giảm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp, Vay vốn ưu đãi, UBND tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật)
- Tuyển tập các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
 - Diện tích căn hộ: 25~70 m²
 - Diện tích ở tối thiểu/người: 8m² (đối với căn hộ chung cư).v.v.

2

Tồn tại trong lĩnh vực Môi trường sống của công nhân Khu công nghiệp

Những tồn tại trong lĩnh vực nhà ở cho công nhân khu công nghiệp được xếp thành 3 nhóm như sau:

- “Chất lượng” của điều kiện sống,
- “Chi phí” đầu tư xây dựng nhà,
- Lợi nhuận đầu tư thấp ảnh hưởng tới “khả năng chi trả cho nhà ở” của nhóm đối tượng mục tiêu.

Bảng 2-1 Tồn tại trong lĩnh vực Môi trường sống của công nhân KCN

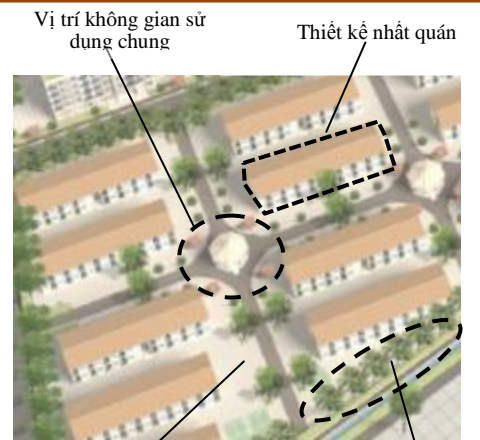
Vấn đề	Tồn tại	Nội dung cụ thể
1) Quy hoạch không gian và Thiết kế công trình (Vấn đề về chất lượng môi trường sống)	Lựa chọn vị trí xây dựng không phù hợp	Tỷ lệ lấp đầy thấp vì khu nhà ở nằm xa KCN, xa khu dân cư và xa thành phố. Vấn đề này thường gặp đối với các KCN tại vùng nông thôn
	Phải cạnh tranh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

3

Các giải pháp hỗ trợ nhằm phát triển nhà ở đã thực hiện tại các quốc gia lân cận và Việt Nam

3.1 Các ví dụ về Cải thiện Môi trường sống đã thực hiện ở Việt Nam

- Áp dụng loại hình nhà ở thấp tầng
Xây dựng loại hình nhà ở quy mô nhỏ giúp giảm chi phí đầu tư ban đầu và tạo ra không gian sử dụng chung một cách hiệu quả.
- Cải thiện cách thức quản lý nhà ở
Áp dụng hệ thống giám sát an ninh tự động (nhận dạng sinh học) thay cho hệ thống kiểm soát thủ công các hoạt động ra/vào khu nhà của cư dân.



Hình 3-1 Quy hoạch không gian với loại hình Nhà thấp tầng cho

3.2 Các ví dụ về Cải thiện Môi trường sống đã thực hiện tại các quốc gia lân cận

- Giải pháp tài chính
 - Đạo Luật số 10 (Ashray Nidhi (Quỹ Nhà ở)) (Ấn Độ):
Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đóng góp vào Quỹ nhà ở sử dụng để phát triển các dịch vụ đô thị thiết yếu và hỗ trợ tài chính cho những đối tượng thuộc nhóm yếu thế về kinh tế (EWS).
- Giải pháp không gian
 - Quy tắc 1-3-6 và 1-2-3 áp dụng với khu tái định cư hỗn hợp (In-đô-nê-sia):
Đối với các dự án nhà ở có quy mô từ 200ha trở lên cho người có thu nhập thấp và trung bình do tư nhân đầu tư phải đảm bảo tỷ lệ 1 nhà ở quy mô lớn – 3 nhà quy mô trung bình – 6 nhà quy mô nhỏ.
 - Mô hình KASIBA–LISIBA (In-đô-nê-sia):
Mô hình quản lý quy hoạch hỗn hợp: chính quyền địa phương quản lý ở cấp cao (cấp quy hoạch đô thị) và doanh nghiệp tư nhân quản lý ở cấp cơ sở. KASIBA là mô hình xác định vị trí để có thể xây dựng nhà ở trong một môi trường được tổ chức tốt. Hệ thống hạ tầng thiết yếu sẽ do nhà nước đầu tư xây dựng và quản lý. LISIBA là các tiểu khu nằm trong KASIBA. Các nhà đầu tư tư nhân đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở do mình xây dựng dưới sự chỉ đạo của Ban quản lý KASIBA.
- Giải pháp Quản trị
 - Viện nghiên cứu về Phát triển các tổ chức cộng đồng (CODI) tại Thái Lan:
CODI có vai trò hỗ trợ cộng đồng phát triển và tăng cường khả năng tiếp cận với nguồn tài chính để phát triển. Tổ chức này gồm đại diện của Cơ quan Nhà ở Quốc gia (NHA) và Ngân hàng Nhà ở Quốc gia (GHB), đại diện của cộng đồng, dân cư và các tổ chức phi chính phủ và đã thiết lập được cơ chế làm việc giữa các cơ quan nhà nước và cộng đồng, đồng thời kết hợp với các tổ chức tài chính trong sự nghiệp phát triển.

4

Kiến nghị chính của Đoàn tư vấn JICA

Những kiến nghị chính được tóm tắt dưới đây.

4.1 Kiến nghị đối với Quy hoạch Không gian và Thiết kế công trình

1. Cải thiện Quy định về Nhà ở xã hội

- Đoàn nghiên cứu đề xuất các quy định xây dựng và thiết kế nhà ở xã hội về yêu cầu chiếu sáng và thông gió v.v.
- Hiện nay Việt Nam quy định diện tích sàn tối thiểu của một căn hộ nhà ở xã hội là 25~70m², tức là rộng hơn so với quy định của các quốc gia khác. Về lâu dài, để cải thiện quy định về nhà ở xã hội, trong tương lai nên điều chỉnh quy định về diện tích sàn tối thiểu và quy định về tỷ lệ nhà ở xã hội trong dự án xây dựng nhà ở thông thường để phù hợp với khả năng chi trả của công nhân.

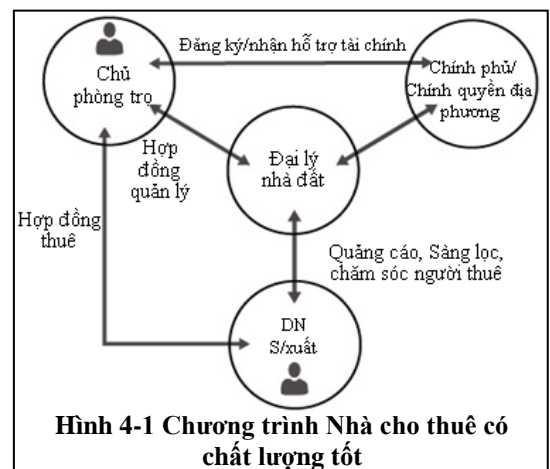
4.2 Kiến nghị đối với Hệ thống thể chế và pháp lý

1. Phối hợp để thực hiện phương thức đầu tư Đối tác Công – Tư

- Sự hỗ trợ của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN và chính quyền địa phương đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân trong việc xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị và hệ thống hạ tầng xã hội là không thể thiếu được. Cần làm rõ vai trò của chính phủ và vai trò của nhà đầu tư tư nhân trong dự án xây dựng nhà ở xã hội và khuyến khích thực hiện nội dung của Nghị định số 100 và Điều 57 Luật Nhà ở.
- Chính phủ cần ban hành hướng dẫn về cơ chế phối hợp giữa chính quyền địa phương và khu công nghiệp trong việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân.

2. Hỗ trợ thành lập Trung tâm thông tin/xử lý các vấn đề về nhà cho thuê

- Chính phủ hoặc UBND cấp tỉnh/huyện sẽ hỗ trợ chủ nhà nếu nhà cho thuê đó đáp ứng được tiêu chuẩn xây dựng công trình. Ở Nhật Bản cũng áp dụng hệ thống “nhà cho thuê chất lượng cao, được hỗ trợ tài chính.



Hình 4-1 Chương trình Nhà cho thuê có chất lượng tốt

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

1. Hỗ trợ bằng Phiếu hoàn tiền

- “Phiếu hoàn tiền” có thể sử dụng để thanh toán một phần tiền thuê nhà, nếu nhà đó đạt yêu cầu về chất lượng xây dựng. Chủ nhà, khi nhận được phiếu hoàn tiền này, có thể mang tới cơ quan quản lý nhà ở công ích tương ứng để nhận tiền.

2. Gỡ bỏ quy định về lợi nhuận định mức của doanh nghiệp

- Để đảm bảo lợi nhuận của dự án xây dựng nhà ở xã hội, về lâu dài, cần gỡ bỏ quy định về lợi nhuận định mức 10% (đối với nhà để bán), 15% (đối với nhà cho thuê) trên tổng mức đầu tư, được nêu trong Nghị định số 100. Vì quy định lợi nhuận định mức này là một trở ngại đối với sự tham gia của các Nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Hỗ trợ bằng các khoản vay ngân hàng với lãi suất ưu đãi

- Đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội, cần xem xét áp dụng mức lãi suất ưu đãi thấp hơn 5% hiện nay dành cho chủ đầu tư nếu dự án của họ tuân thủ các yêu cầu xây dựng hiện hành về nhà ở xã hội và tuân theo các quy trình lựa chọn đối tượng thụ hưởng.

4. Cải thiện Quy định cho phép xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội

- Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được sử dụng 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư vào công trình kinh doanh thương mại để đảm bảo hiệu quả kinh doanh.
- Để đảm bảo lợi nhuận cho dự án xây dựng nhà ở xã hội, kiến nghị xem xét các nội dung sau i) nới lỏng quy định về tỷ lệ diện tích xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong dự án xây dựng nhà ở xã hội và ii) mở rộng nội dung của tiểu dự án (ví dụ, có bao gồm các công trình công cộng, như trường dạy nghề).

5

Quy hoạch cho Vị trí nghiên cứu

5.1 Tóm tắt về Mô hình nhà ở

Quy hoạch phát triển nhà ở tại Vị trí nghiên cứu đã được lập với quy mô như sau:

- Địa điểm: xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.
- Diện tích: 18,23 ha, Hiện trạng sử dụng: Đất ruộng
- Kế hoạch phân bổ số người theo từng loại hình nhà:
 - 2.756 đối tượng độc thân ở ghép (916 phòng 2 người ở ghép thuộc khu nhà dãy 2 tầng, 231 căn hộ chung cư 4 người ở ghép)
 - 5.160 người thuộc hộ gia đình (1.290 căn hộ chung cư thấp tầng)
 - Cơ sở kinh doanh thương mại
 - Công trình giáo dục (Nhà trẻ, trường học)
 - Công trình công cộng (Trạm y tế)
 - Không gian Công viên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.2 Quy hoạch không gian

Những vấn đề về quy hoạch không gian sau đây đã được xem xét nhằm tạo được một không gian sống đầy đủ tiện nghi, từ đó nâng cao và đảm bảo điều kiện sống cho người lao động.

- Chọn vị trí khu đất để phát triển nhà ở công nhân nằm gần hoặc liền kề với thôn làng hiện có.
 - Sử dụng chung hạ tầng xã hội (trường học, công viên và cơ sở kinh doanh thương mại) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (hệ thống cấp điện và nước) với thôn làng xung quanh.
- Những vấn đề kể trên được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất.

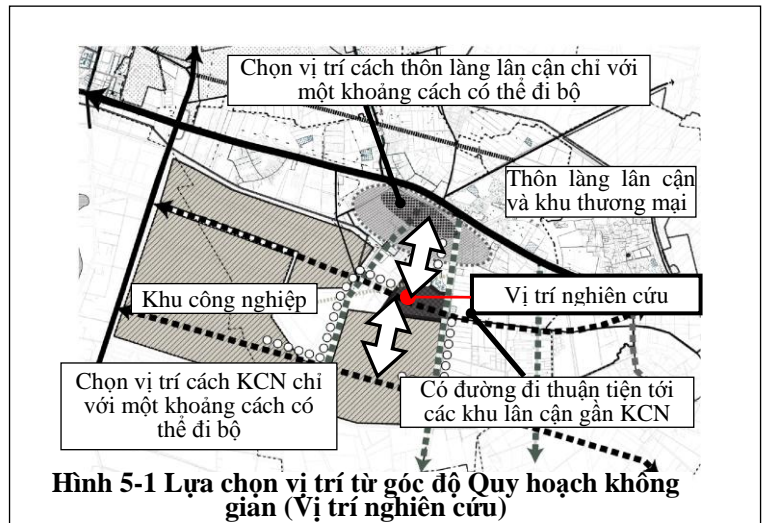
5.3 Quy hoạch sử dụng đất

- Nhiều bên cùng tham gia cung cấp nhà ở, loại hình nhà ở đa dạng, quy mô lô đất đa dạng.
- Chuẩn bị mặt bằng khu đất để phù hợp với các tiêu chuẩn quy mô nhỏ của các nhà đầu tư địa phương, cho lợi thế của họ như giá thành hợp lý và có sự tham gia của các nhà đầu tư địa phương.

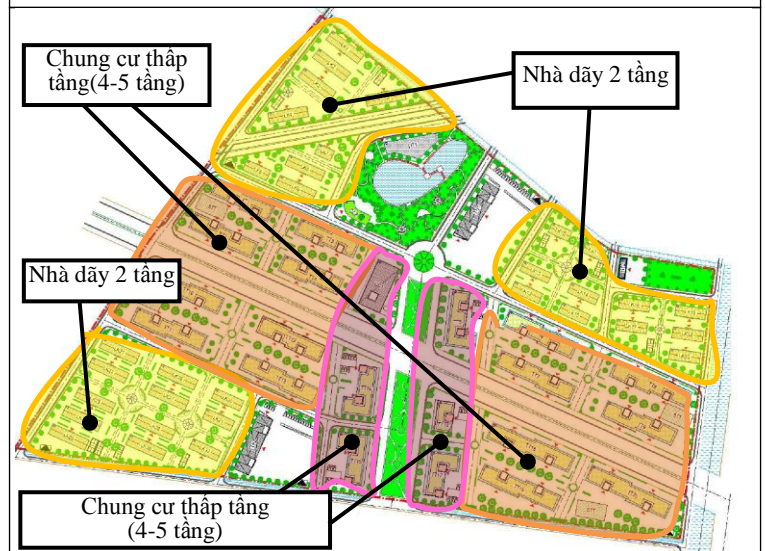
5.4 Quy hoạch nhà ở

Những yêu cầu sau được xem xét trong Quy hoạch nhà ở.

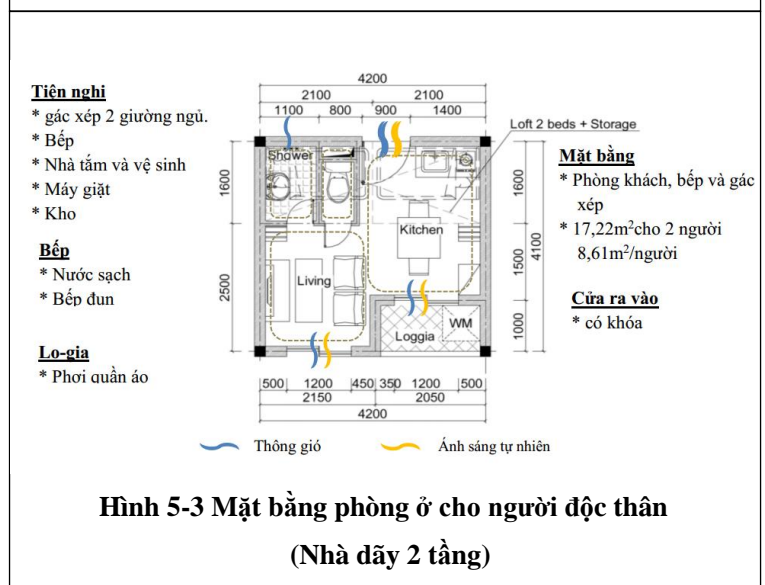
- Diện tích sàn tối thiểu là 8m²/người.
- Mỗi căn hộ khép kín bao gồm nhà bếp và khu vệ sinh.
- Bố trí đầy đủ ánh sáng tự nhiên và thông gió cho mỗi không gian sống.
- Lắp đặt hệ thống xử lý nước thải.



Hình 5-1 Lựa chọn vị trí từ góc độ Quy hoạch không gian (Vị trí nghiên cứu)



Hình 5-2 Quy hoạch sử dụng đất chi tiết



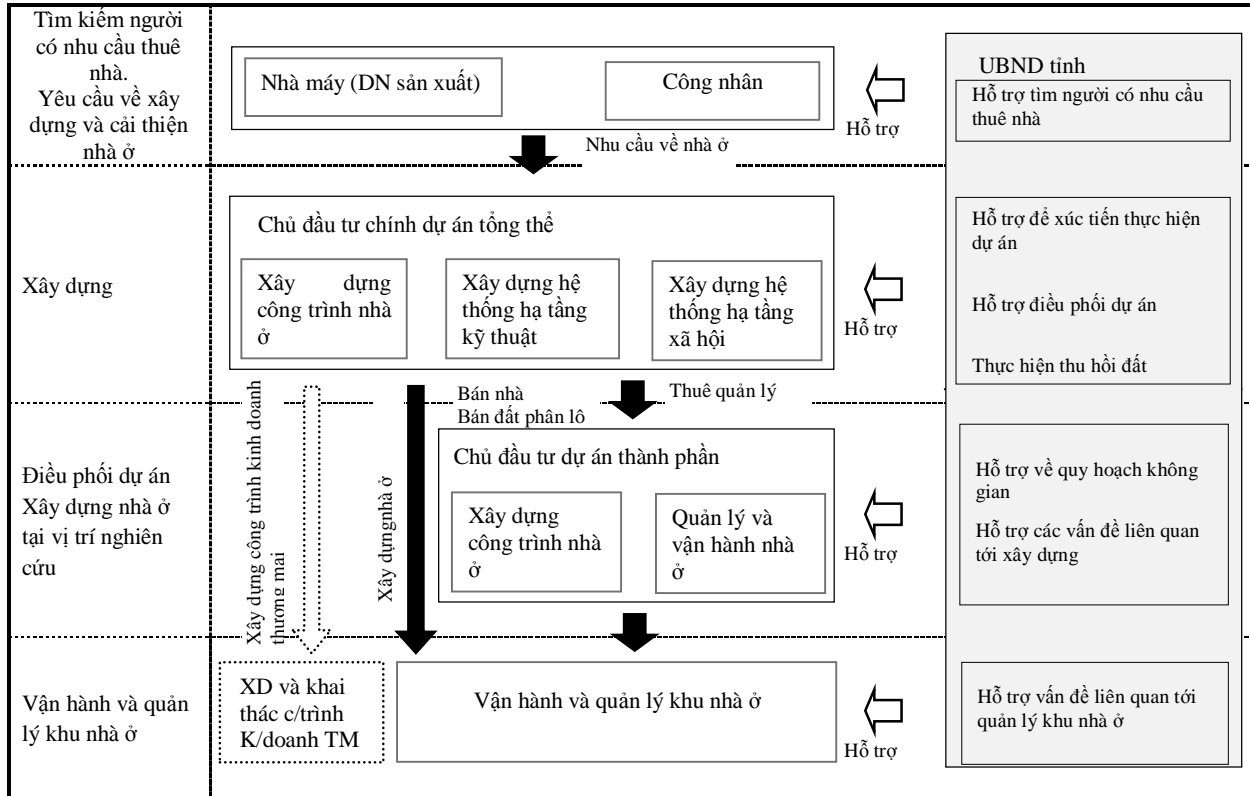
Hình 5-3 Mặt bằng phòng ở cho người độc thân (Nhà dãy 2 tầng)

6

Mô hình Đầu tư – Kinh doanh Dự án Xây dựng nhà ở Công nhân tại Vị trí nghiên cứu

6.1 Hệ thống thực hiện dự án

Trong Nghiên cứu này cũng giả thiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Vị trí nghiên cứu sẽ được thực hiện theo phương thức đầu tư Đối tác công – tư. Mô hình đầu tư – kinh doanh được trình bày trong sơ đồ dưới đây.



Hình 6-1 Mô hình đầu tư – kinh doanh dự án xây dựng nhà ở tại Vị trí nghiên cứu (Giả thiết)

6.2 Kế hoạch Tài chính & Phân tích độ nhạy

Khả năng chi trả ước tính của đối tượng thuê nhà/mua nhà là 955.973 triệu VND, trong đó tổng chi phí là 1.311.418 triệu VND đã bao gồm chi phí để thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cần phải giải quyết vấn đề liên quan tới thu nhập doanh nghiệp và khoản thiếu hụt kinh phí đầu tư.

Đoàn nghiên cứu đã tính toán khoản chênh lệch tài chính tương ứng với các điều kiện giả thiết khác nhau với các phương thức đầu tư – kinh doanh khác nhau; a) Sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình bán với giá kinh doanh thương mại, b) Khoản hỗ trợ vốn đầu tư ban đầu từ Doanh nghiệp sản xuất, và c) Lãi suất tiền vay cho dự án.

<p>Giả thiết</p> <p>Điều kiện vay từ các tổ chức tín dụng: với lãi suất 5%/năm, thời hạn 20 năm.</p> <p>Tỷ lệ lấp đầy: 95 %</p> <p>Khả năng chi trả cho nhà ở: 446.500 VND (công nhân độc thân), 1.066.500VND (công nhân đã lập gia đình)</p> <p>Doanh nghiệp sản xuất trong KCN: Hỗ trợ thuê nhà (lên tới 500.000VND/tháng/người), đóng góp vốn đầu tư ban đầu</p>

Nghiên cứu Cải thiện Môi trường sống cho Công nhân các Khu công nghiệp

Bộ Kế hoạch và Đầu tư / JICA / Đoàn nghiên cứu JICA

Bảng 6-1 Bảng cân đối tài chính với các điều kiện và mô hình kinh doanh khác nhau (phân tích độ nhạy)

Tình huống	Hỗ trợ vốn đầu tư, Chia sẻ chi phí bởi các bên và Tỷ lệ tương ứng							
	Lãi suất	Người sử dụng nhà	Doanh nghiệp sản xuất (Hỗ trợ nhà ở, Hỗ trợ vốn đầu tư, Số tiền)	Chính quyền địa phương (Chi phí thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng và Số tiền phân bổ)	Chủ đầu tư công trình kinh doanh Thương mại	Tổng	Chênh lệch	
	%	a	b	c	d	a +b+c+d	(tr. VND, %)	
1a Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng	5%	Tiền thuê nhà: Công nhân độc thân: 446.500đ/tháng Công nhân có gia đình: 1.066.500đ/tháng	Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng	Thu hồi đất 25.929 triệu VND	Doanh thu từ cho thuê công trình thương mại 25.761 triệu VND	1.009.127	302.291	
1b Hỗ trợ tiền thuê nhà 300.000 VND/tháng	5%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 300.000 VND/tháng.			Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng	+ công trình thương mại 260.181 triệu VND	855.504
2a-1 20% tổng diện tích đất cho công trình kinh doanh thương mại	5%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng		Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng.	+ số căn hộ bán với giá thương mại 239.737 triệu VND	1.049.489	261.929
2a-2 20% số căn hộ để bán với giá thương mại	5%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng.		Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng. Doanh nghiệp SX hỗ trợ vốn đầu tư 55triệu VND/người.		1.042.681	268.737
2b-1 Doanh nghiệp SX hỗ trợ vốn đầu tư 55tr VND/người	5%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng. Doanh nghiệp SX hỗ trợ vốn đầu tư 35triệu VND/người.				1.302.607	8.811
2b-2 Chính quyền địa phương chịu chi phí chuẩn bị mặt bằng	5%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 500.000 VND/tháng. Doanh nghiệp SX hỗ trợ vốn đầu tư 35triệu VND/người.		Thu hồi đất Chuẩn bị mặt bằng 138.219 tr.		1.308.177	3.241
2c-1 Lãi suất 1%, Hỗ trợ thuê nhà 400.000VND/tháng/người	1%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 400.000 VND/tháng.		Thu hồi đất 25.929 triệu VND		1.315.402	—
2c-2 Lãi suất 1%, Hỗ trợ thuê nhà 300.000VND/tháng/người	1%		Hỗ trợ tiền thuê nhà 300.000 VND/tháng.				1.311.896	—

7

Kết luận

Trong khi nhà ở cho công nhân xung quanh các KCN xây dựng sau năm 2009 có chất lượng tốt, thì nhà ở cho công nhân xây dựng trước năm 2009 có nhiều bất cập như chất lượng nhà ở, chênh lệch giữa chi phí thực hiện dự án và khả năng chi trả của công nhân, sự hỗ trợ đối với dự án, việc thực hiện dự án và chủ đầu tư. Để khắc phục những bất cập này, Việt Nam cần tham khảo bài học từ các mô hình đã thành công tại Việt Nam và các quốc gia khác. Nhà ở thấp tầng tại Việt Nam là một ví dụ về giải pháp có thể cân đối giữa chất lượng nhà ở và chi phí đầu tư. Các ví dụ thành công ở các quốc gia khác có thể là các giải pháp gợi ý để cải thiện các vấn đề về luật pháp, tài chính và quản trị liên quan tới phát triển nhà ở cho công nhân KCN ở Việt Nam. Ngoài ra, cần có các chính sách mới áp dụng trên toàn quốc về quy hoạch không gian/thiết kế công trình, thực thi hệ thống pháp lý mới và tăng cường hỗ trợ nhà đầu tư, trong đó có hỗ trợ tài chính. Một trong những kết quả của Nghiên cứu là lập Mô hình quy hoạch mẫu tại tỉnh Hưng Yên, trong đó gồm nhà ở kiểu nhà dãy 2 tầng và chung cư thấp tầng, công trình công cộng và công viên, cây xanh, nhằm nâng cao chất lượng sống cho công nhân. Ngoài ra, phân tích độ nhạy trong phân tích tài chính khi thay đổi tình huống nhằm tìm ra được một mô hình phát triển phù hợp, hiệu quả nhất và giải quyết được vấn đề khó khăn về tài chính của dự án đã được tiến hành. Sau cùng, Đoàn nghiên cứu cũng có các kiến nghị liên quan tới chính sách của chính quyền địa phương về việc cải thiện môi trường sống cho công nhân KCN. Kết quả của Nghiên cứu có thể được tham khảo khi lập và thực hiện quy hoạch phát triển nhà ở để tạo dựng cuộc sống tốt đẹp hơn cho công nhân, những người góp phần vào sự phát triển tích cực của nền kinh tế nói riêng và sự phát triển toàn diện của Việt Nam nói chung.