

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

LÊ LAN HƯƠNG

QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG GẮN VỚI
SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Chuyên ngành: Quy hoạch vùng và đô thị

Mã số: 9580105

LUẬN ÁN TIẾN SỸ

HÀ NỘI - 2022

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

LÊ LAN HƯƠNG

QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG GẮN VỚI
SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Chuyên ngành: Quy hoạch vùng và đô thị

Mã số: 9580105

LUẬN ÁN TIẾN SỸ

HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. Phạm Đình Tuyển

TS. Phạm Quỳnh Hương

HÀ NỘI - 2022

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng, được trích dẫn đầy đủ theo quy định và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Nghiên cứu sinh

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lan Hương', written in a cursive style.

Lê Lan Hương

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự quan tâm giúp đỡ của Ban Giám hiệu, phòng Quản lý Đào tạo, khoa Kiến trúc và Quy hoạch, bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Trường Đại học Xây dựng Hà Nội đã quan tâm và tạo điều kiện cho tôi hoàn thành luận án này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn và ghi nhận sâu sắc sự động viên, giúp đỡ, hướng dẫn tận tình, chu đáo của TS. Phạm Đình Tuyển và TS. Phạm Quỳnh Hương trong suốt quá trình nghiên cứu luận án.

Tôi xin trân trọng cảm ơn các chuyên gia đã đóng góp các ý kiến cho luận án; các cơ quan, tổ chức, cá nhân đã giúp đỡ, tạo điều kiện để tôi được khảo sát, lấy số liệu phục vụ luận án.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Tổ chức Social Sciences and Humanities Research Council (SSHRC) của Canada đã cấp học bổng cho nghiên cứu tiền sỹ của tôi. (Grant No. 895-2017-1019).

Chân thành cảm ơn gia đình và bạn bè đã động viên, chia sẻ.

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	viii
DANH MỤC BẢNG BIỂU.....	ix
DANH MỤC HÌNH VẼ.....	x
MỞ ĐẦU	1
1. Lý do lựa chọn đề tài - Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích nghiên cứu.....	3
3. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Đối tượng nghiên cứu.....	3
4. Phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Nội dung nghiên cứu.....	4
6. Phương pháp nghiên cứu	4
7. Đóng góp mới của luận án.....	5
8. Các khái niệm liên quan.....	6
9. Cấu trúc luận án.....	7
PHẦN NỘI DUNG	8
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.....	8
1.1. TỔNG QUAN LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN THẾ GIỚI.....	8
1.1.1. Giai đoạn đầu thế kỷ 20 trở về trước.....	8
1.1.2. Giai đoạn từ giữa đến gần cuối thế kỷ 20.	11
1.1.3. Giai đoạn từ cuối thế kỷ 20 đến nay.....	13
1.2. TỔNG QUAN VỀ QUY HOẠCH KNOCN VIỆT NAM	17
1.2.1. Các khu tập thể xây dựng giai đoạn trước 1986.....	17
1.2.2. Khu nhà ở công nhân KCN Việt Nam	20
1.3. THỰC TRẠNG QUY HOẠCH KNOCN VÙNG ĐBSH GẮN VỚI SINH KẾ BỀN	

VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG	17
1.3.1. Khu nhà ở công nhân KCN vùng ĐBSH	22
1.3.2. Thực trạng sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng công nhân KCN.....	30
1.4. CÁC QUAN ĐIỂM CHUYÊN GIA VÀ CÁC NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI.....	34
1.4.1. Tổng hợp các quan điểm chuyên gia.....	34
1.4.2. Các nghiên cứu có liên quan đến đề tài.....	35
1.5. NHỮNG VẤN ĐỀ RÚT RA SAU TỔNG QUAN VÀ VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU	37
1.5.1. Những vấn đề rút ra từ kinh nghiệm thế giới.....	37
1.5.2. Vấn đề tồn tại trong việc phát triển các khu NOCN KCN Việt Nam nói chung và vùng ĐBSH nói riêng.....	38
1.5.3. Vấn đề cần nghiên cứu	40
CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.....	42
2.1. CƠ SỞ PHÁP LÝ	42
2.1.1. Các văn bản nhà nước có liên quan đến quy hoạch khu nhà ở công nhân gắn với SKBV và PTCĐ	42
2.1.2. Các định hướng về phát triển NOCN các KCN gắn với SKBV và PTCĐ	47
2.1.3. Các tiêu chuẩn quy phạm liên quan quy hoạch xây dựng KNOCN	47
2.2. CƠ SỞ LÝ LUẬN.....	49
2.2.1. Những lý luận liên quan đến quy hoạch khu nhà ở cho công nhân	49
2.2.2. Những lý luận về sinh kế bền vững.....	52
2.2.3. Những lý luận liên quan đến phát triển cộng đồng.....	56
2.3. CƠ SỞ THỰC TIỄN	61
2.3.1. Các thông tin chung về phát triển kinh tế xã hội, KCN và việc làm vùng Đồng bằng sông Hồng.....	61
2.3.2. Kết quả khảo sát về nhà ở, sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng của công	

nhân KCN vùng ĐBSH.....	64
2.4. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN QUY HOẠCH & PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG & PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG ..	68
2.4.1. Tác động từ khu công nghiệp.....	68
2.4.2. Tác động từ đô thị và các điểm dân cư làng xã lân cận	70
2.4.3. Những yếu tố nội tại từ cộng đồng công nhân.....	72
2.4.4. Mối quan hệ giữa Ở - Sinh kế bền vững - Phát triển cộng đồng trong Khu nhà ở công nhân	75
2.4.5. Cách tiếp cận trong quy hoạch phát triển KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ....	76
2.5. MỘT SỐ KINH NGHIỆM THỰC TIỄN TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN CÁC KHU NHÀ Ở GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.....	78
2.5.1. Mô hình hợp tác xã nhà ở Thụy Điền.	78
2.5.2. Mô hình nhà ở hoàn thành một nửa tại một số nước Nam Mỹ.....	79
2.5.3. Dự án nhà ở tái định cư Tân Hóa- Lò Gốm	80
CHƯƠNG 3. MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG & PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.	82
3.1. CÁC QUAN ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG	82
3.1.1. Các quan điểm về quy hoạch phát triển KNOCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.....	82
3.1.2. Các nguyên tắc quy hoạch phát triển KNOCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.....	83
3.2. CÁC HỢP PHẦN QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG:	85
3.2.1. Quy hoạch KNOCN theo góc độ cư trú.....	85
3.2.2. Quy hoạch KNOCN gắn với sinh kế bền vững.....	89
3.2.3. Quy hoạch KNOCN gắn với phát triển cộng đồng.....	98

3.3. CÁC MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG	104
3.3.1. Nguyên tắc tích hợp	104
3.3.2. Khu nhà ở công nhân là một phần trong khu đô thị (Dạng 1)	106
3.3.3. Khu nhà ở công nhân bố trí độc lập (dạng 2).....	107
3.3.4. Khu nhà ở công nhân gần kề làng xã (dạng 3).....	110
3.4. CÁC BƯỚC QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN THEO GIAI ĐOẠN.....	113
3.4.1. Các bước quy hoạch chi tiết KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ.....	113
3.4.2. Phát triển KNOCN theo giai đoạn	114
3.5. CÁC MÔ HÌNH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ KNOCN	116
3.5.1. Phát triển KNOCN theo dự án xây dựng tập trung (Mô hình A).....	116
3.5.2. Người dân tự tổ chức xây dựng theo quy hoạch (Mô hình B).....	118
3.5.3. Dự án KNOCN phát triển trên mô hình gọi vốn vốn cộng đồng (Mô hình C). ..	119
3.5.4. Người dân địa phương tự phát triển NOCN trên đất của mình (Mô hình D) ...	120
3.5.5. Vai trò các bên tham gia.....	122
3.6. CÁC HỆ THỐNG HỖ TRỢ PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG	123
3.6.1. Hệ thống CSDL phục vụ cho phát triển KNOCN.....	123
3.6.2. Hệ thống tiêu chí đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với Sinh kế bền vững và Phát triển cộng đồng.....	125
3.7. VÍ DỤ NGHIÊN CỨU	127
3.7.1. Cải tạo, chỉnh trang khu nhà ở công nhân Quang Minh	127
3.7.2. Quy hoạch chi tiết khu nhà ở công nhân Kim Chung.....	131
3.8. BÀN LUẬN VỀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	135
3.8.1. Bàn luận về quan điểm và nguyên tắc quy hoạch KNOCN.....	135
3.8.2. Bàn luận những khía cạnh mới trong mô hình quy hoạch và phát triển KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ.	136

KẾT LUẬN	139
1. KẾT LUẬN	139
2. KIẾN NGHỊ	141
CÁC BÀI BÁO KHOA HỌC CỦA NCS LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI	143
TÀI LIỆU THAM KHẢO	144
PHỤ LỤC	PL
Phụ lục 1. Bảng hỏi điều tra xã hội học tháng 5/2019PL.....	PL1-1
Phụ lục 2. Khảo sát ý kiến chuyên gia về tiêu chí đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ, tháng 11/2021.....	PL2-1
Phụ lục 3. Tình hình hoạt động các KCN và số lao động trong các KCN vùng ĐBSH đến tháng 6/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.....	PL3-1
Phụ lục 4. KCN trong bản đồ quy hoạch các tỉnh thành vùng ĐBSH.....	PL4-1
Phụ lục 5. Các dự án khu nhà ở công nhân khu vực vùng ĐBSH.....	PL5-1
Phụ lục 6. Tổng hợp tiến trình nghiên cứu về sinh kế bền vững trên thế giới.....	PL6-1
Phụ lục 7. Danh mục ngành nghề người lao động có thể tham gia để ĐDHTN hoặc chuyển đổi nghề nghiệp.....	PL7-1
Phụ lục 8. So sánh nội dung quy hoạch khu nhà ở thông thường, khu NOXH và KNOCN.....	PL8-1
Phụ lục 9. Các mức độ phát triển Sinh kế bền vững trong KNOCN.....	PL9-1
Phụ lục 10. Các mức độ phát triển cộng đồng trong KNOCN.....	PL10-1
Phụ lục 11. Các kịch bản tích hợp hợp SKBV và PTCĐ trong KNOCN.....	PL11-1
Phụ lục 12. Minh họa trang thông tin về Khu nhà ở công nhân.....	PL12-1
Phụ lục 13. KCN Bắc Thăng Long và vùng phụ cận huyện Đông Anh.....	PL13-1
Phụ lục 14. Đánh giá thực trạng quy hoạch KNOCN Kim Chung.....	PL14-1
Phụ lục 15. Đánh giá quy hoạch KNOCN Kim Chung sau chỉnh trang, cải tạo...PL15-1	
Phụ lục 16. KCN Quang Minh và vùng phụ cận huyện Mê Linh.....	PL16-1
Phụ lục 17. Quy hoạch sử dụng đất KCN Quang Minh.....	PL17-1

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BXD	Bộ xây dựng
BĐS	Bất động sản
CĐT	Chủ đầu tư
CSDL	Cơ sở dữ liệu
CTCC	Công trình công cộng
DFID	Văn phòng phát triển Anh
DVXH	Dịch vụ xã hội
ĐBSH	Đồng bằng sông Hồng
ĐDHTN	Đa dạng hóa thu nhập
GVCĐ	Góp vốn cộng đồng
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
HTXH	Hạ tầng xã hội
KCN	Khu công nghiệp
KNOCN	Khu nhà ở công nhân
KTX	Ký túc xá
NOCN	Nhà ở công nhân
NOXH	Nhà ở xã hội
PTCĐ	Phát triển cộng đồng
SKBV	Sinh kế bền vững
TCĐG	Tiêu chí đánh giá
UBND	Ủy ban nhân dân
UNDP	Tổ chức Liên hợp quốc

DANH MỤC BẢNG BIỂU

- Bảng 1.1. Thống kê KCN và số lao động theo từng tỉnh thành.
- Bảng 1.2. Các dự án khu nhà ở công nhân KCN vùng Đồng bằng sông Hồng
- Bảng 1.3. Tổng hợp các loại hình khu nhà ở hiện tại của công nhân KCN vùng Đồng bằng sông Hồng.
- Bảng 1.4. Đánh giá về trang trải chi tiêu của công nhân.
- Bảng 2.1. Số liệu về lao động KCN năm 2008 và dự báo đến năm 2030
- Bảng 2.2. Tổng hợp các chỉ tiêu về năng lực sinh kế bền vững của công nhân.
- Bảng 2.3. Mối quan hệ giữa loại hình sản xuất và số lượng lao động.
- Bảng 2.4. Khoảng cách tối thiểu giữa khu dân cư và XNCN.
- Bảng 2.5. Mối quan hệ giữa vị trí và quy mô các KNOCN.
- Bảng 2.7. Việc sử dụng không gian ngoài nhà của cư dân KNOCN trong thời gian rảnh
- Bảng 3.1. Các dạng nhà và sự phù hợp theo các giai đoạn phát triển KNOCN.
- Bảng 3.2. Hệ thống công trình dịch vụ đô thị cơ bản theo quy mô các KNOCN
- Bảng 3.3. Tính toán chỉ tiêu đất đai cho KNOCN có 10.000 dân.
- Bảng 3.4. Các giải pháp phát triển năng lực sinh kế bền vững cho hộ gia đình công nhân các khu công nghiệp
- Bảng 3.5. Hệ thống công trình dịch vụ xã hội đô thị (mở rộng) trong các KNOCN
- Bảng 3.6. Phân bố các tuyến/điểm dịch vụ sinh kế theo các cấp trong KNOCN
- Bảng 3.7. Thu nhập hộ gia đình CN theo vùng và chỉ tiêu cho nhà ở, tích lũy sinh kế.
- Bảng 3.8. Diện tích nhà ở hộ gia đình công nhân có thể mua tính với chỉ số hiện thực sản phẩm là 10.
- Bảng 3.9. Không gian sinh hoạt cộng đồng cho cư dân nhà nhiều tầng và nhà cao tầng trong KNOCN
- Bảng 3.10. Không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu nhà thấp tầng xây tập trung
- Bảng 3.11. Không gian sinh hoạt cộng đồng cho công nhân ở nhà trọ
- Bảng 3.12. Các mức độ tham gia của cộng đồng trong việc phát triển KNOCN
- Bảng 3.13. Các mô hình đầu tư KNOCN và mức độ gắn kết với SKBV và PTCD
- Bảng 3.14. Hệ thống tiêu chí đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với SKBV & PTCD
- Bảng 3.15. Quy mô dân số và diện tích KNOCN Quang Minh (khu C)
- Bảng 3.16. Bảng cơ cấu sử dụng đất KNOCN Quang Minh.

DANH MỤC HÌNH VẼ

- Hình 0.1. Sơ đồ nghiên cứu của luận án.
- Hình 1.1. Một số hình ảnh về nhà ở công nhân giai đoạn trước thế kỷ 20.
- Hình 1.2. Hình ảnh một số khu NOXH xây tập trung quy mô lớn giữa thế kỷ 20.
- Hình 1.3. Hình ảnh một số khu nhà ở công nhân KCN tại các nước đang phát triển.
- Hình 1.4. Khu tập thể Quỳnh Mai, tiền thân là khu nhà ở công nhân 8/3.
- Hình 1.5. Thiết kế ban đầu và thực tế biến đổi không gian trong các khu tập thể.
- Hình 1.6. Bản đồ phân bố các KCN và các dự án NOCN vùng ĐBSH.
- Hình 1.7. Hình ảnh một số khu nhà ở công nhân xây dựng theo dự án.
- Hình 1.8. Hình ảnh một số dạng nhà trọ công nhân.
- Hình 1.9. Một số biểu đồ về thực trạng lao động trong các KCN.
- Hình 1.10. Một số hình ảnh cuộc sống công nhân KCN ở các khu nhà trọ
- Hình 1.11. Kết quả đo lường 6 chiều thiếu hụt chính của công nhân nhập cư xã Kim Chung theo cảm nhận của người lao động.
- Hình 1.12. Đối chiếu NOCN Việt Nam hiện tại với tiến trình phát triển của thế giới.
- Hình 1.13. Sơ đồ về phát triển KNOCN và vai trò của các bên liên quan
- Hình 2.1. Mối quan hệ giữa nơi ở và nơi sản xuất công nghiệp trong các mô hình đô thị giai đoạn cuối thế kỷ 19, đầu thế kỷ 20
- Hình 2.2. Các mô hình nghiên cứu mới về đô thị.
- Hình 2.3. Cách tiếp cận sinh kế lấy con người làm trung tâm theo khung sinh kế bền vững của DFID.
- Hình 2.4. Mối quan hệ giữa phát triển cộng đồng và phát triển kinh tế.
- Hình 2.5. Các giai đoạn phát triển cộng đồng cho khu nhà ở công nhân KCN.
- Hình 2.6. Dự báo tổng số lao động và số lao động có nhu cầu nhà ở tại các KCN vùng ĐBSH năm 2030.
- Hình 2.7. Kết quả khảo sát về quan hệ xã hội của công nhân.
- Hình 2.8. Kết quả khảo sát sự tham gia của công nhân trong các hoạt động cộng đồng.
- Hình 2.9. Phát triển KNOCN đáp ứng nhu cầu cá nhân và nhu cầu về nơi ở.
- Hình 2.10. Sơ đồ lý thuyết về khu nhà ở công nhân gắn với SKBV và PTCD
- Hình 2.11. Mối liên hệ giữa Không gian công cộng dịch vụ với Nhà ở, SKBV và PTCD
- Hình 2.12. Một số dự án NOXH theo mô hình hợp tác xã tại Thụy Điển.
- Hình 2.13. Dự án Nhà ở A Half of House với công nghệ hoàn thành một nửa.

- Hình 2.14. Dự án nhà ở tái định cư Tân Hóa – Lò Gốm.
- Hình 3.1. Mối quan hệ giữa các quan điểm và nguyên tắc quy hoạch KNOCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.
- Hình 3.2. Sơ đồ mạng lưới HTXH cơ bản và mở rộng trong KNOCN
- Hình 3.3. Sơ đồ phân bố hệ thống DVXH mở rộng trong KNOCN
- Hình 3.4. Sơ đồ phân cấp tuyến/điểm sinh kế trong KNOCN
- Hình 3.5. Ví dụ về bố trí các khối nhà ở sinh kế trong khu đất.
- Hình 3.6. Phân cấp không gian sinh hoạt cộng đồng trong KNOCN XD tập trung
- Hình 3.7. Các cấp không gian sinh hoạt cộng đồng cho công nhân ở nhà trọ
- Hình 3.8. Sơ đồ nguyên tắc quy hoạch tích hợp cho KNOCN
- Hình 3.9. Sơ đồ vị trí và mô hình quy hoạch KNOCN là 1 phần khu đô thị (Dạng 1)
- Hình 3.10. Minh họa KNOCN dạng 1
- Hình 3.11. Sơ đồ vị trí và mô hình đơn vị ở công nhân bố trí độc lập (Dạng 2)
- Hình 3.12. Minh họa KNOCN dạng 2
- Hình 3.13. Minh họa thiết kế ô đất NOCN xây dựng tập trung
- Hình 3.14. Minh họa ô đất nhà liền kề.
- Hình 3.15. Sơ đồ vị trí và mô hình KNOCN gắn với làng xã (Dạng 3)
- Hình 3.16. Minh họa KNOCN dạng 3
- Hình 3.17. Các bước thiết lập bản vẽ quy hoạch chi tiết KNOCN
- Hình 3.18. Các giai đoạn phát triển KNOCN
- Hình 3.19. Trình tự thực hiện dự án KNOCN và vai trò của các bên tham gia
- Hình 3.20. Vị trí xây dựng KNOCN Quang Minh.
- Hình 3.21. Quy hoạch sử dụng đất KNOCN giai đoạn đầu và giai đoạn phát triển.
- Hình 3.22. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan KNOCN Quang Minh.
- Hình 3.23. Hiện trạng quy hoạch KNOCN Kim Chung.
- Hình 3.24. Đề xuất phương án cải tạo, chỉnh trang quy hoạch KNOCN Kim Chung.
- Hình 3.25. Dự báo về khả năng nâng cao quỹ nhà công nhân đạt chuẩn

MỞ ĐẦU

1. Lý do lựa chọn đề tài - Tính cấp thiết của đề tài

Công nhân các KCN là một trong các đối tượng được thụ hưởng chính sách NOXH. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 2127/2011/QĐ-TTg nêu rõ quan điểm, định hướng giải quyết NOCN các KCN theo hướng Nhà nước tham gia chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê, đồng thời có chính sách ưu đãi về đất đai, tài chính tín dụng để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua. Chiến lược cũng đề ra chỉ tiêu, đến năm 2020 số lượng NOXH xây dựng được sẽ đáp ứng được 70% công nhân lao động trong các KCN có nhu cầu về chỗ ở.

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đến tháng 6/2021, cả nước có 395 KCN đã được thành lập, trong đó có 288 KCN đã đi vào hoạt động, với hơn 4.077.000 lao động trực tiếp. Khoảng hơn 60% số lao động KCN (tương đương 2.446.000 triệu người) có nhu cầu về nhà ở. Tuy nhiên, tính đến tháng 9/2021, chỉ có 121 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân KCN đã hoàn thành, với quy mô xây dựng khoảng 54.000 căn hộ, với tổng diện tích 2.700.000 m², mới bố trí chỗ ở cho khoảng 380.000 người lao động [49]. Phần lớn công nhân phải sống với điều kiện nhà ở cũng như hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng xã hội kém.[50].

Bên cạnh thiếu nhà ở ổn định, đạt chuẩn, người công nhân gặp phải những khó khăn đa chiều trong cuộc sống. Những lao động trẻ nhập cư tại các KCN, đa phần là lao động phổ thông với thu nhập thấp, chỉ đáp ứng được nhu cầu sống tối thiểu [63]. Tình trạng làm thêm quá giờ quy định của các doanh nghiệp công nghiệp chiếm đến hơn 60% trong tổng số 207 nhà máy được khảo sát [76] dẫn đến những thanh niên nhập cư này nhanh chóng bị bào mòn sức khỏe, thiếu thời gian để phát triển bản thân, đời sống tinh thần nghèo nàn. Dự án Theo dõi Nghèo đô thị đã thực hiện phiếu hỏi đo lường 6 chiều thiếu hụt chính theo cảm nhận của công nhân nhập cư tại Hà Nội. Trong đó “chi phí cuộc sống cao”, “thiếu hòa nhập xã hội” là 2 chiều thiếu hụt được người lao động đánh giá mức độ trầm trọng nhất. Các thiếu hụt tiếp theo là “thiếu tiếp cận an sinh xã hội”, “điều kiện làm việc bất lợi” “điều kiện sống kém”, “việc làm thu nhập bấp bênh” [44]

Có thể nói, tương lai của những lao động công nghiệp này là điều đáng lo ngại. Hầu hết công nhân trong các KCN đều làm việc trên các dây chuyền lắp ráp thiết bị, được tuyển dụng với yêu cầu chuyên môn đơn giản, chủ yếu là tốt nghiệp phổ thông trung học. Việc làm đối với các lao động phổ thông, trình độ tay nghề thấp tại các KCN đang tiềm ẩn rất nhiều nguy cơ bất ổn định cho chính bản thân họ và cho xã hội [52], [54]. Theo

kết quả điều tra của Viện Công nhân và Công đoàn năm 2016, thời gian làm việc trung bình của công nhân trong KCN chỉ là 7 năm. Việc các nhà máy tìm cách sa thải lao động trên 35 tuổi để tuyển lao động trẻ, khỏe hơn trở thành một hiện tượng phổ biến [33]. Nguy cơ mất việc ở độ tuổi này đặt người lao động vào hoàn cảnh khó khăn: rất khó học nghề hay tìm kiếm nghề mới do năng lực nhận thức, sức khỏe và sức ép gánh nặng tài chính cho gia đình, con cái... Điều này càng trở nên đặc biệt đáng quan tâm trong bối cảnh tác động của Cách mạng 4.0 với sự gia tăng tự động hóa trong các dây chuyền sản xuất nhằm cắt giảm chi phí nhân công đang ngày một tăng ở các nước và cả ở Việt Nam.

Vậy làm thế nào để phát triển công nghiệp nhưng vẫn gắn với phát triển bền vững về xã hội và con người? Làm thế nào để người lao động, sau 10-15 năm làm việc trong các KCN sẵn sàng thích ứng được với những biến đổi của công việc và cuộc sống? Các nhà quy hoạch, đầu tư xây dựng một khu ở công nhân có thể đóng góp được gì trong việc tạo lập một cuộc sống với sinh kế bền vững cho người lao động? Với những câu hỏi trên, giả thuyết của nghiên cứu là quy hoạch xây dựng một khu nhà ở công nhân bền vững không chỉ hướng tới mục tiêu tăng số lượng chỗ ở mà cần phải thúc đẩy sự phát triển các nguồn lực con người, thông qua đó họ có thể có được năng lực sinh kế bền vững. Giải pháp quy hoạch khu nhà ở cũng cần tạo sự gắn kết, phát triển cộng đồng, để người lao động có thể hòa nhập xã hội cũng như tham gia vào việc tạo dựng tinh thần nơi ở cho chính mình.

Điều này hoàn toàn phù hợp với các định hướng của chính phủ về phát triển bền vững. Quyết định số 432/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển bền vững Việt Nam giai đoạn 2011-2020 vào ngày 12/04/2012 và Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Kế hoạch hành động Quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững đã nêu quan điểm “*Con người là trung tâm của phát triển bền vững. Phát huy tối đa nhân tố con người với vai trò là chủ thể, nguồn lực chủ yếu và là mục tiêu của phát triển bền vững*”. Quyết định cũng đề cập việc “*tạo việc làm bền vững*”, “*tạo sự hòa nhập xã hội bền vững*” và “*Cần lồng ghép nội dung của Chiến lược phát triển bền vững trong quá trình hoạch định chính sách, xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển của địa phương*”.

Nghiên cứu cũng hướng đến mục tiêu phát triển bền vững được đề cập trong Chương trình nghị sự Phát triển bền vững đến năm 2030 của Liên Hiệp quốc. Trong số các Mục tiêu Phát triển Bền vững Toàn cầu được công bố năm 2016, mục tiêu số 11 ghi rõ “*Kiến tạo các thành phố và các khu định cư tích hợp, an toàn, tăng khả năng chống chịu và bền vững*” (*Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable*).

Với bối cảnh như trên, việc nghiên cứu, xây dựng các cơ sở khoa học và đề xuất mô hình quy hoạch khu nhà ở công nhân khu công nghiệp gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng là một việc cấp thiết, có ý nghĩa lý luận và thực tiễn cao.

Vùng Đồng bằng sông Hồng được lựa chọn để nghiên cứu vì đây là vùng có vai trò kinh tế quan trọng trong cả nước. Số KCN vùng ĐBSH chiếm 25% số lượng KCN Việt Nam, tuy nhiên, tỷ lệ đáp ứng nhu cầu ở của công nhân chỉ khoảng 5%, thấp hơn nhiều so với bình quân chung cả nước [66].

2. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu là tạo lập các KNOCN, bên cạnh việc cung cấp nhà ở đạt chuẩn còn tạo ra môi trường sống tốt, để thông qua đó: i) Thúc đẩy phát triển năng lực sinh kế bền vững của con người, giúp họ sẵn sàng thích ứng với những biến đổi công việc trong tương lai; ii) Tăng cường sự gắn kết, giúp người lao động nhập cư hòa nhập xã hội, phát triển cộng đồng mới.

3. Mục tiêu nghiên cứu

- Nghiên cứu các nguyên tắc, định hướng quy hoạch các mô hình khu nhà ở công nhân KCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng, là nền tảng cho bền vững xã hội trong khu ở.

- Nghiên cứu các mô hình và giải pháp quy hoạch khu nhà ở công nhân KCN trên cơ sở tích hợp các hợp phần: 1) Quy hoạch gắn với cư trú cho công nhân KCN; 2) Quy hoạch gắn việc nâng cao các chỉ số sinh kế bền vững cho cá nhân và hộ gia đình; 3) Quy hoạch gắn với việc tạo lập các không gian thúc đẩy các hoạt động phát triển cộng đồng.

- Nghiên cứu các mô hình đầu tư phát triển khu nhà ở công nhân KCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng; Nghiên cứu các công cụ hỗ trợ cho quy hoạch phát triển khu nhà ở công nhân.

3. Đối tượng nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu bao gồm: quy hoạch khu nhà ở công nhân KCN, sinh kế bền vững, phát triển cộng đồng, và mối quan hệ giữa các đối tượng trên.

4. Phạm vi nghiên cứu

4.1. Phạm vi không gian

Nghiên cứu áp dụng trong các khu nhà ở phục vụ cho công nhân KCN vùng Đồng bằng sông Hồng bao gồm 11 tỉnh thành: Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Dương, Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình, Quảng Ninh.

4.2. Phạm vi thời gian:

Nghiên cứu được tiến hành trong điều kiện hiện tại của Việt Nam và đề xuất áp dụng đến năm 2030, định hướng đến năm 2050.

6. Phương pháp nghiên cứu

6.1. Phương pháp tổng hợp, kế thừa, phân tích, đánh giá.

Phương pháp tổng hợp, kế thừa: bao gồm tổng hợp các tài liệu nước ngoài (cả lý luận và thực tiễn) và tài liệu trong nước (các chính sách, các nghiên cứu và thực tiễn phát triển).

Phương pháp phân tích, đánh giá: Các kết quả tổng hợp từ các lý luận và thực tiễn trong và ngoài nước cùng với các kết quả điều tra riêng được phân tích để đưa ra các đánh giá, nhận định, luận điểm của nghiên cứu và làm các căn cứ cho đề xuất.

6.2. Phương pháp khảo sát thực địa

Thực hiện khảo sát thực địa tại các khu vực có dự án khu nhà ở công nhân được xây dựng tập trung nhằm đánh giá, phân loại các dự án nhà ở công nhân hiện có dưới góc độ quy hoạch, kiến trúc cũng như đầu tư và quản lý. Bên cạnh đó, một số khu xóm trọ công nhân cũng được khảo sát, ghi lại một số mẫu nhà trọ điển hình để tìm hiểu thực trạng chất lượng nhà ở của công nhân.

6.3. Phương pháp điều tra xã hội học.

Thực hiện 2 lần điều tra xã hội học tại các khu nhà ở công nhân. Lần thứ nhất vào tháng 7/2017 khảo sát sơ bộ với 80 phiếu hỏi với mục tiêu đánh giá thực trạng nhà ở, chất lượng sống và nhu cầu của công nhân, thông qua đó làm rõ câu hỏi và mục tiêu nghiên cứu. Khảo sát lần thứ 2 vào tháng 5-6/2018 được thực hiện với 400 phiếu hỏi với mục tiêu đánh giá thực trạng nhà ở, chỉ số sinh kế bền vững và mức độ phát triển cộng đồng của công nhân. Khảo sát sử dụng phiếu hỏi theo cấu trúc, phương pháp lấy mẫu thuận tiện (convenience sampling) tại 7 KCN (3 tỉnh thành) trong khu vực nghiên cứu và sử dụng phương pháp phân tích định lượng để đưa ra kết quả đánh giá.

6.4. Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia

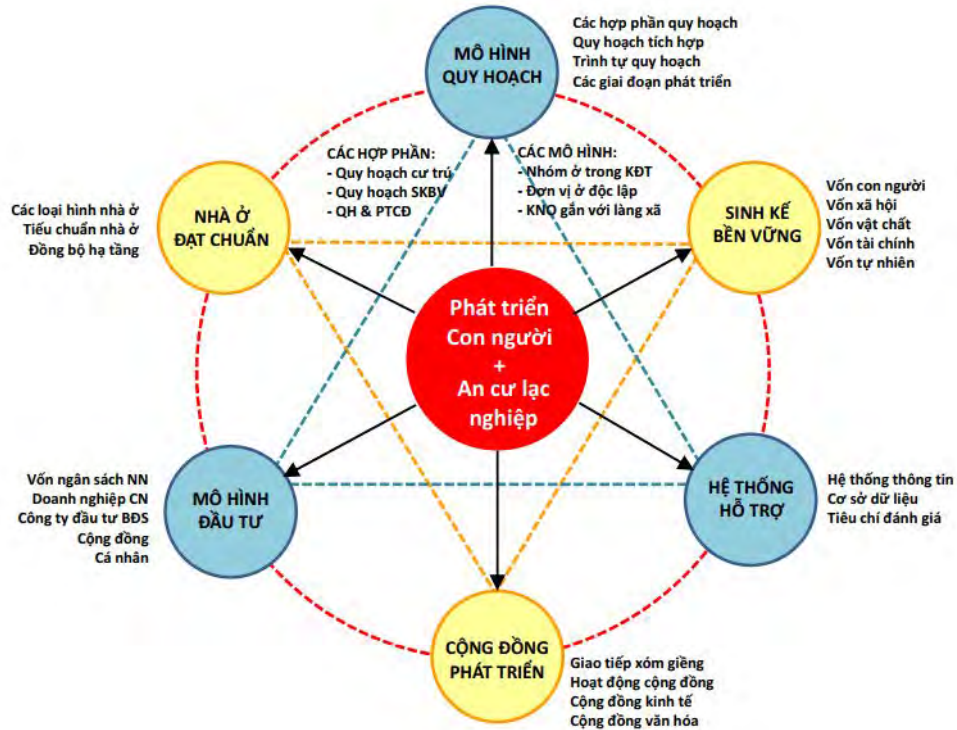
Thực hiện việc lấy ý kiến chuyên gia về vấn đề nghiên cứu thông qua tổ chức hội thảo: “Nhà ở xã hội – Thách thức và Cơ hội” vào tháng 12/2016 và hội thảo “Nơi ở công nhân KCN – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng” vào tháng 12/2018. Thông qua các bài tham luận và trao đổi tại Hội thảo, nghiên cứu sinh tập hợp được các quan điểm đa ngành từ các chuyên gia trong nhiều lĩnh vực như quản lý, quy hoạch, kiến trúc và xã hội học. Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia cũng được sử dụng trong việc xây dựng tiêu chí đánh giá quy hoạch KNOCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.

6.5. Phương pháp dự báo

Dựa trên các dữ liệu về thực trạng phát triển KCN, số lao động trong các KCN cùng với xu hướng phát triển công nghiệp và việc làm để đưa ra các kịch bản dự báo về số lao động, thu nhập và nhu cầu về nhà ở công nhân trong giai đoạn đến năm 2030.

7. Đóng góp mới của luận án

Quy hoạch KNOCN không chỉ là gia tăng số lượng nhà ở đạt chuẩn, mà còn tạo môi trường thúc đẩy phát triển các nguồn lực sinh kế bền vững cũng như phát triển cộng đồng. Bài toán quy hoạch nếu chỉ nhìn nhận ở góc độ không gian không thể giải quyết được vấn đề giúp công nhân có được nhà ở cũng như môi trường sống tốt. Vì vậy, tác giả lựa chọn cách tiếp cận tích hợp hướng đến mục tiêu phát triển con người và an cư lạc nghiệp. Đây là cách tiếp cận mới trong nghiên cứu quy hoạch KNOCN các KCN.



Hình 0.1. Sơ đồ nghiên cứu của luận án.

Kết quả nghiên cứu đã đưa ra những đóng góp:

- Cung cố các cơ sở khoa học về quy hoạch khu nhà ở công nhân gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.
- Đề xuất các quan điểm và nguyên tắc quy hoạch khu nhà ở công nhân KCN vùng đồng bằng sông Hồng gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.

- Đề xuất các mô hình và giải pháp quy hoạch dựa trên tích hợp quy hoạch gắn với cư trú, sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.

- Làm rõ các mô hình đầu tư phát triển các khu nhà ở công nhân hướng tới đa dạng hóa loại hình nhà ở xã hội cho công nhân

- Đề xuất các nội dung cơ bản của cơ sở dữ liệu và hệ thống tiêu chí đánh giá quy hoạch khu nhà ở công nhân gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.

8. Các khái niệm liên quan

8.1. Nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội là loại hình nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho những đối tượng được hưởng các chính sách về hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.

8.1. Nhà ở công nhân: Theo Luật Nhà ở 2014, công nhân là một trong 10 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Vì vậy, nhà ở công nhân là nhà ở xã hội dành cho công nhân.

8.3. Khu nhà ở công nhân KCN: Khu nhà ở công nhân KCN là một khu nhà ở xã hội được xây dựng phục vụ cho đối tượng chủ yếu là công nhân KCN. Quy mô khu nhà ở công nhân có thể là nhóm nhà hay một khu đô thị có quy mô 1 hoặc vài đơn vị ở. Tương tự các khu NOXH khác, trong khu nhà ở công nhân có thể có nhà ở thương mại (chiếm tối đa 20% diện tích ở).

8.4. Sinh kế bền vững

a) Khái niệm về sinh kế và sinh kế bền vững

Định nghĩa của Chambers, R. và G. Conway được thừa nhận chính thức trong các văn bản của UNDP, DFID là “Sinh kế bao gồm các khả năng, các tài sản (bao gồm cả các nguồn lực vật chất và xã hội) và các hoạt động cần thiết để kiếm sống. Một sinh kế bền vững khi nó có khả năng ứng phó và phục hồi khi bị tác động hay có thể thúc đẩy các khả năng và tài sản ở cả thời điểm hiện tại và trong tương lai trong khi không làm xói mòn nền tảng nguồn lực tự nhiên”. [103]

b) Các nguồn vốn sinh kế bền vững

Nội dung chủ đạo của khung sinh kế bền vững là lấy con người và sinh kế của họ làm trung tâm để phân tích, nghĩa là đặt con người ở trung tâm của sự phát triển. Theo DFID, con người có 5 nguồn vốn sinh kế, bao gồm: vốn con người (human capital), vốn vật chất (physical capital), vốn tài chính (financial capital), vốn xã hội (social capital), và vốn tự nhiên (natural capital) [90].

c) Quy hoạch khu nhà ở gắn với sinh kế bền vững:

Quy hoạch khu nhà ở gắn với sinh kế bền vững khi giải pháp quy hoạch, kiến trúc hướng tới việc tạo điều kiện cho việc phát huy 5 nguồn vốn sinh kế của con người.

8.5. Phát triển cộng đồng

a) Khái niệm về cộng đồng:

Cộng đồng được coi là một hệ thống xã hội, một nhóm người cùng có những đặc điểm hay mối quan tâm chung. Theo Walter, “cộng đồng là một thuật ngữ bao gồm cả hai chiều cạnh xã hội và không gian, những người trong một cộng đồng thường cùng nhau đạt một mục tiêu chung, kể cả khi họ có nhiều điểm khác biệt”. Trong nghiên cứu này, cộng đồng là một nhóm người cùng sống với nhau trong một khu vực nhất định, họ có chung đặc điểm về tâm lý, tác động qua lại và sử dụng các tài nguyên vốn có để đạt được mục đích chung. (Nghiên cứu không đề cập đến cộng đồng mạng xã hội).

b) Khái niệm về phát triển cộng đồng:

Định nghĩa chính thức của Liên Hiệp Quốc vào năm 1956: “*Phát triển cộng đồng là những tiến trình qua đó nỗ lực của dân chúng kết hợp với nỗ lực của chính quyền để cải thiện các điều kiện kinh tế, xã hội, văn hoá của các cộng đồng và giúp các cộng đồng này hội nhập và đồng thời đóng góp vào đời sống quốc gia*”.

c) Quy hoạch khu nhà ở gắn với phát triển cộng đồng:

Quy hoạch khu nhà ở gắn với phát triển cộng đồng khi giải pháp quy hoạch hướng tới việc tạo lập các không gian cho các hoạt động phát triển cộng đồng cũng như có chính sách thúc đẩy sự tham gia của cộng đồng trong việc phát triển, quản lý khu nhà ở.

9. Cấu trúc luận án

Luận án được trình bày trong 149 trang, bao gồm:

- Phần Mở đầu (7 trang)
- Chương 1: Tổng quan về quy hoạch khu nhà ở công nhân gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng. (34 trang)
- Chương 2: Các cơ sở khoa học cho việc quy hoạch khu nhà ở công nhân KCN vùng Đồng bằng sông Hồng gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng (40 trang)
- Chương 3: Đề xuất mô hình quy hoạch khu nhà ở công nhân vùng Đồng bằng sông Hồng gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng. (58 trang)
- Phần Kết luận và Kiến nghị (3 trang)
- Danh mục công trình nghiên cứu khoa học của tác giả (2 trang)
- Tài liệu tham khảo. (6 trang)

PHẦN NỘI DUNG

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.

1.1. TỔNG QUAN LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN THẾ GIỚI

Châu Âu là cái nôi khởi đầu của phát triển công nghiệp, dẫn đến tập trung công nhân và hình thành các cộng đồng dân cư công nghiệp đầu tiên. Các cộng đồng công nghiệp dần phát triển thành các thị trấn công nghiệp, đô thị công nghiệp và lan rộng ở nhiều châu lục. Giai đoạn giữa thế kỷ 20, hàng loạt các khu nhà ở lớn xây dựng tập trung cho người lao động được hình thành tại nhiều nước trên thế giới. Tiếp đó vài thập kỷ, sự chuyển dịch sản xuất công nghiệp sang các nước đang phát triển giai đoạn cuối thế kỷ 20 đã dẫn đến nhu cầu đô thị hóa mạnh mẽ tại các khu vực này. Việc nghiên cứu các khu nhà ở cho người lao động trên thế giới theo các giai đoạn, phân tích quá trình hình thành cũng như biến đổi của chúng qua vài thế kỷ giúp cho việc đánh giá, định vị các vấn đề hiện tại ở Việt Nam và hình dung một số viễn cảnh có thể xảy ra trong tương lai.

1.1.1. Giai đoạn đầu thế kỷ 20 trở về trước.

Cách mạng công nghiệp lần thứ nhất cuối thế kỷ thứ 18 đánh dấu điểm khởi đầu của quá trình công nghiệp hóa tại châu Âu. Sự xuất hiện của hàng loạt nhà máy, chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp như khai mỏ, tinh chế quặng, sản xuất thép và sợi dệt, với nhu cầu rất lớn về lao động, đã kéo theo hàng triệu người di cư từ nông thôn. Hàng loạt các đô thị được hình thành hoặc biến đổi mạnh mẽ dưới làn sóng của công nghiệp hóa. [108]

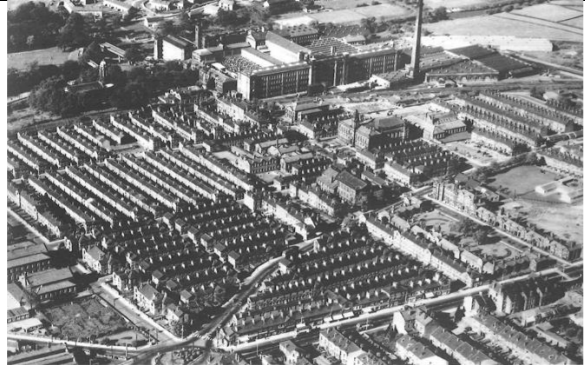

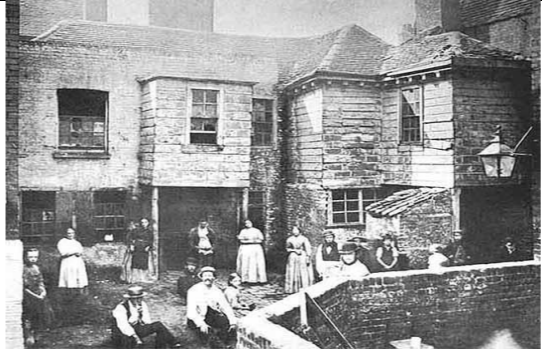


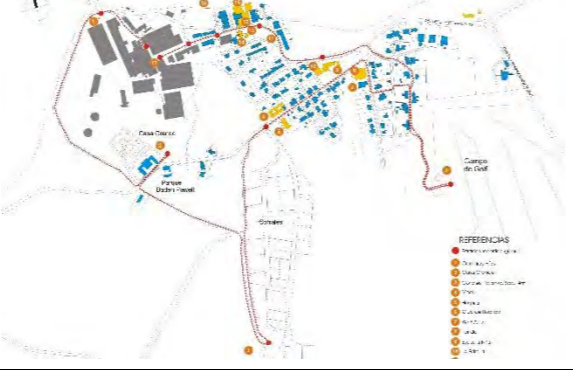

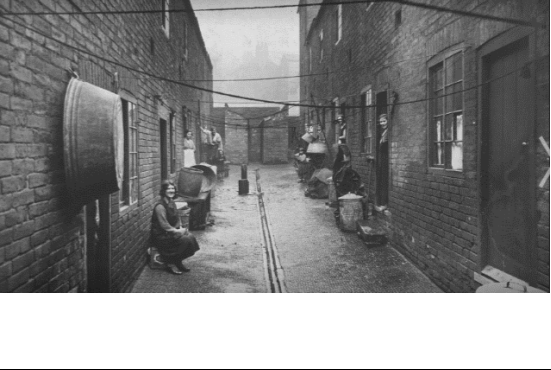







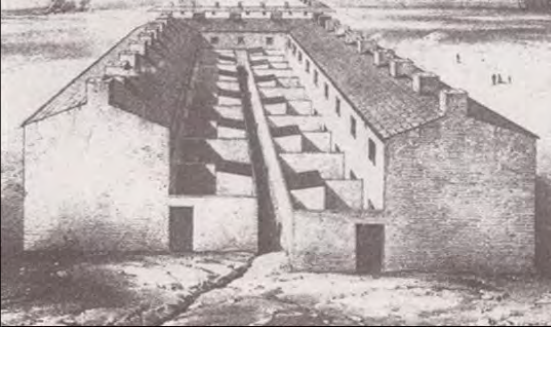
Các nhà nước tư bản thời kỳ đó không quan tâm đến chỗ ở cho những người lao động di cư này, coi nhà ở là tài sản tư hữu và là vấn đề của các chủ lao động. Ở những vùng xa không có dân cư, nơi chủ yếu phát triển công nghiệp phụ thuộc vào nguyên liệu thô được phát hiện tại địa phương, các chủ lao động phải xây dựng nơi ở cho công nhân. Tuy nhiên, tại các khu vực đô thị, chỗ ở của người lao động chủ yếu được cung cấp bởi dân cư lân cận khu vực nhà máy, và một phần bởi các chủ lao động. Phần lớn những khu nhà này là các dãy trọ tập trung đông người và có điều kiện sống rất thấp, thiếu vệ sinh, thiếu nước sạch. Trong thời gian này, hàng loạt các dịch bệnh hoành hành, trong đó có dịch lao, tả, sốt vàng da đã dẫn đến hàng vạn người chết, chủ yếu là người lao động trong các xóm nghèo [84], [108].

Khi đó, để đáp ứng nhu cầu chỗ ở hợp vệ sinh, một số nhà tư sản và chính trị gia cấp tiến đã lập ra các công ty tư nhân không vì mục đích lợi nhuận đứng ra đảm đương việc xây dựng nhà ở cho người lao động. Năm 1894, công ty đầu tiên với mục đích xây dựng NOXH cho công nhân ra đời và được thừa nhận với những quy chế ưu đãi tài chính đặc biệt [53]. Các chủ lao động muốn giữ chân công nhân và đảm bảo cho họ có sức khỏe tốt cũng đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành các công ty này. Nhà ở thời kỳ này chú trọng đến yếu tố thông thoáng, hợp vệ sinh, các khu nhà 2-4 tầng, mỗi dãy phòng được bố trí một khu vực tắm chung. Bên cạnh đó, một số khu nhà ở công nhân được xây dựng là các dãy nhà chia lô, có sân và lối đi hẹp (2m) ở giữa. [84],[108]

Có thể nhận thấy rằng, phần lớn nhà ở cho công nhân tại các khu vực này chỉ hướng đến đáp ứng nhu cầu ở và vệ sinh tối thiểu, các không gian dịch vụ công cộng, sinh hoạt cộng đồng không được chú trọng phát triển. Tầng lớp công nhân vô sản phải đối mặt với rất nhiều khó khăn do áp lực công việc và kiện sống không đảm bảo.

Tuy nhiên, trong giai đoạn này, bên cạnh hình ảnh các khu nhà ở công nhân tồi tàn trong các đô thị, có một số cộng đồng công nghiệp được hình thành trên cơ sở gắn bó chặt chẽ giữa chủ doanh nghiệp và người lao động. Có thể kể đến như cộng đồng công nghiệp khai mỏ muối tại Wieliczka và Bochnia, Ba Lan, cộng đồng công nghiệp sợi dệt tại thung lũng Derwent, Derbyshire, Anh, cộng đồng công nghiệp thực phẩm Fray Bentos, Uruguay, cộng đồng công nghiệp Saltaire, West Yorkshire, Anh, cộng đồng sản xuất bột giấy Jaala ở Phần Lan, cộng đồng công nghiệp sản xuất sắt thép và đóng tàu tại Nhật Bản và nhiều cộng đồng công nghiệp khác [39].

Các cộng đồng công nghiệp ban đầu, có quy mô nhỏ phục vụ cho một khu mỏ hoặc nhà máy, về sau phát triển với quy mô lớn dần thành các thị trấn công nghiệp. Bên cạnh các khu vực phục vụ cho sản xuất công nghiệp là các khu nhà ở công nhân, kèm theo là các công trình dịch vụ công cộng khá phong phú, do các nhà tư sản công nghiệp cung cấp. Ví dụ cộng đồng công nghiệp Saltaire, West Yorkshire, tại Anh hình thành năm 1851, ngoài các nhà máy sợi dệt có các dãy nhà ở cho công nhân được bố trí theo tuyến phố dạng ô cờ và hệ thống các công trình dịch vụ công cộng rất phong phú, bao gồm: bệnh viện, nhà thờ, công trình giáo dục (gồm 1 trường học 800 chỗ và trường dạy nghề 1000 chỗ), khối câu lạc bộ và nghiên cứu (gồm hội trường, thư viện, phòng thí nghiệm, phòng nhạc, phòng chơi thể thao), nhà dưỡng lão, nhà tắm công cộng, công viên và ga tàu hỏa [39]

<p>1a. Hình ảnh một số cộng đồng công nghiệp được xây dựng độc lập [39]</p>	<p>1b. Hình ảnh nhà trọ công nhân trong và ven đô thị. [84],[108].</p>		
		 <p>Nhà trọ công nhân Anh thế kỷ 18</p>	
 <p>LEGEND Showing location of the mill, its departments, and other features of the original development.</p> <p>THE MILL 1 Office 2 Carding Shed 3 Water Mill 4 East Mill 5 Waterhouse 6 Warehouse 7 Worthing Shed 8 Water Shed 9 Chimney 11 Engine Houses 12 Boiler House</p> <p>25 Factory Schools 26 School (built 1876) 27 Infant School (built 1876) 28 Club and Institute 29 Almshouse 30 Chapel 31 Wesleyan Chapel (from 1842) 32 Recreation Ground 33 Saltaire Park 34 Pavilion and Bath's Station 35 Congregational Church 36 Wesleyan Church 37 Wesleyan Chapel (from 1842) 38 Wesleyan Chapel (from 1842) 39 Wesleyan Chapel (from 1842) 40 Wesleyan Chapel (from 1842) 41 Wesleyan Chapel (from 1842) 42 Wesleyan Chapel (from 1842) 43 Wesleyan Chapel (from 1842) 44 Wesleyan Chapel (from 1842) 45 Wesleyan Chapel (from 1842) 46 Wesleyan Chapel (from 1842) 47 Wesleyan Chapel (from 1842) 48 Wesleyan Chapel (from 1842) 49 Wesleyan Chapel (from 1842) 50 Wesleyan Chapel (from 1842) 51 Wesleyan Chapel (from 1842) 52 Wesleyan Chapel (from 1842) 53 Wesleyan Chapel (from 1842) 54 Wesleyan Chapel (from 1842) 55 Wesleyan Chapel (from 1842) 56 Wesleyan Chapel (from 1842) 57 Wesleyan Chapel (from 1842) 58 Wesleyan Chapel (from 1842) 59 Wesleyan Chapel (from 1842) 60 Wesleyan Chapel (from 1842)</p> <p>KEY World Heritage Site Boundary Railway</p> <p>SITE PLAN OF SALTAIRE Showing overall layout and boundary of UNESCO World Heritage Site Drawn from present-day Ordnance Survey plans</p>	 <p>LEGEND Showing location of the mill, its departments, and other features of the original development.</p> <p>THE MILL 1 Office 2 Carding Shed 3 Water Mill 4 East Mill 5 Waterhouse 6 Warehouse 7 Worthing Shed 8 Water Shed 9 Chimney 11 Engine Houses 12 Boiler House</p> <p>25 Factory Schools 26 School (built 1876) 27 Infant School (built 1876) 28 Club and Institute 29 Almshouse 30 Chapel 31 Wesleyan Chapel (from 1842) 32 Recreation Ground 33 Saltaire Park 34 Pavilion and Bath's Station 35 Congregational Church 36 Wesleyan Church 37 Wesleyan Chapel (from 1842) 38 Wesleyan Chapel (from 1842) 39 Wesleyan Chapel (from 1842) 40 Wesleyan Chapel (from 1842) 41 Wesleyan Chapel (from 1842) 42 Wesleyan Chapel (from 1842) 43 Wesleyan Chapel (from 1842) 44 Wesleyan Chapel (from 1842) 45 Wesleyan Chapel (from 1842) 46 Wesleyan Chapel (from 1842) 47 Wesleyan Chapel (from 1842) 48 Wesleyan Chapel (from 1842) 49 Wesleyan Chapel (from 1842) 50 Wesleyan Chapel (from 1842) 51 Wesleyan Chapel (from 1842) 52 Wesleyan Chapel (from 1842) 53 Wesleyan Chapel (from 1842) 54 Wesleyan Chapel (from 1842) 55 Wesleyan Chapel (from 1842) 56 Wesleyan Chapel (from 1842) 57 Wesleyan Chapel (from 1842) 58 Wesleyan Chapel (from 1842) 59 Wesleyan Chapel (from 1842) 60 Wesleyan Chapel (from 1842)</p> <p>KEY World Heritage Site Boundary Railway</p> <p>SITE PLAN OF SALTAIRE Showing overall layout and boundary of UNESCO World Heritage Site Drawn from present-day Ordnance Survey plans</p>	 <p>At Home in Britain: Designing the House of Tomorrow Celebrating the photographer against the backdrop of post-war housing and industrial cooling towers, Souths, 2008 National Press Archive NPA Collection</p>	
<p>Cộng đồng công nghiệp Saltaire, Anh, 1851.</p>	<p>Cộng đồng CN Fray Bentos, Uruguay, 1858</p>	<p>Nhà trọ công nhân Anh thế kỷ 19</p>	<p>Nhà ở công nhân Mỹ đầu thế kỷ 20</p>
		 <p>Khu nhà ở công nhân Mỹ đầu thế kỷ 20</p>	
 <p>LEGEND Showing location of the mill, its departments, and other features of the original development.</p> <p>THE MILL 1 Office 2 Carding Shed 3 Water Mill 4 East Mill 5 Waterhouse 6 Warehouse 7 Worthing Shed 8 Water Shed 9 Chimney 11 Engine Houses 12 Boiler House</p> <p>25 Factory Schools 26 School (built 1876) 27 Infant School (built 1876) 28 Club and Institute 29 Almshouse 30 Chapel 31 Wesleyan Chapel (from 1842) 32 Recreation Ground 33 Saltaire Park 34 Pavilion and Bath's Station 35 Congregational Church 36 Wesleyan Church 37 Wesleyan Chapel (from 1842) 38 Wesleyan Chapel (from 1842) 39 Wesleyan Chapel (from 1842) 40 Wesleyan Chapel (from 1842) 41 Wesleyan Chapel (from 1842) 42 Wesleyan Chapel (from 1842) 43 Wesleyan Chapel (from 1842) 44 Wesleyan Chapel (from 1842) 45 Wesleyan Chapel (from 1842) 46 Wesleyan Chapel (from 1842) 47 Wesleyan Chapel (from 1842) 48 Wesleyan Chapel (from 1842) 49 Wesleyan Chapel (from 1842) 50 Wesleyan Chapel (from 1842) 51 Wesleyan Chapel (from 1842) 52 Wesleyan Chapel (from 1842) 53 Wesleyan Chapel (from 1842) 54 Wesleyan Chapel (from 1842) 55 Wesleyan Chapel (from 1842) 56 Wesleyan Chapel (from 1842) 57 Wesleyan Chapel (from 1842) 58 Wesleyan Chapel (from 1842) 59 Wesleyan Chapel (from 1842) 60 Wesleyan Chapel (from 1842)</p> <p>KEY World Heritage Site Boundary Railway</p> <p>SITE PLAN OF SALTAIRE Showing overall layout and boundary of UNESCO World Heritage Site Drawn from present-day Ordnance Survey plans</p>	 <p>LEGEND Showing location of the mill, its departments, and other features of the original development.</p> <p>THE MILL 1 Office 2 Carding Shed 3 Water Mill 4 East Mill 5 Waterhouse 6 Warehouse 7 Worthing Shed 8 Water Shed 9 Chimney 11 Engine Houses 12 Boiler House</p> <p>25 Factory Schools 26 School (built 1876) 27 Infant School (built 1876) 28 Club and Institute 29 Almshouse 30 Chapel 31 Wesleyan Chapel (from 1842) 32 Recreation Ground 33 Saltaire Park 34 Pavilion and Bath's Station 35 Congregational Church 36 Wesleyan Church 37 Wesleyan Chapel (from 1842) 38 Wesleyan Chapel (from 1842) 39 Wesleyan Chapel (from 1842) 40 Wesleyan Chapel (from 1842) 41 Wesleyan Chapel (from 1842) 42 Wesleyan Chapel (from 1842) 43 Wesleyan Chapel (from 1842) 44 Wesleyan Chapel (from 1842) 45 Wesleyan Chapel (from 1842) 46 Wesleyan Chapel (from 1842) 47 Wesleyan Chapel (from 1842) 48 Wesleyan Chapel (from 1842) 49 Wesleyan Chapel (from 1842) 50 Wesleyan Chapel (from 1842) 51 Wesleyan Chapel (from 1842) 52 Wesleyan Chapel (from 1842) 53 Wesleyan Chapel (from 1842) 54 Wesleyan Chapel (from 1842) 55 Wesleyan Chapel (from 1842) 56 Wesleyan Chapel (from 1842) 57 Wesleyan Chapel (from 1842) 58 Wesleyan Chapel (from 1842) 59 Wesleyan Chapel (from 1842) 60 Wesleyan Chapel (from 1842)</p> <p>KEY World Heritage Site Boundary Railway</p> <p>SITE PLAN OF SALTAIRE Showing overall layout and boundary of UNESCO World Heritage Site Drawn from present-day Ordnance Survey plans</p>	 <p>LEGEND Showing location of the mill, its departments, and other features of the original development.</p> <p>THE MILL 1 Office 2 Carding Shed 3 Water Mill 4 East Mill 5 Waterhouse 6 Warehouse 7 Worthing Shed 8 Water Shed 9 Chimney 11 Engine Houses 12 Boiler House</p> <p>25 Factory Schools 26 School (built 1876) 27 Infant School (built 1876) 28 Club and Institute 29 Almshouse 30 Chapel 31 Wesleyan Chapel (from 1842) 32 Recreation Ground 33 Saltaire Park 34 Pavilion and Bath's Station 35 Congregational Church 36 Wesleyan Church 37 Wesleyan Chapel (from 1842) 38 Wesleyan Chapel (from 1842) 39 Wesleyan Chapel (from 1842) 40 Wesleyan Chapel (from 1842) 41 Wesleyan Chapel (from 1842) 42 Wesleyan Chapel (from 1842) 43 Wesleyan Chapel (from 1842) 44 Wesleyan Chapel (from 1842) 45 Wesleyan Chapel (from 1842) 46 Wesleyan Chapel (from 1842) 47 Wesleyan Chapel (from 1842) 48 Wesleyan Chapel (from 1842) 49 Wesleyan Chapel (from 1842) 50 Wesleyan Chapel (from 1842) 51 Wesleyan Chapel (from 1842) 52 Wesleyan Chapel (from 1842) 53 Wesleyan Chapel (from 1842) 54 Wesleyan Chapel (from 1842) 55 Wesleyan Chapel (from 1842) 56 Wesleyan Chapel (from 1842) 57 Wesleyan Chapel (from 1842) 58 Wesleyan Chapel (from 1842) 59 Wesleyan Chapel (from 1842) 60 Wesleyan Chapel (from 1842)</p> <p>KEY World Heritage Site Boundary Railway</p> <p>SITE PLAN OF SALTAIRE Showing overall layout and boundary of UNESCO World Heritage Site Drawn from present-day Ordnance Survey plans</p>	
<p>Thị trấn mỏ Sewell, Chile, hình thành năm 1905</p>	<p>Cộng đồng công nghiệp Crespi d'Adda, Ý, 1927</p>	<p>Nhà ở chia lô cho công nhân Batavia</p>	<p>Nhà ở chia lô xây dựng cho công nhân Preston</p>

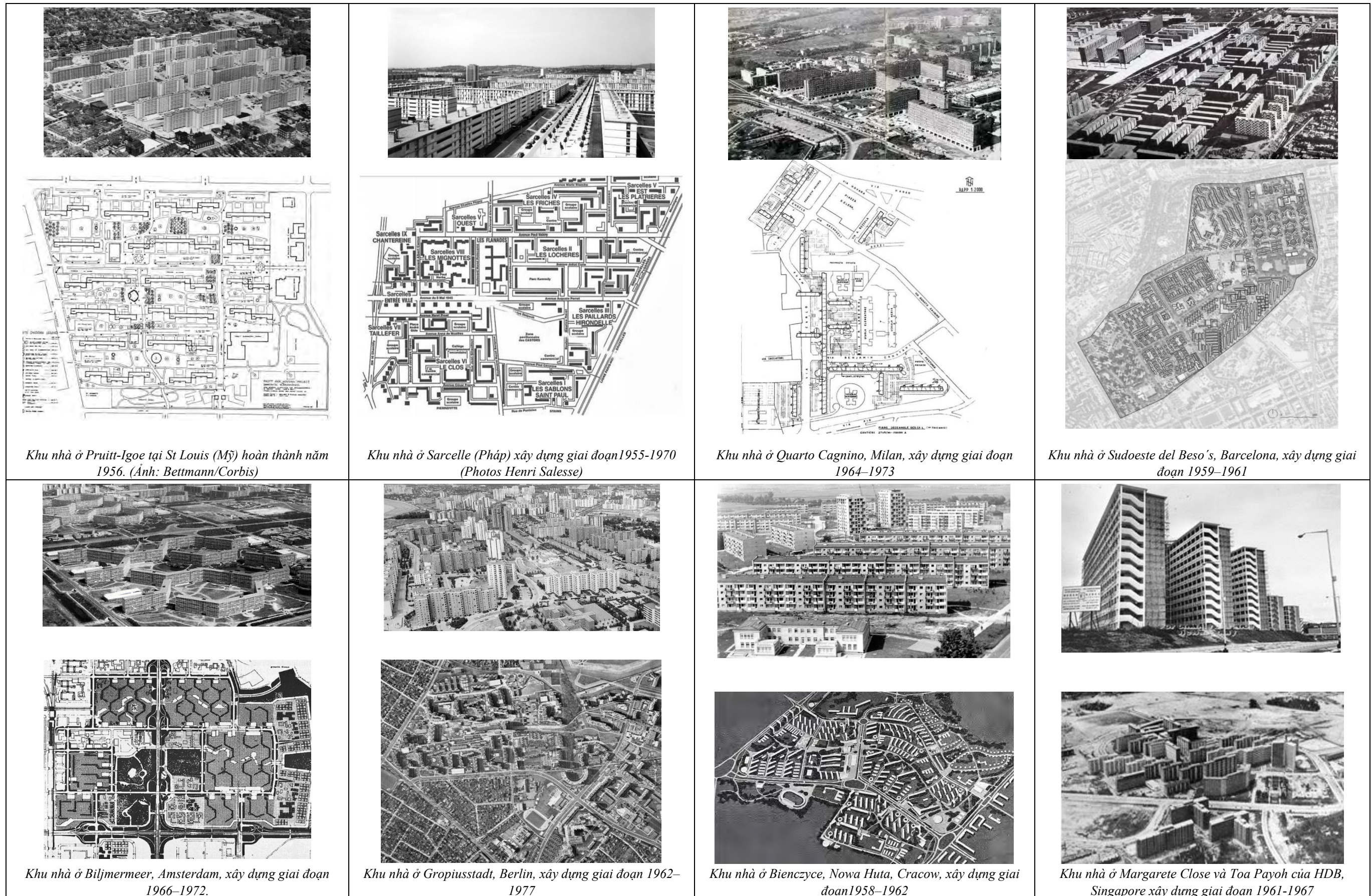
Hình 1.1. Một số hình ảnh về các khu nhà ở công nhân giai đoạn trước thế kỷ 20.

Nhìn lại toàn cảnh của các nước phát triển trong giai đoạn này, có thể nhận thấy hai bức tranh khác biệt. Bên cạnh một số cộng đồng công nghiệp được xây dựng tương đối hoàn chỉnh với sự đóng góp lớn của các nhà tư sản công nghiệp, tại các khu nhà trọ lân cận khu vực đô thị, nơi phát triển công nghiệp mật độ cao, tình trạng nhà ở xuống cấp, thiếu vệ sinh, đặt ra những thách thức lớn cho chính quyền địa phương và cho cả xã hội. Những hình ảnh này, phần nào được lặp lại ở các nước đang phát triển trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ các KCN vài thập kỷ gần đây.

1.1.2. Giai đoạn từ giữa đến gần cuối thế kỷ 20.

Sau chiến tranh Thế giới lần thứ 2, nhiều nước đã tham gia mạnh mẽ vào công cuộc xây dựng nhà ở cho người lao động. Với mục đích tái cấu trúc nền kinh tế và công nghiệp trong nước, kèm theo là việc giải quyết chỗ ở cho lao động, các công ty xây dựng đã được hỗ trợ rất lớn cho việc phát triển NOXH. Trong vòng 20 năm, kể từ năm 1955, 20 triệu căn NOXH đã được xây dựng tại Pháp, trong đó có đến 50% nằm trong các khu đô thị cực lớn [53]. Tại Singapore, hội đồng Nhà ở và Phát triển (HDB) được thành lập vào năm 1960 và đến đầu năm 1970, khoảng một phần ba dân số đã có nhà ở HDB [11]. Vào khoảng 1970, một phần tư nhà ở tại Đức là NOXH, số NOXH tại Anh giai đoạn này cũng chiếm 1/3 tổng số nhà ở và tại Scotlen con số này lên đến 50% [80],[81]. Cũng vào đầu những năm 1970, mỗi năm nước Áo có thêm 150.000 căn nhà mới, trong đó 50% là NOXH cho thuê, đạt đỉnh cao về tốc độ phát triển [81]. Có thể nói đây là giai đoạn phát triển mạnh mẽ nhất về mặt số lượng NOXH của nhiều quốc gia trên thế giới.

Các khu NOXH giai đoạn 1950-1970 thường có chiều cao trung bình, từ 5 đến 12 tầng. Diện tích NOXH tại Đức nửa cuối thế kỷ trước bình quân 40m², có 2 phòng hoặc hơn. Nhà ở tại Singapore được thiết kế chủ yếu là loại căn 1 phòng (30-33m²), loại 2 phòng (35-45m²), loại 3 phòng (50-65m²). Các chung cư này nằm trong các khu nhà ở lớn tách biệt (thường vài chục khối nhà với dân số lên đến hàng vạn người), phần lớn là những đô thị nhỏ hoàn chỉnh gồm một trung tâm thị trấn, các khu ở, trạm xe bus, trường học, khu phức hợp thể thao, công viên. So với mục tiêu giải quyết cơ bản về vệ sinh môi trường ở của giai đoạn trước, NOXH thời kỳ này tập trung vào cấu trúc căn hộ, tính riêng tư, cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cuộc sống đô thị [11].



Hình 1.2. Hình ảnh một số khu NOXH xây dựng tập trung quy mô lớn trong giai đoạn giữa thế kỷ 20. [85]

Việc xây dựng nhanh với số lượng lớn giai đoạn này đã giúp người lao động nhanh chóng có được chỗ ở ổn định. Tuy nhiên, phần lớn các khu chung cư lớn được xây dựng tại các khu vực xa trung tâm, có giá đất rẻ ở gần các khu cụm công nghiệp. Ngoài ra, vào thời đó, các nguyên tắc quy hoạch phân khu chức năng đã dẫn đến việc chia tách khu dân cư ra khỏi các khu có hoạt động kinh tế. Điều này dẫn đến những khu đô thị bị cô lập, thiếu sức sống, đặc biệt khi hoạt động sản xuất tập trung suy giảm ở các nước châu Âu từ thập niên 80.

1.1.3. Giai đoạn từ cuối thế kỷ 20 đến nay.

Từ năm 1969, với cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ 3, các quốc gia phát triển chuyển từ nền kinh tế công nghiệp sang nền kinh tế hiện đại, gắn với kinh tế dịch vụ và kinh tế số. Các dây chuyền sản xuất công nghiệp dựa trên quy mô lao động lớn dần dịch chuyển sang các nước đang phát triển dẫn đến việc hình thành một loạt các KCN, khu chế xuất tại các quốc gia này trong giai đoạn cuối thế kỷ 20, đầu thế kỷ 21.

Giai đoạn này, với các nước phát triển là giai đoạn tái thiết, khi các khu nhà ở được xây vài thập kỷ trước đã trở nên lỗi thời, không còn đáp ứng được nhu cầu người ở. Mặt khác, ở các nước đang phát triển, làn sóng chuyên giao các dây chuyền sản xuất công nghiệp từ các nước công nghiệp tiên tiến, đã dẫn đến tập trung lao động, và bắt đầu một chu trình đô thị hóa do ảnh hưởng của công nghiệp hóa.

1.1.3.1. Tái thiết các khu NOXH tại các nước phát triển

Giai đoạn tái thiết diễn ra khác nhau ở nhiều quốc gia trong khoảng thời gian từ những năm 1970-1990 cho đến nay. Sự phát triển NOXH giai đoạn này bao gồm tiến trình phá bỏ hoặc biến đổi những cấu trúc cũ song song với việc xây dựng các mô hình NOXH mới.

Các khu nhà ở xây dựng tập trung kiểu cũ từ những năm 50-70 đã không còn phù hợp với cuộc sống và bộ mặt đô thị mới. Các khu nhà này phần lớn có tiêu chuẩn thiết kế thấp, thiếu tiện nghi, hoặc một số trường hợp bị bỏ hoang. Nhiều quốc gia đã tiến hành phá bỏ, cải tạo hoặc thay đổi mục đích sử dụng các khu nhà cũ. Vào giữa thập niên 1990, số lượng nhà ở của Đức được phá bỏ ước tính khoảng 200.000 căn hộ [80]. Đồng thời, các toà nhà khác được cải tạo, chỉnh trang, chuyển đổi mục đích hoặc được tư nhân hóa.

Bên cạnh việc ứng xử với các khu nhà cũ, NOXH mới cũng dần xuất hiện dưới nhiều cách thức khác nhau, phù hợp với các chính sách xã hội, thể chế kinh tế chính trị cũng như sáng kiến của mỗi quốc gia hay địa phương. Có thể kể đến 3 mô hình phát triển các khu NOXH mới: Xây dựng tập trung kiểu mới, Tập trung hỗ trợ tài chính và Đa dạng hóa, hướng đến vai trò tư nhân và cộng đồng. [13], [91].

Tại các nước phát triển, NOXH xây dựng mới trong giai đoạn này không tập trung cho lao động công nghiệp (như giai đoạn công nghiệp hóa giữa thế kỷ 20) mà chủ yếu dành cho nhóm người thu nhập trung bình và thấp của đô thị chưa có nhà ở. Tuy nhiên, một số kinh nghiệm của các nước phát triển, đặc biệt là các chính sách đa dạng hóa, hướng đến tư nhân và cộng đồng, cũng có thể nghiên cứu áp dụng cho mô hình khu nhà ở công nhân. Cụ thể như:

a) Pháp: Hiện tại, ở Pháp có 600 đơn vị hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực NOXH cho thuê, với quy mô, phạm vi đa dạng và đều được hưởng các ưu đãi, đặc biệt là về thuế, mặc dù có tư cách pháp nhân khác nhau: Công ty nhà nước (trực thuộc Thành phố, Tỉnh hoặc Cộng đồng Thành phố), Công ty tư nhân (Công ty cổ phần, Hợp tác xã) Công ty công tư hợp doanh (hợp doanh giữa Thành phố hoặc Tỉnh với các nhà đầu tư khác, Quỹ tiền gửi hoặc ngân hàng tư nhân). Các dự án NOXH có xu hướng địa phương hóa và tư nhân hóa, vì vậy có quy mô nhỏ hơn rất nhiều so với giai đoạn trước, phần lớn từ 20-100 căn hộ, chiều cao từ 4-7 tầng [53].

b) Đức: Nước Đức cũng rất thành công trong việc tư nhân hóa NOXH cho thuê. Theo số liệu thống kê về tình trạng sở hữu nhà tại Đức năm 2012, trong tổng số 39.617.000 căn nhà ở, có 40% là nhà ở thuộc chủ sở hữu, 23,3% là nhà ở cho thuê do các công ty cho thuê chuyên nghiệp, và đặc biệt là 36,7% là nhà ở do tư nhân nhỏ, nghiệp dư (amateur) nắm giữ và cho thuê (tương đương 14.507.000 căn) [80].

c) Thụy Điển: NOXH được phát triển bởi cộng đồng địa phương rất phổ biến ở Thụy Điển. Chính phủ khuyến khích chính quyền địa phương và các hiệp hội (hoạt động trên quan điểm phi lợi nhuận) tự quyết định các dự án NOXH trong khu vực. Với tiêu chí hướng đến người sử dụng, NOXH ở đây được xây dựng theo tiêu chuẩn thiết kế, vật liệu, chất lượng hoàn thiện cao hơn so với nhiều nước khác [98].

d) Nhật Bản: Chính phủ khuyến khích nhà đầu tư vừa và nhỏ tham gia phát triển nhà trọ thông qua “Chương trình hỗ trợ đối với nhà cho thuê có chất lượng đáp ứng yêu cầu”. Nội dung bao gồm: i) UBND cấp tỉnh/ huyện hỗ trợ thông tin quảng cáo,

đánh giá sơ bộ về nhà cho thuê, quản lý hợp đồng, hỗ trợ dịch vụ đi kèm; ii) UBND cấp tỉnh/ huyện có thể hỗ trợ tài chính đối với một phần chi phí xây dựng công trình, chủ đầu tư trả được lãi suất ưu đãi với điều kiện nhà trọ đảm bảo chất lượng yêu cầu. Bên cạnh đó, Chính phủ Nhật Bản có chương trình “Hỗ trợ phá dỡ và xây mới công trình cho thuê tại khu vực đô thị đông dân”, với các nội dung: phá dỡ các căn nhà cũ nát, cải tạo các ngôi nhà hiện có, tạo dựng các không gian công cộng, chương trình phối hợp (ví dụ như cải tổ khu vực kết hợp với phá nhà cũ nát) [50]

1.1.3.2. KNOCN tại các nước đang phát triển

Theo nghiên cứu của tổ chức JICA năm 2016 về hiện trạng lao động và nhà ở công nhân tại một số quốc gia Đông Nam Á, các KCN tạo ra sự tập trung lao động và nhu cầu về nhà ở rất cao. Mặc dù NOCN đã trở thành vấn đề được quan tâm nhiều nhất tại nhiều quốc gia, cho đến nay vẫn chưa có quy định cụ thể về bên chịu trách nhiệm cung cấp NOCN [50].

Tại một số nước như Thái Lan và Malaysia, nhiều KCN đã cung cấp NOCN thông qua hệ thống cho thuê tốt, nhiều loại hình ký túc xá và nhà ở đa dạng, bao gồm: i) Các ký túc xá được DNCN xây dựng cho công nhân, thường có quy mô nhỏ (0,6-3ha), gần các XNCN, đôi khi nằm luôn trong KCN; ii) Các khu đô thị do các tập đoàn BĐS chuyên phát triển nhà ở giá rẻ cho lao động, ví dụ như Westlite (Malaysia), Lumpini (Thái Lan); iii) Nhà ở cho thuê của các tổ chức phi chính phủ phát triển bên ngoài các KCN (phổ biến tại Malaysia). Năm 1990, Malaysia đã đưa ra “Luật tiêu chuẩn tối thiểu với nhà ở công nhân”, bên cạnh nhà ở, đề cập đến các công trình y tế, giáo dục, thể thao giải trí cho công nhân. Chính phủ có các chính sách khuyến khích các DNCN tham gia xây dựng nhà ở và các công trình dịch vụ cho công nhân. [27]

Một số nước phát triển các mô hình nhà ở giá rẻ thông qua các chính sách điều tiết thị trường nhà ở. Ví dụ như Ấn độ, Indonesia đưa quy tắc 1-3-6 (cứ 1 nhà ở lớn phải có 3 nhà ở trung bình và 6 nhà ở nhỏ) cho các dự án phát triển khu đô thị trên 200ha. Điều này tạo ra các khu ở hỗn hợp, là công cụ gián tiếp tạo ra nguồn cung nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp. [50]

1.3a. Hình ảnh một số dự án khu nhà ở công nhân [107], [112]. [115], [116]



Khu nhà ở công nhân, Pengerang, Johor, Malaysia, 2017



Khu nhà ở công nhân Lumpini Township 1, Rangsit-Klong, Thái Lan



KTX công nhân trong KCN TP-LINK, Dongguan, Trung Quốc

KTX công nhân Westlite, trong KCN Johor Technology Park, Malaysia.

1.3b. Hình ảnh nhà trọ công nhân [109], [110], [117], [118], [120]



Campuchia



Ấn độ



Bangladesh



Trung Quốc

Thái Lan

Hình 1.3. Hình ảnh một số khu nhà ở công nhân KCN hiện nay tại một số nước đang phát triển

Tuy nhiên, một tỷ lệ không nhỏ công nhân các KCN ở các quốc gia đang phát triển này vẫn phải thuê trọ trong những căn nhà ở được xây dựng bởi khu vực phi chính quy với điều kiện sống kém. [105], [115]. Hình 1.3 phía trên phản ánh mối tương phản giữa điều kiện nhà ở công nhân khu vực chính thức và phi chính thức.

1.2. TỔNG QUAN VỀ QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CÁC KNOCN VIỆT NAM

1.2.1. Các khu tập thể xây dựng giai đoạn trước 1986.

Từ 1954-1986, hàng loạt các khu tập thể đã được xây dựng tại các đô thị trên cả nước. Ví dụ như Hà Nội, trong giai đoạn này đã hình thành khoảng 30 khu tập thể với tổng diện tích 450ha [34]. Trong số đó, có nhiều khu tập thể được xây dựng cho công nhân các xí nghiệp công nghiệp hoặc cụm công nghiệp ở Hà Nội.

Các nhà máy thường được bố trí tập trung theo các cụm, kề liền là các khu tập thể cho công nhân. Ví dụ như khu vực dốc Thọ Lão có khu nhà tập thể nhà máy dệt kim Đông Xuân, nhà máy Rượu. Các khu tập thể này, thường bao gồm các dãy nhà tập thể từ 2- 5 tầng. Cũng có một số khu tập thể cho công nhân với quy mô lớn hơn, ví dụ như khu tập thể Thượng Đình, khu tập thể Quỳnh Mai.

Khu tập thể Thượng Đình là khu nhà ở xây dựng theo phương pháp bê tông lắp ghép tấm lớn, gồm nhiều tòa nhà cao đến 5 tầng, được xây dựng từ những năm 60-70 của thế kỷ 20. Đây là cụm gồm các khu nhà ở cho công nhân 5 nhà máy: Thuốc lá Thăng Long, Cao su Sao Vàng, Nhà máy xà phòng, Nhà máy Cơ khí Hà Nội và Nhà máy phích nước bóng đèn Rạng Đông. Số dân cư trong 16 khối nhà tập thể công nhân hiện khoảng 10.000 người trên tổng số 18.000 dân cả phường Thượng Đình. [68]



Hình 1.4. Khu tập thể Quỳnh Mai, tiền thân là khu tập thể công nhân 8/3. [68]

Từ năm 1959-1960, Nhà máy Dệt 8-3 được khởi công, đồng thời xây dựng luôn một khu nhà ở tập thể cho công nhân Nhà máy trên phần đất vốn là cánh đồng, ao đầm của hai làng Quỳnh Lôi và Mai Động. Ban đầu khu vực này chỉ là những dãy nhà tập thể đơn sơ, dần dần được mở rộng, xây dựng một loạt các nhà từ 4 đến 5 tầng để phân phối cho các hộ cán bộ, công nhân của nhà máy 8/3 và các xí nghiệp khác trong ngành. Tiểu khu 8-3 thành lập năm 1974, đến năm 1979 đổi thành tiểu khu Quỳnh Mai, và năm 1981 đổi thành phường Quỳnh Mai. Phường Quỳnh Mai ngày nay gồm 43 khối nhà ở tập thể chiếm đến 90% diện tích toàn phường. [68]

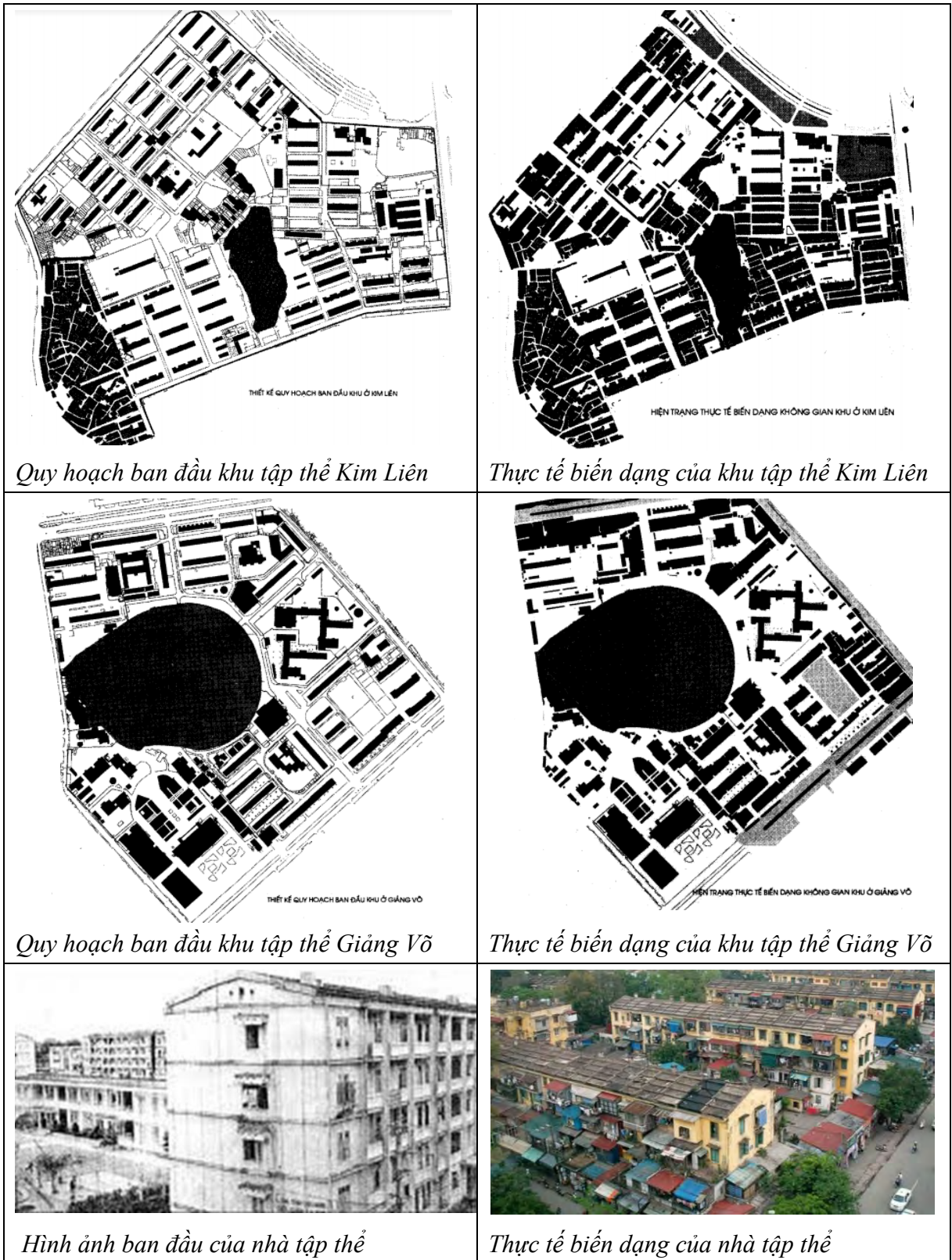
Tại các tỉnh thành khác, nhiều khu tập thể cũng được xây dựng phục vụ cho công cuộc công nghiệp hóa đất nước. Một loạt các khu tập thể đã được hình thành nhằm đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho lực lượng lao động lớn tại các khu cụm công nghiệp khai khoáng, chế biến, dệt may. Ví dụ như các khu tập thể cho công nhân nhà máy gang thép Thái Nguyên, nhà máy giấy Bãi Bằng, dệt may Nam Định...

Tương tự các khu tập thể khác trong đô thị thời kỳ này, các khu tập thể cho công nhân được bố trí theo hình thức tiểu khu, tuân thủ chặt chẽ các nguyên lý quy hoạch và phân cấp không gian theo bán kính phục vụ. Bên cạnh các nhóm nhà, khu tập thể có nhà trẻ, mẫu giáo, trường học, sân bóng, cửa hàng bách hóa. Các khối nhà được sử dụng tấm ghép khối lớn, có chiều cao cao 2-5 tầng, bố cục chạy dài và song song. [93]

Tuy nhiên, các khu nhà cũ hiện đã xuống cấp trầm trọng. Một số dãy nhà được xây dựng từ những năm 1960 với các căn hộ chỉ 8-16m², không có vệ sinh, bếp riêng. (ví dụ tập thể nhà máy thuốc lá Thăng Long, Thượng Đình). Hình ảnh ban đầu và thực tế biến dạng của một số khu tập thể trong hình 1.5 phản ánh thực trạng chung trong các khu tập thể cả nước.

Các khu tập thể đã bị coi nói, biến dạng, bởi các nguyên nhân: 1) Diện tích thiết kế ban đầu quá chật hẹp, không còn phù hợp với gia đình có con lớn hay 3 thế hệ. Các căn hộ bị sửa chữa, coi nói lộn xộn, dẫn đến những hư hại về kết cấu, điều kiện vi khí hậu kém; 2) Bước sang thời kỳ mở cửa, kinh tế tư nhân phát triển biến các khu tập thể không còn là không gian “thuần ở” như ban đầu. Nhà ở, đặc biệt các căn hộ tầng 1 được coi nói tối đa thành các cửa hàng dịch vụ. Không gian công cộng bị co hẹp.

Từ năm 1994, các căn hộ tập thể đã được nhà nước hóa giá (bán với giá ưu đãi) cho người dân. Trong khoảng 10 năm, từ 2000-2010, thành phố Hà Nội đã chi ngân sách sửa chữa nâng cấp 19.000m² căn hộ [93]. Trong đó, có dự án sử dụng ngân sách nhà nước để cải tạo, sửa chữa kết cấu, có dự án kết hợp việc đóng góp tài chính của người dân để cải tạo, mở rộng diện tích, có dự án phá bỏ và xây dựng mới. Tuy nhiên, những dự án này mang tính cục bộ, đơn lẻ, diễn ra rất chậm ở một số ít nhà so với tổng lượng nhà tập thể. (Chưa đến 1% trong tổng số hơn 1500 nhà tập thể Hà Nội).



Hình 1.5. Thiết kế quy hoạch ban đầu và thực tế biến đổi không gian trong các khu tập thể [22]

Xét từ góc độ SKBV và PTCD, có thể nói các khu tập thể ban đầu đã được thiết kế, quy hoạch khá bài bản. Với mô hình khu ở lớn, các khu tập thể có đầy đủ các không gian công cộng, không gian mở, phục vụ giao tiếp xóm giềng. Tuy nhiên, với cấu trúc thuần ở và tiêu chuẩn ở thấp, các khu tập thể không được chuẩn bị cho những biến đổi về cấu trúc gia đình, nhu cầu gia tăng thu nhập, sự phát triển thương mại dịch vụ tự do. Vì vậy, cấu trúc nhà ở và khu ở bị biến dạng, tác động ngược lại đến chất lượng sống trong khu tập thể.

ĐỐI CHIẾU VỚI QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN NOXH TRÊN THẾ GIỚI, MÔ HÌNH KHU TẬP THỂ Ở VIỆT NAM TƯƠNG TỰ VỚI CÁC KHU NHÀ Ở XÂY DỰNG TẬP TRUNG SAU THẾ CHIẾN THỨ 2 Ở CÁC NƯỚC. Tuy nhiên, so sánh với quá trình tái thiết ở các nước phát triển, có thể nhận thấy nguồn lực của Việt Nam không đủ để có những bước tái cấu trúc mạnh mẽ. Đây là một bài học quan trọng cho quy hoạch xây dựng các khu ở mới cho lao động thu nhập thấp, cụ thể là cho công nhân KCN trong giai đoạn hiện nay. Việc hoạch định các chính sách và lập ra các mô hình phát triển cần linh hoạt để phù hợp cho bối cảnh hiện tại, dễ dàng thích ứng với những biến đổi, không gây những xáo trộn và đòi hỏi chi phí lớn cho việc tái thiết trong tương lai.

1.2.2. Khu nhà ở công nhân KCN Việt Nam

Sau hơn 20 năm phát triển KCN, đến cuối tháng 6 năm 2021, Việt Nam có 395 KCN đã được thành lập, trong đó có 288 KCN đã đi vào hoạt động. Các KCN có tỷ lệ lấp đầy là 52,4%, cung cấp việc làm trực tiếp cho hơn 4 triệu lao động. (Số liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư – Phụ lục 3). Việc tập trung lao động đã dẫn đến làn sóng dịch cư lớn từ nông thôn. Về lý thuyết, việc chuyển dịch lao động nông nghiệp sang công nghiệp và tập trung dân cư tại các KCN, thông thường nằm ven đô, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Điều này, phù hợp với kế hoạch đô thị hóa, nâng tỷ lệ đô thị hóa hiện nay khoảng 33% lên trên 50% dân số sống ở đô thị năm 2035. [56].

Tuy nhiên, trên thực tiễn, việc bùng nổ các KCN trên cả nước dẫn đến những vấn đề xã hội lớn. Việc thiếu các dự án nhà ở công nhân dẫn đến phần lớn người lao động phải thuê các nhà trọ cho thuê trong các làng xã cạnh KCN. Người công nhân phải sống với điều kiện hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng xã hội kém [50]. Việc cải thiện môi trường sống của công nhân KCN trở thành một áp lực lớn đối với Chính phủ cũng như các địa phương trên cả nước. Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản, quy định trách nhiệm của đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN, của địa phương, cũng như tạo các cơ chế ưu đãi như miễn tiền sử dụng đất, cho vay ưu đãi với doanh nghiệp xây dựng nhà ở công nhân. Tuy nhiên, số dự án được triển khai và đưa vào sử dụng là không đáng kể, sau nhiều năm, số lượng nhà ở đáp ứng được vẫn chỉ dừng ở mức 20% nhu

cầu về chỗ ở. Đáng lưu ý là, trong khi công nhân thiếu chỗ ở, nhiều công trình ký túc xá công nhân lại bỏ hoang do vấn đề vị trí, chất lượng xây dựng cũng như không đáp ứng được nhu cầu của người ở.

Năm 2016, 2017, một số dự án nhà ở công nhân tại Bình Dương, Đồng Nai đã được thực hiện thành công, và trở thành hình mẫu cho nhiều địa phương tham quan học tập. Điển hình là dự án Becamex Bình Dương, với các căn hộ có diện tích 20m² sàn và 10m² tầng lửng có giá bán 100-150 triệu đồng, người công nhân trả trước 30 triệu, số còn lại có thể trả góp trong 10 năm. Căn hộ này khá phù hợp với 1 cặp vợ chồng trẻ, con còn nhỏ. Tuy nhiên, với tiêu chuẩn ở thấp, cần lưu ý đến sự thích ứng của mô hình ở này trong tương lai, khi số lượng người trong gia đình cũng như nhu cầu về không gian và điều kiện sống tăng cao.

Các dự án NOCN không phân bố đồng đều ở các KCN. Trong khi tại một số KCN, nguồn cung NOXH cho công nhân lớn hơn, do có các dự án lớn như Becamex, nhiều KCN, nhiều tỉnh thành không có một dự án KNOCN nào. Khu vực phía Bắc, tỷ lệ công nhân có chỗ ở ổn định thấp hơn nhiều. Theo khảo sát của BXD tại 98 KCN năm 2018, chỉ có khoảng 5% số công nhân được ở trong các nhà trọ do các doanh nghiệp sử dụng lao động, chính quyền và các tổ chức đoàn thể đầu tư xây dựng, số còn lại chưa có chỗ ở, đang phải thuê nhà trọ của tư nhân. [66]

Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành Quyết định số 655/QĐ-TTg phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, khu chế xuất và giao cho Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chủ trì triển khai. Theo đó, mỗi Khu thiết chế Công đoàn, theo Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam phải có diện tích đất xây dựng (tối thiểu) từ 3-5ha, được đầu tư các khối chung cư nhà ở công nhân 5 tầng (khoảng 1.000 căn hộ); có nhà văn hóa đa năng với sức chứa ít nhất 500 người, quảng trường trung tâm chứa 5.000 người, nhà điều hành của công đoàn KCN và tư vấn pháp lý; khu vực thể dục thể thao, siêu thị công đoàn, nhà trẻ, hiệu thuốc, vườn hoa, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Mục tiêu đặt ra đến năm 2030 phân đầu tất cả KCN, khu chế xuất đều có thiết chế của công đoàn bao gồm cả nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, các công trình y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao. Trong đó, giai đoạn 2017-2018 hoàn thành 10 thiết chế công đoàn; từ năm 2018-2020 hoàn thành và đưa vào sử dụng thêm 40 thiết chế công đoàn và đến năm 2030 phân đầu tất cả các KCN, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn. Tuy nhiên, cho đến nay, chỉ có 3 thiết chế Công đoàn được thực hiện thí điểm tại Tiền Giang, Hà Nam và Quảng Nam đã hoàn thành một phần nhưng chưa đưa vào sử dụng. Nhiều hạng mục đã thi công được đóng cửa then cài, xuống cấp, đất để hoang hóa, lãng phí.

Tuy có nguồn vốn kết dư đến 19.000 tỷ đồng với ưu thế lấy được hỗ trợ đất sạch từ các địa phương (hiện có 41 địa phương đồng ý cung cấp từ 1 – 5 ha đất), theo một số chuyên gia, việc triển khai các dự án thiết chế công đoàn lại có nguy cơ “vỡ trận” do sự thiếu chuyên nghiệp trong phát triển dự án của một tổ chức chính trị xã hội. [67]

1.3. THỰC TRẠNG QUY HOẠCH KCN VÙNG ĐBSH GẮN VỚI SINH KẾ BEEFNN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.

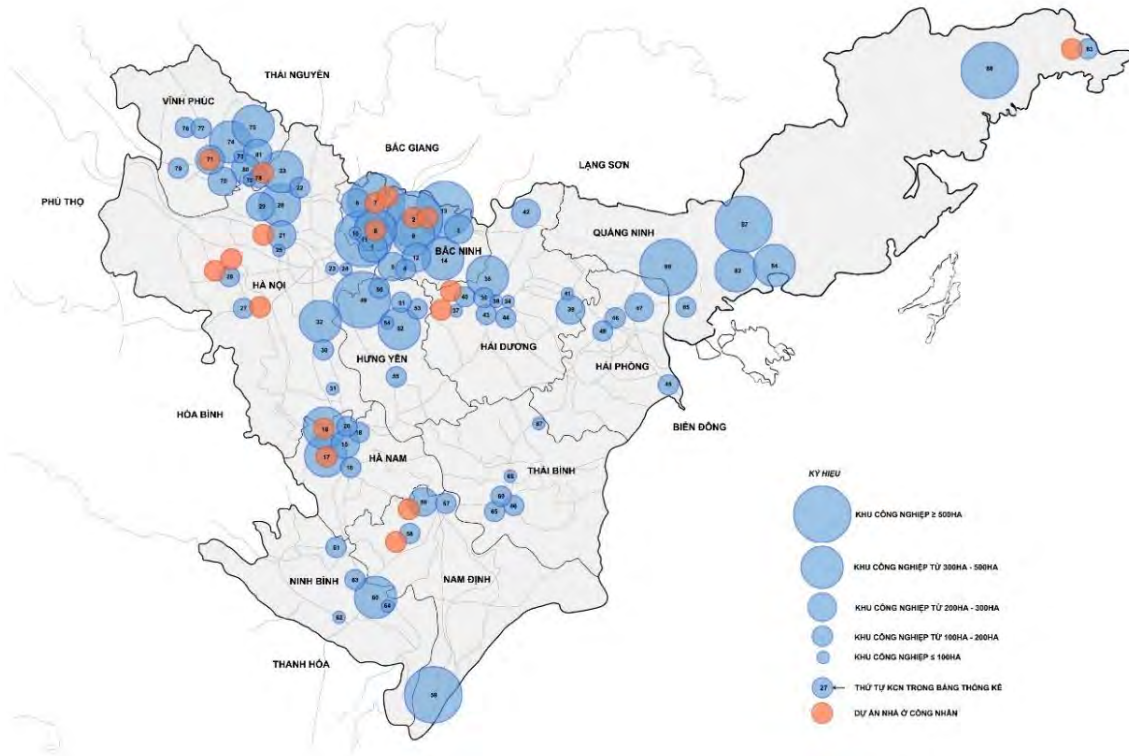
1.3.1. Tình hình phát triển KCN và lao động KCN khu vực ĐBSH

Đồng bằng sông Hồng bao gồm 11 tỉnh thành: Bắc Ninh, Hà Nam, Hà Nội, Hải Dương, Hải Phòng, Hưng Yên, Nam Định, Ninh Bình, Thái Bình, Vĩnh Phúc và Quảng Ninh. Đến cuối tháng 6 năm 2021, khu vực này có 153 KCN trong quy hoạch, 109 KCN đã thành lập, trong đó có 72 KCN đã đi vào hoạt động (chiếm 25% số lượng KCN cả nước).

Bảng 1.1. Thống kê KCN và số lao động theo từng tỉnh thành đến tháng 6/2021. (Nguồn: Bộ Kế hoạch Đầu tư - Phụ lục 3).

TT	Tên tỉnh/thành phố	Số KCN			Diện tích (ha)					Số lao động		
		Trong quy hoạch	Đã thành lập	Đang hoạt động	Đất quy hoạch	Đất thành lập	Đất công nghiệp	Đất đã cho thuê	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tổng số	Trong nước	Nước ngoài
	Vùng ĐBSH	153	109	72	53,185.3	32,134.7	21,575.0	9,654.7	44.7%	1,124,559	1,106,922	17,637
1	Bắc Ninh	16	15	10	6,308.0	6,121.0	4,205.9	1,835.4	43.6%	310,616	304,815	5,801
2	Hà Nam	8	8	6	2,534.0	2,310.7	1,439.5	995.2	69.1%	70,432	69,164	1,268
3	Hà Nội	17	11	8	3,827.0	1,762.0	1,250.1	863.2	69.0%	158,966	157,900	1,066
4	Hải Dương	19	13	10	3,517.2	2,455.0	1,487.0	830.6	55.9%	100,078	99,356	722
5	Hải Phòng	22	11	9	11,648.8	5,720.8	4,133.9	1,755.4	42.5%	156,874	152,168	4,706
6	Hưng Yên	16	12	5	3,887.2	2,477.0	1,720.4	838.8	48.8%	64,284	63,411	873
7	Nam Định	9	4	2	2,046.0	1,260.1	854.6	379.0	44.3%	45,383	45,000	383
8	Ninh Bình	7	5	5	1,472.0	772.7	696.4	660.2	94.8%	40,391	40,035	356
9	Quảng Ninh	12	8	5	10,549.5	4,624.4	2,704.4	273.2	10.1%	26,614	25,816	798
10	Thái Bình	8	8	6	1,909.5	1,930.0	1,208.9	517.8	42.8%	63,759	63,362	397
11	Vĩnh Phúc	19	14	6	5,486.1	2,701.1	1,873.9	706.1	37.7%	87,162	85,895	1,267

Theo số liệu trên, các KCN vùng đồng bằng sông Hồng có tỷ lệ lấp đầy bình quân là 44,7%, tổng số lao động hơn 1,12 triệu người. Tùy theo từng loại hình công nghiệp, số công nhân trên một ha đất công nghiệp vào khoảng 70-300 người/ha. Tính cho toàn bộ 72 KCN đang hoạt động tại vùng ĐBSH, số lao động bình quân là 116 người/ha đất công nghiệp. Nếu tính theo tỷ lệ này, số lao động dự kiến khi lấp đầy 100% đất cho thuê của các KCN đang hoạt động là hơn 2,5 triệu người. Tính với diện tích đất công nghiệp của tổng số 153 KCN trong quy hoạch, trong tương lai số lao động KCN của vùng lên đến hơn 4 triệu người. (Danh mục các KCN và thống kê lao động trong từng KCN vùng ĐBSH xem phụ lục 3).



Hình 1.6. Bản đồ phân bố các KCN và các dự án NOCN vùng ĐBSH.





1.3.2. Thực trạng quy hoạch phát triển các khu nhà ở công nhân KCN vùng Đồng bằng sông Hồng

a) Khu nhà ở công nhân xây dựng tập trung

Dự án khu đô thị công nghiệp- dịch vụ Vsip Bắc Ninh, khởi công năm 2007 với tổng diện tích 700ha, trong đó có 500ha đất công nghiệp, 200 ha đất nhà ở thương mại, dịch vụ. Dự án khu đô thị công nghiệp Việt Hưng, Quảng Ninh được công bố năm 2006 có quy mô 300 ha, trong đó 85 ha đáp ứng nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng xã hội cho công nhân. Năm 2011, Hải Phòng quy hoạch khu đô thị và công nghiệp Bến Rừng quy mô 1964 ha, trong đó 1002 ha đất công nghiệp, 942 ha đất phát triển đô thị, dự kiến phục vụ khoảng 100.000 lao động công nghiệp. Tỉnh Thái Bình cũng đã khởi công dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Liên Hà Thái nằm trong khu kinh tế Thái Bình, với diện tích đất 588,84ha.

Theo thời gian, hàng loạt các KCN đi vào hoạt động kéo theo số lao động công nghiệp và nhu cầu nhà ở tăng cao, tuy nhiên đất dự án nhà ở công nhân trong các khu đô thị công nghiệp trên hiện vẫn chưa được thực hiện. Trên thực tế, việc phát triển các dự án nhà ở công nhân ở quy mô nhỏ hơn nhiều, và một tỷ lệ lớn do các DNCN tự phát triển để cung cấp chỗ ở cho lao động của mình.

Bảng 1.2. Các dự án khu nhà ở công nhân KCN vùng Đồng bằng sông Hồng (Theo số liệu khảo sát của tác giả đến tháng 11/2020)

TT	Tỉnh thành	Tên dự án KNOCN	Địa chỉ	Chủ đầu tư	Vị trí		Diện tích đất	Mật độ (%)	Loại nhà	Số dân (người)	KG công cộng dịch vụ	Tổng mặt bằng	TT	Tỉnh thành	Tên dự án KNOCN	Địa chỉ	Chủ đầu tư	Vị trí		Diện tích đất	Mật độ (%)	Loại nhà	Số dân (người)	KG công cộng dịch vụ	Tổng mặt bằng
					Trong KCN	Ngoài KCN												Trong KCN	Ngoài KCN						
1	Hà Nội	Khu nhà ở công nhân Kim Chung	KCN Bắc Thăng Long	Vinacone x 6 & Hancic		x	20 ha	35	23 đơn nguyên từ 5 tầng, 4 đơn nguyên 15 tầng dạng căn hộ.	10.000	Nhà trẻ, trường tiểu học, nhà sinh hoạt công cộng, cửa hàng thương mại, dịch vụ.		10	Hà Nam	Khu nhà ở công nhân Viglacera	KCN Tiên Sơn	Tổng công ty Viglacera		x	1,23 ha	23	4 đơn nguyên 5 tầng	2.000	-	
													11	Hà Nam	Khu nhà ở công nhân và người lao động	KCN Đồng Văn II, H. Duy Tiên,	Tổng liên đoàn lao động Việt Nam		x	4,5ha	-	20 đơn nguyên (hiện mới hoàn thành 4)	2.000	Hội trường đa năng.	
2	Hà Nội	Khu ký túc xá công nhân A&B	KCN Thạch Thất	Công ty điện tử Meiko	x		2 ha	-	2 đơn nguyên 6 tầng, dạng hành lang, có sân trong.	1.680	Cửa hàng tiện lợi. Phòng sinh hoạt chung Thư viện.		12	Hà Nam	Khu nhà ở công nhân Viglacera	KCN Đồng Văn IV, H. Kim Bảng	Tổng công ty Viglacera		x	16,7 ha	-	Các đơn nguyên 6-9 tầng	9.146	-	
3	Hà Nội	Khu ký túc xá công nhân Young Fast	KCN Thạch Thất	Công ty TNHH Young Fast Việt Nam	x		2.980 m2	50	1 nhà 6 tầng, dạng có sân trong, căn hộ khép kín.	1.400	-		13	Hải Dương	KTX công ty TNHH Brother	KCN Phúc Điền, Cẩm Giang.	Công ty TNHH Brother	x		2834 m2	60	4 đơn nguyên cao 5 tầng	2.520	Phòng ăn, phòng SHC, dịch vụ thương mại.	
4	Hà Nội	Khu nhà ở công nhân Phú Nghĩa		Tập đoàn Phú Mỹ	x		820 m2	-	1 đơn nguyên 6 tầng	600	Không có		14	Hải Dương	Khu Ký túc xá công ty TNHH Uniden	KCN Tân Trường, H. Cẩm Giang.	Công ty TNHH Uniden	x		3092 m2	-	1 đơn nguyên cao 5 tầng	1176	Phòng SHC, phòng ăn	
5	Bắc Ninh	Ký túc xá công nhân Samsung	KCN Yên Phong	Công ty TNHH Samsung VN	x		8,94ha	35	14 đơn nguyên 6 tầng	18.000	Cửa hàng, phòng đa năng, phòng tập		15	Vĩnh Phúc	Khu NOCN & người TNT	KCN Khai Quang, TP Vĩnh Yên,	C. ty CP ĐTXD Bảo Quân	x		4,8 Ha	-	2 đơn nguyên 6 tầng	-	-	
6	Bắc Ninh	Khu nhà ở công nhân Viglacera	KCN Yên Phong	Tổng công ty Viglacera		x	9,8ha	-	7 đơn nguyên 6-7 tầng	4.000	-		16	Vĩnh Phúc	Khu Ký túc xá công nhân Honda	KCN Phúc Yên, Thị xã Phúc Yên.	Công ty Honda VN		x	8600 m2	30	2 đơn nguyên 6 tầng	1800	Phòng ăn, cửa hàng tiện lợi	
7	Bắc Ninh	Ký túc xá công nhân Canon	KCN Quế Võ.	C. ty TNHH Canon VN	x		6270 m2	40	3 đơn nguyên 6 tầng	-	Phòng SHC (phòng đọc), tạp hóa.		17	Nam Định	Khu nhà ở công nhân Bảo Minh	KCN Bảo Minh, Nam Định	C. ty CPĐT HT KCN Bảo Minh	x		1,76 ha	27	3 đơn nguyên 4 tầng	2000	-	
8	Bắc Ninh	Ký túc xá công nhân Foxconn Hồng Hải		Công ty Hồng Hải Foxconn	x		1,7ha	32	4 đơn nguyên 8 tầng	-	Phòng ăn, phòng tập		18	Nam Định	Khu Ký túc xá công ty Youngone	KCN Hòa Xá, Nam Định	Công ty TNHH Youngone Nam Định	x		1,15 ha	33	1 nhà 3 tầng	3000	Phòng ăn, phòng SHC	
9	Hà Nam	KNOCN KCN Đồng Văn II	KCN Đồng Văn II	Cty TNHH ITV ĐTXD & dịch vụ Nhà VN		x	2.108 m2	50	Nhà 3 - 5 tầng, khung thép, tường tấm nhẹ.	640	Nhà ăn.		19	Quảng Ninh	KNOCN Texhong Ngân Long	KCN Hải Yên, Móng Cái.	C. ty TNHH Texhong Ngân Long	x		1,38 ha	54	4 nhà 5 tầng	5000	-	

(Ghi chú: Thông tin và hình ảnh thực tế của từng khu nhà ở công nhân xem thêm tại phụ lục 6)

Theo thống kê, khảo sát tại 19 dự án KNOCN đã thực hiện tại khu vực vùng ĐBSH (bảng 1.2), có thể thấy nhà ở công nhân được xây dựng chủ yếu theo các dự án nhỏ, số dự án dưới 1ha chiếm 37%, từ 1-5ha chiếm 42%, từ 5-20 ha chiếm 21% (chỉ có 4/19 dự án). Số lao động đáp ứng được cho các dự án từ 600 đến 18.000 người.

Về khía cạnh các mô hình đầu tư, tỷ lệ dự án được phát triển bởi các DNCN chiếm 74% (14/19 dự án), các dự án này phần lớn được đặt ngay tại XNCN hoặc khu đất trong KCN. Có 2/19 dự án được phát triển bởi nguồn vốn nhà nước, 1 dự án do công ty kinh doanh hạ tầng KCN, 2 dự án do công ty kinh doanh BĐS thực hiện.

- *KNOCN phát triển từ vốn Nhà nước.*

Dự án khu nhà ở công nhân Kim Chung gần KCN Bắc Thăng Long hiện giao cho công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội quản lý là một dự án hiếm hoi trong mô hình đầu tư bằng ngân sách Nhà nước. Toàn bộ khu nhà ở có tổng diện tích 20 ha, đáp ứng chỗ ở cho khoảng 10 nghìn lao động. Khu nhà ở được quy hoạch như một khu nhà ở đô thị với không gian công cộng (trường học, nhà trẻ), không gian xanh, các mô hình ở tương đối phong phú, bao gồm ký túc xá, nhà ở nhiều tầng, nhà ở dạng chung cư cao tầng. Tuy nhiên, trên thực tế phát triển, một số toà hiện bỏ trống, do tiện nghi kém, không thích ứng được với nhu cầu ở hiện tại, nhưng lại không có cơ chế để chuyển đổi (tòa KTX ĐN 03); hoặc do chưa thống nhất được cách phân phối (chung cư 15 tầng CT1-3). Các tiện ích công cộng nghèo nàn (có duy nhất 1 không gian sinh hoạt cộng đồng cho công nhân tại DN4), các khoảng trống giữa các công trình khá lớn, nhưng không được đầu tư sân chơi, sân thể thao.

Bên cạnh Kim Chung, Thiết chế Công đoàn Hà Nam, dự án sử dụng nguồn vốn từ Tổng liên đoàn lao động Việt Nam, đến thời điểm tháng 11/2021, sau 2 năm hoàn thành 4 khối nhà ở công nhân 5 tầng và công trình nhà đa năng nhưng vẫn chưa đưa vào sử dụng. Khoảng đất dự kiến xây dựng các chung cư cao tầng và các công trình công cộng dịch vụ còn lại hiện vẫn bỏ hoang.

- *KNOCN phát triển từ vốn doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN.*

Đối với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, mục tiêu đầu tư nhà ở công nhân xuất phát từ việc đảm bảo lợi ích tổng thể của việc kinh doanh toàn KCN, tuy nhiên, cũng có quan tâm đến lợi nhuận của phần đầu tư này. Với KCN Phú Nghĩa, dự án NOCN đã được quy hoạch với 10 khối nhà, nhưng hiện tại chỉ phát triển duy nhất 1 tòa, ban đầu là KTX cho lao động độc thân, giờ phục vụ cho thuê cả hộ gia đình. Chi phí ở rẻ, tuy nhiên chất lượng xây dựng, tiện nghi nhà ở còn thấp. Khu nhà thiếu tiện nghi nên không hấp dẫn người thuê, vào thời điểm khảo sát, vẫn còn trống 1 tầng không có khách thuê. Bên cạnh Phú Nghĩa, hiện tập đoàn Hòa Phát đang tiến hành

phát triển dự án nhà ở cho công nhân KCN của mình. Có thể nói, số dự án NOCN do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN xây dựng hiện còn rất ít.

- *KNOCN phát triển từ vốn doanh nghiệp kinh doanh BĐS.*

Đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS luôn hướng tới mục tiêu lợi nhuận, các dự án NOCN không đủ hấp dẫn để đầu tư vì vậy, số dự án dạng này hiện rất ít. Vị trí thường đặt ngoài KCN, gần với các khu dân cư với mục đích thu hút thêm lợi nhuận từ các đối tượng khác ngoài công nhân. Ví dụ như NOCN do Cty TNHH một TV ĐTXD & dịch vụ Nhà VN xây dựng tại KCN Đồng Văn, toàn bộ tầng 1 là các kios bán hàng hướng ra bên ngoài, ngăn cách với khu sân trong phục vụ công nhân.

- *KNOCN phát triển từ vốn doanh nghiệp công nghiệp.*

Một số doanh nghiệp FDI chủ động xây nhà ở công nhân, để giữ chân lao động, nhiều nhà ở công nhân được miễn phí hoặc với chi phí rất thấp. Mô hình ở chỉ có duy nhất loại hình ở theo ký túc xá, phân chia khu vực nam nữ riêng biệt. Các tòa KTX này được đặt trong KCN, nhiều dự án đặt luôn tại khu đất XNCN. Những nhà ở này đạt tiêu chuẩn chất lượng, tuy nhiên có những vấn đề như: i) Vị trí: Xây dựng trong KCN, thậm chí trong XNCN dẫn tới không đảm bảo điều kiện cách ly giữa hoạt động sản xuất và hoạt động sống; ii) Quản lý rất chặt, khó có sự giao tiếp giữa công nhân và người bên ngoài, thậm chí người nhà đến thăm; iii) Chỉ phát triển duy nhất nhà ký túc xá cho lao động độc thân, phân tách khu nam nữ riêng biệt. Điều này nhấn mạnh chính sách tuyển dụng lao động không bền vững của các doanh nghiệp này.

Về khía cạnh quy hoạch và kiến trúc các KNOCN theo dự án hiện nay, có thể chia thành 2 loại:

- *KNOCN quy hoạch dạng “đóng”*. Đây là các khu nhà ở được xây dựng bởi các doanh nghiệp công nghiệp FDI, thường được xây dựng trong KCN. Các khu nhà ở này được quy hoạch, xây dựng khá bài bản, đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp, chất lượng công trình, vận hành bảo dưỡng tòa nhà tốt. Tiện ích công cộng trong khu nhà khá phong phú, dù quy mô nhỏ (chỉ 1-2 khối nhà) cũng có các không gian phục vụ ăn uống, cửa hàng tiện lợi, phòng sinh hoạt công cộng. Mô hình ở chỉ có duy nhất loại nhà KTX cho lao động độc thân, chi phí ở và sinh hoạt thấp, phần nhiều là miễn phí. Đặc điểm rõ nét nhất của các khu nhà ở dạng này là có hàng rào phân cách với bên ngoài, việc kiểm soát ra vào rất chặt chẽ. Toàn bộ khu nhà ở và người cư trú không có mối quan hệ tương tác với các khu dân cư bên ngoài.

- *KNOCN quy hoạch dạng “mở”*. Đây là các khu nhà ở được đầu tư xây dựng bởi các doanh nghiệp Việt Nam, có thể từ nguồn vốn Nhà nước hoặc các công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN, các doanh nghiệp BĐS khác. Các mô hình ở thường phong phú hơn, bên cạnh KTX cho lao động độc thân có thể có dạng căn hộ cho hộ gia đình.

Chi phí thuê thấp (một số dự án theo đơn giá nhà nước 120.000 đồng/người. tháng), chất lượng đầu tư, xây dựng, bảo dưỡng cũng hạn chế. Hệ thống công trình công cộng dịch vụ thường được bố trí ở tầng 1 tòa nhà, tuy nhiên, nhiều khu nhà chỉ có không gian đỗ xe, một số cửa hàng ăn uống, kios nhỏ. Người công nhân thường phải tìm kiếm các dịch vụ phong phú hơn ở các khu dân cư làng xã lân cận.

<i>a) KNOCN quy hoạch dạng “đóng”</i>		
		
KNOCN Foxconn	KNOCN Brother, Phúc Điền	KNOCN Canon, Quế Võ
<i>a) KNOCN quy hoạch dạng “mở”</i>		
		
KNOCN Kim Chung, Hà Nội	KNOCN Khai Quang, Vĩnh Phúc	KNOCN Viglacera, Bắc Ninh

Hình 1.7. Hình ảnh một số khu nhà ở công nhân xây dựng theo dự án.

b) Nhà cho công nhân thuê do dân tự doanh (nhà trọ)

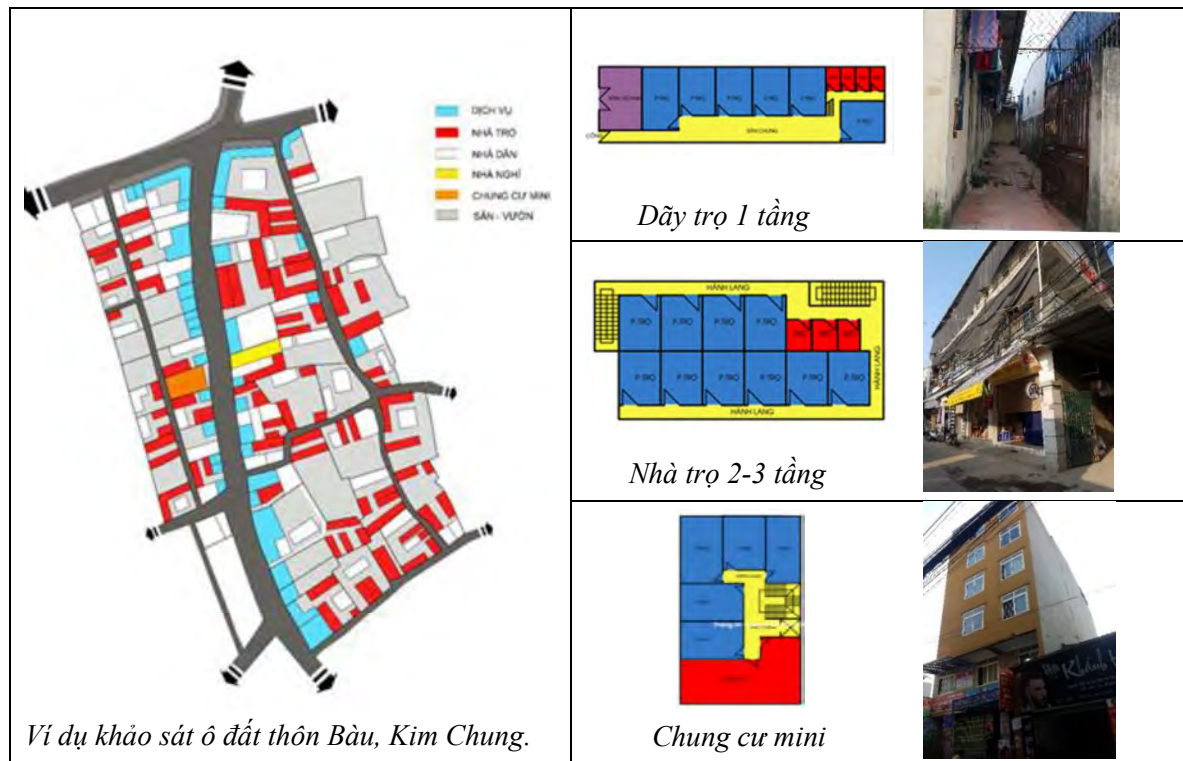
Nhà cho công nhân thuê do dân tự doanh (được gọi là nhà trọ công nhân) hiện là nguồn cung nhà ở chủ yếu cho công nhân các KCN hiện tại. Theo số liệu khảo sát của NCS tại thôn Bàu, xã Kim Chung gần kề KCN Bắc Thăng Long, trong khi số lượng người dân địa phương chỉ khoảng 3000 người, số lao động nhập cư đăng ký tạm trú tại khu vực này gần 16.000 người. Có thể nói, cư dân khu vực đã tăng cơ học gấp gần 6 lần kể từ khi có KCN. Người dân nhanh chóng chuyển đổi từ lao động nông nghiệp sang kinh doanh nhà trọ và các dịch vụ khác cho lao động nhập cư. Các nhà trọ công nhân được xây dựng hoàn toàn tự phát, không có sự kiểm soát, hướng dẫn của chính quyền cũng như các tổ chức chuyên môn. Kinh doanh nhà trọ tại địa phương, theo phỏng vấn của tác giả, hiện cũng không phải nộp thuế phí, trừ một khoản phí vệ sinh rất nhỏ.

Theo Michael Leaf, với bối cảnh chính sách phân quyền hiện tại, những áp lực đè

nặng lên chính quyền cấp quận huyện và xa hơn là cấp phường xã dẫn đến tinh thần của cán bộ địa phương là tìm cách phân phối lại địa phương ở mức tối đa. Người dân được hưởng lợi từ nhà cho thuê, lãnh đạo nhà máy hưởng lợi từ lao động chi phí thấp, chính quyền địa phương hưởng lợi từ lợi nhuận sản sinh tại địa phương, còn chính quyền cấp cao hơn hưởng lợi từ sự thịnh vượng chung của Tỉnh [18]. Có thể nói trong vòng lợi nhuận này, công nhân là đối tượng yếu thế không có lựa chọn. Với lợi nhuận là quan điểm dẫn dắt, chất lượng NOCN ít được quan tâm.













Tuy nhiên, khi việc phát triển nhà trọ công nhân tự phát trở thành nguồn thu lớn, số người dân địa phương tham gia thị trường cung ứng nhà trọ ngày càng tăng dẫn đến sự cạnh tranh. Một số chủ trọ cố gắng lôi kéo, giữ chân khách thuê bằng cách tăng chất lượng dịch vụ. Từ những dãy trọ chỉ có 1 tầng, vật liệu tạm bợ, chất lượng vệ sinh kém ban đầu, đã dần hình thành các dạng nhà trọ kiên cố hơn, dạng 2-3 tầng, có vệ sinh khép kín, có dạng căn hộ mini trong nhà 5-6 tầng có vệ sinh, bếp riêng, có điều hòa. Điều này thể hiện tính thích ứng nhanh nhạy của các nhà đầu tư tư nhân, tuy nhiên số lượng các nhà ở đạt chất lượng hiện còn rất ít.

Nhà trọ cho công nhân nằm xen kẽ với nhà ở dân cư cũ, gồm các dạng: i) Nhà trọ ở chung ô đất, chung cổng với chủ; ii) Các dãy trọ bố trí trong ô đất riêng. Về mặt kiến trúc, nhà trọ chủ yếu từ 1-3 tầng xây gạch, tỷ lệ nhà trọ không khép kín (vệ sinh chung) chiếm hơn 60% trong tổng số nhà trọ khảo sát.



Hình 1.8. Hình ảnh một số dạng nhà trọ công nhân. (theo khảo sát của tác giả)

Bảng 1.3. Tổng hợp các loại hình khu nhà ở hiện tại của công nhân khu công nghiệp vùng Đồng bằng sông Hồng

DẠNG	XÂY DỰNG TẬP TRUNG THEO DỰ ÁN					NHÀ TRỢ
	KNOCN xây dựng bằng vốn ngân sách Nhà nước.	KNOCN do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN xây dựng.	KNOCN do doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS xây dựng	KNOCN do doanh nghiệp công nghiệp (DNCN) xây dựng cho công nhân		
Mô hình đầu tư xây dựng				DNCN nhỏ - trung bình	DNCN lớn	Nhà trọ công nhân do dân dự doanh
Vị trí	Nằm ngoài KCN, gần KCN	Trong khu đất Trung tâm dịch vụ KCN	Gần KCN, khu đô thị	Nằm trong khu đất XNCN	Nằm liền kề (ria) KCN	Trong các làng xã gần KCN
Chủ đầu tư	Nhà nước	Công ty kinh doanh hạ tầng KCN	Công ty kinh doanh BĐS	DN công nghiệp (thường là FDI)	Doanh nghiệp công nghiệp FDI	Tư nhân
Vốn	Ngân sách địa phương	Công ty kinh doanh hạ tầng KCN	Công ty kinh doanh BĐS	Vốn doanh nghiệp công nghiệp.	Vốn doanh nghiệp FDI	Tư nhân
Quy mô	Trung bình – Lớn (~đơn vị ở)	Nhỏ - Trung bình	Nhỏ - Trung bình	Nhỏ - Trung bình	Trung bình	Nhỏ lẻ (từ vài căn đến vài chục căn)
Quy hoạch	Quy hoạch dạng “mở” Quy hoạch theo dự án riêng	Quy hoạch dạng “mở” Quy hoạch gắn với quy hoạch KCN	Quy hoạch dạng “mở” Không có trong quy hoạch KCN	Quy hoạch dạng “đóng” Không có trong quy hoạch KCN	Quy hoạch dạng “đóng” Không có trong quy hoạch KCN	Bố trí xen kẽ khu dân cư cũ Không có trong quy hoạch KCN, quy hoạch điểm dân cư.
Loại nhà	Ký túc xá không khép kín					Các phòng trọ không khép kín
	KTX dạng phòng khép kín	KTX dạng phòng khép kín	KTX dạng phòng khép kín	Một vài tòa KTX.	Nhiều tòa KXT.	Các phòng trọ khép kín
	Nhà ở dạng căn hộ chung cư		Nhà ở dạng căn hộ chung cư			Cn hộ nhỏ khép kín (chung cư mini)
Hình thức ở	Nhà thuê	Nhà thuê	Nhà thuê, thuê mua, bán	Miễn phí	Miễn phí	Nhà thuê
Dịch vụ công cộng	Có dịch vụ ở tầng 1 như phòng SHC, để xe, mini mart...	Có phòng cộng đồng.	Có KG dịch vụ (tùy quy mô dự án)	Có phòng ăn, phòng đọc sách, sinh hoạt cộng đồng.	Có phòng ăn, phòng đọc sách, sinh hoạt cộng đồng, khu thể thao, giải trí.	Thường chỉ có chỗ để xe, sân chung. Sử dụng các dịch vụ trong làng.
Giá bán/ thuê	Giá thuê theo đơn giá nhà nước. (120.000 đồng/người.tháng)	Theo đơn giá nhà nước (120.000 đồng/người.tháng)	Theo đơn giá công ty (VD giá thuê: 400.000 đồng/người.tháng hoặc 1,6tr/căn)	- Miễn phí	- Miễn phí	Giá thị trường. (700.000 đồng – 2,8 triệu đồng/căn).
Ưu	- Diện tích khu rộng. Có không gian cho các tiện ích công cộng trong khu nhà. - Đa dạng loại nhà - Giá thuê hợp lý	- Khoảng cách đến chỗ làm gần - Giá thuê hợp lý - Linh hoạt trong việc chuyển đổi. - Dễ dàng phát triển mở rộng thêm (vì đã có quỹ đất)	- Quy mô đa dạng, tùy theo năng lực CĐT. - Linh hoạt trong kinh doanh, vận hành công trình.	- Khoảng cách đến chỗ làm rất gần - Thiết kế hợp lý với đầy đủ tiện ích, chất lượng thi công, bảo dưỡng tốt. - Chi phí rất thấp (miễn phí chỗ ở + bữa ăn giá rẻ hoặc miễn phí)	- Khoảng cách đến chỗ làm gần - Thiết kế hợp lý với đầy đủ tiện ích, chất lượng thi công, bảo dưỡng tốt. - Chi phí rất thấp (miễn phí chỗ ở + bữa ăn giá rẻ hoặc miễn phí) - Không gian công cộng dịch vụ tốt.	- Khoảng cách đến chỗ làm khá gần - Linh hoạt về dạng nhà, giá thuê
Nhược điểm	- Khó khăn trong cải tạo, chuyển đổi khi thiết kế cũ, không còn phù hợp. - Hiệu quả sử dụng đất chưa cao. Các KGCC xuống cấp, ko có kinh phí đầu tư. - Khó áp dụng được đại trà vì phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.	- Chất lượng tùy thuộc chủ đầu tư, vì vậy, nhiều khu chỉ ở mức tối thiểu.	- Với những dự án quy mô nhỏ, các không gian công cộng dịch vụ thiếu phong phú.	- Chỉ dành cho lao động độc thân. - Cách ly với bên ngoài. - Nằm trong XNCN, ko đảm bảo khoảng cách ly an toàn giữa nơi ở - khu sx.	- Chỉ dành cho lao động độc thân. - Cách ly với bên ngoài.	- Chất lượng thấp (một tỷ lệ lớn nhà có chất lượng trung bình – thấp)
Ví dụ	KNOCN Kim Chung – KCN Bắc Thăng Long, Hà Nội	KNOCN KCN Phú Nghĩa, Hà Nội.	KNOCN Đồng Văn I, Hà Nam	KNOCN Brother KCN Phúc Điền, Hải Dương.	KNOCN Sam Sung, Bắc Ninh	Nhà trọ công nhân thôn Bàu, xã Kim Chung.
Minh họa	 	 	 	 	 	 

Bảng 1.3. thống kê và so sánh các loại hình khu nhà ở hiện tại của công nhân khu vực ĐBSH dựa trên khảo sát gần 20 dự án NOCN xây dựng tập trung đang hoạt động và các khu nhà trọ công nhân KCN của tác giả.

Có thể nhận thấy, các mô hình ở trên không độc lập mà thường xuất hiện nhiều mô hình cư trú công nhân tại một KCN. Các dự án nhà ở công nhân xây dựng tập trung (nếu có) thường chỉ đáp ứng được cho một phần nhỏ nhu cầu của người lao động. Vì vậy, dạng nhà trọ xuất hiện trong tất cả các KCN ở khu vực nghiên cứu.

1.3.3. Thực trạng sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng công nhân KCN

Các nguồn vốn SKBV cho con người bao gồm vốn con người, vốn tự nhiên, vốn vật chất, vốn tài chính, vốn xã hội. Bên cạnh điều kiện nhà ở, các yếu tố như thu nhập, tích lũy, cơ hội học tập phát triển bản thân, hoạt động thể thao, vui chơi giải trí, giao tiếp xã hội... tác động không nhỏ đến việc hình thành các nguồn vốn sinh kế bền vững cho con người. Thực trạng SKBV và tính cộng đồng của công nhân KCN còn khá thấp, thể hiện qua:

a) Công nhân phần đông là lao động phổ thông, chưa qua đào tạo:

Người lao động trong các KCN đa phần là lao động trẻ, tuổi từ 18-30 (Hình 1.9a) [50]. Những lao động trẻ nhập cư, phần lớn chuyển đến từ những vùng nông thôn, là lao động phổ thông, hầu như chưa được qua đào tạo nghề, thu nhập thấp, chỉ đáp ứng được nhu cầu tối thiểu trong cuộc sống. Tình trạng làm thêm quá giờ quy định của các DNCN là rất phổ biến, chiếm đến hơn 60% trong tổng số 207 nhà máy được khảo sát [76] dẫn đến những thanh niên nhập cư này nhanh chóng bị bào mòn sức khỏe, thiếu thời gian để phát triển bản thân, đời sống tinh thần nghèo nàn.

b) Thu nhập thấp:

Nghiên cứu tiến sỹ “Sự thích ứng của thanh niên nông thôn di cư làm việc tại các KCN, KCX hiện nay” năm 2017 của NCS Phan Thanh Nguyệt [23] đã khảo sát 600 công nhân trẻ nhập cư tại KCN Bắc Thăng Long & KCN Tân Thuận chỉ ra kết quả có đến hơn 20% công nhân cho rằng lương không đủ sống, 44% tháng đủ, tháng không. Theo kết quả khảo sát tiền lương, thu nhập và đời sống của người lao động trong các doanh nghiệp do Tổng LĐLĐVN công bố năm 2018, có đến 38% công nhân không đủ sống hoặc phải chi tiêu tằn tiện và kham khổ.[34] (Hình 1.9c). Công nhân phải cắt giảm chi phí sinh hoạt, vui chơi giải trí, 31% lao động phải tìm kiếm việc làm thêm. (Hình 1.9d)

Theo khảo sát chuyên sâu về cuộc sống của công nhân may ở Việt Nam do Tổ chức Oxfarm và Viện Công nhân - Công đoàn tổ chức năm 2018, có tới 99% người lao động có mức lương thấp hơn mức lương đủ sống của Sàn lương châu Á; và 74% có mức lương thấp hơn mức lương đủ sống của Liên minh Lương đủ sống Toàn cầu. [52]

c) *Công việc không ổn định:*

Về công việc, nhiều người phàn nàn là công việc của họ chưa ổn định (33%), công việc lúc có, lúc không (23,3%), thường xuyên phải nghỉ việc (3,8%) hoặc không có việc phải cắt giảm lao động (5,8%) [23]. Ngay cả tại các nhà máy có nguồn việc dồi dào, công nhân cũng phải đối mặt với khả năng bị sa thải khi ở độ tuổi ngoài 30. Doanh nghiệp tìm cách chấm dứt hợp đồng lao động với công nhân có thâm niên để tuyển lao động trẻ hơn, khỏe hơn và mức lương thấp hơn. Theo kết quả điều tra của Viện Công nhân và Công đoàn năm 2016, thời gian làm việc trung bình của công nhân trong KCN chỉ là 7 năm. Trong số 500 người lao động mất việc được phỏng vấn, 80% là lao động nữ trên 35 tuổi. Sau khi bị sa thải, 86,7% người lao động không muốn trở về quê, họ ở lại với nghề lao động thời vụ, nội trợ, bán hàng rong. [59]

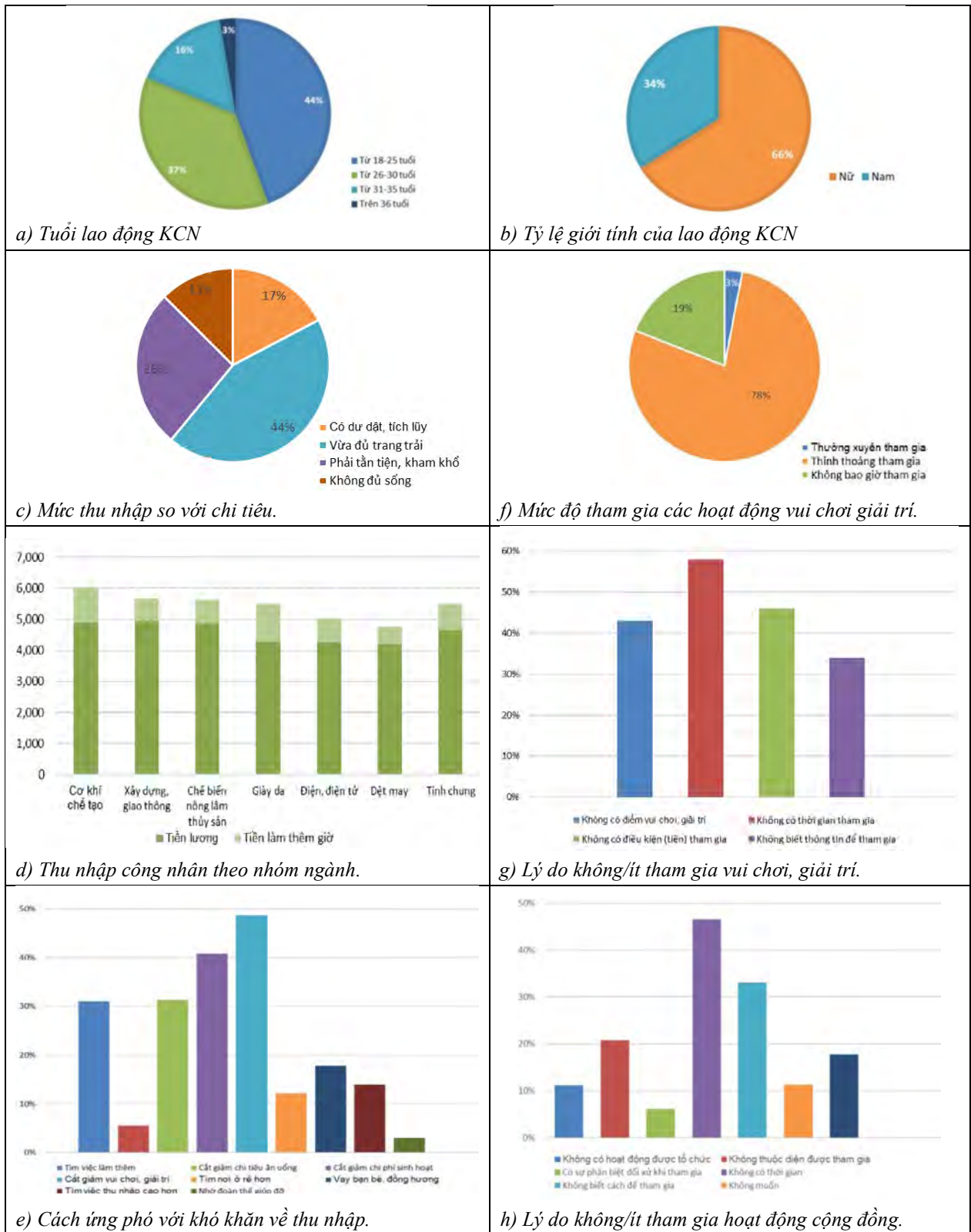
d) *Khó khăn trong tiếp cận các dịch vụ xã hội*

Công nhân phải chi phí cao hơn nhiều so với người dân địa phương: tiền trọ, tiền gửi về quê cho gia đình, chi phí cao cho con đi nhà trẻ hay đau ốm. Có đến 84% số người được hỏi cho rằng họ có gặp khó khăn trong tiếp cận với các dịch vụ y tế, 82,2% khó khăn trong việc có chỗ học con cái, phải chi trả tiền học quá cao (48,6%). Lo lắng cho sự thiếu an toàn khi gửi con cho nhóm trông trẻ tư nhân, cùng với chi phí tốn kém, một tỷ lệ đáng kể (35,9%) đã lựa chọn phương án cho con về quê nhờ người thân trông hộ. [23]

Công nhân khó tiếp cận hoặc phải trả chi phí cao cho dịch vụ xã hội bởi sự thiếu hụt các cơ sở HTXH đầu tư công tại các khu vực phát triển KCN. Theo khảo sát của Bộ Xây dựng tại 98 KCN với hơn 800.000 lao động cho thấy chỉ có 6 KCN có nhà văn hóa, 6 khu có nhà tập luyện thể thao, chỉ 3 KCN có cơ sở y tế. Tương tự, cơ sở mẫu giáo chỉ có 4 trường, tiểu học 3 trường, trung học cơ sở 4 trường, đạt tỷ lệ 3-4% trên tổng số các KCN được khảo sát. Các cơ sở đào tạo, nâng cao tay nghề, là công trình thiết yếu với công nhân cũng chỉ có 2/98 KCN xây dựng. [64]

e) *Ít tham gia các hoạt động thể chất, vui chơi giải trí.*

Số liệu khảo sát cho thấy phần đông công nhân không tham gia các hoạt động vui chơi, giải trí. Lý do chủ yếu là nơi ở không có điểm vui chơi (43%), không có thời gian (58,3%) và không có tiền để tham gia (46%) [23]. Một số nghiên cứu chỉ ra rằng, mặc dù số lượng nữ công nhân chiếm tỷ lệ cao hơn (chiếm 66% công nhân KCN vùng ĐBSH), tuy nhiên, sự tham gia của nữ trong các hoạt động thể chất, sinh hoạt cộng đồng tại khu nhà ở lại ít hơn rất nhiều so với nam giới [9], [88].



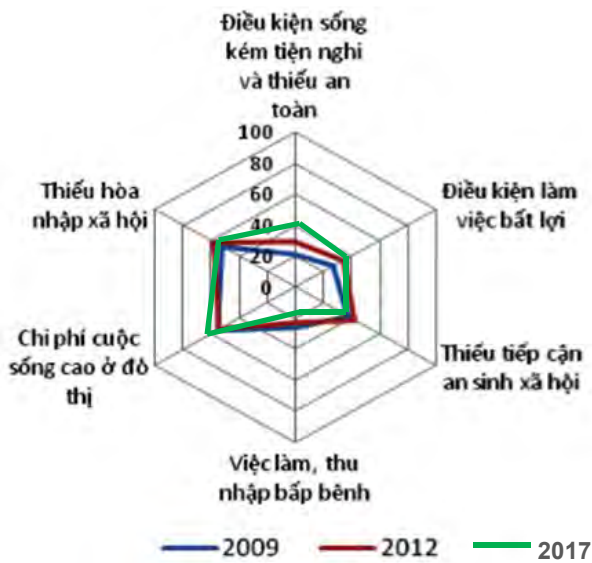
Hình 1.9. Một số biểu đồ về thực trạng lao động trong các KCN [23,46,50]

Thiếu hòa nhập cộng đồng. Tình trạng thiếu hòa nhập cộng đồng diễn ra ở cả khu KTX công nhân và khu nhà trọ. Theo thống kê, phần lớn các dự án xây dựng tập trung cho công nhân là các ký túc xá do doanh nghiệp xây dựng. Ký túc xá làm tăng sự phân chia không gian và cô lập xã hội của nhóm dân cư lao động nhập cư này ở ngoại vi các đô thị [100]. Tính liên kết cộng đồng lỏng lẻo, bao gồm cả trong cộng đồng người lao động (vai trò công đoàn yếu), cộng đồng xóm giềng hay sự gắn bó giữa người lao động với cộng đồng cư dân làng xã cũ. Các khảo sát cho thấy, công nhân rất ít tham gia các hoạt động cộng đồng được tổ chức tại địa phương (Hình 1.9)



Hình 1.10. Một số hình ảnh cuộc sống công nhân KCN ở các khu nhà trọ.

Có thể thấy, nhóm công nhân nhập cư gặp bất lợi đa chiều. Dự án Theo dõi Nghèo đô thị (được tiến hành bởi ActionAid, UKAid & Oxfam) đã thực hiện phiếu hỏi đo lường 6 chiều thiếu hụt chính theo cảm nhận của 900 công nhân nhập cư xã Kim Chung trong giai đoạn 2008-2012. Trong đó “chi phí cuộc sống cao” và “thiếu hòa nhập xã hội” là 2 chiều thiếu hụt được người lao động đánh giá là quan trọng nhất. Chiều thiếu hụt liên quan đến nhà ở, cụ thể là “điều kiện sống kém tiện nghi và an toàn” đứng thứ 5/6 trong danh sách này [45]. Con số tương tự thể hiện ở nghiên cứu của nghiên cứu sinh, với việc khảo sát 78 phiếu hỏi cho công nhân Kim Chung vào tháng 6/2017.



Hình 1.11. Kết quả đo lường 6 chiều thiếu hụt chính của công nhân nhập cư xã Kim Chung theo cảm nhận của người lao động (khảo sát của ActionAid, UKAid, Oxfam năm 2009, 2012 và của NCS năm 2017) [45]

1.4. CÁC QUAN ĐIỂM CHUYÊN GIA VÀ CÁC NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI

1.4.1. Tổng hợp các quan điểm chuyên gia

Hai hội thảo “*Bức tranh toàn cảnh về NOXH Việt Nam – Thách thức và Cơ hội*” và “*Nơi ở công nhân khu công nghiệp – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng*” đã được Bộ môn Kiến trúc Công nghệ, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, ĐHXD tổ chức trong thời gian thực hiện luận án của NCS. Các ý kiến của chuyên gia trong nhiều lĩnh vực có liên quan đến đề tài đã được tổng hợp từ các bài tham luận và trao đổi trực tiếp tại Hội thảo bao gồm: 1) Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng là 3 trụ cột đảm bảo tính đồng bộ và bền vững của Chương trình phát triển và quản lý NOXH trong đó có NOCN [41]; 2) Chính sách phát triển NOXH cần chuyển vị trí trung tâm sang nhóm người muốn tiếp cận NOXH (thay vì nhà đầu tư NOXH) [43]; 3) Cần có sự thay đổi cơ bản hướng đến việc coi nơi ở như một phương tiện cung cấp cả “gốc rễ và đôi cánh” cho người dân – “gốc rễ” cho phép cư dân định cư trong một ngôi nhà và khu dân cư giá rẻ và thoải mái, còn “đôi cánh” cho phép người dân cải thiện điều kiện kinh tế - xã hội của mình. Các không gian công cộng, dịch vụ cộng đồng cần được tích hợp với nhà ở để đem đến tiện nghi cuộc sống cũng như tạo nguồn vốn xã hội quan trọng và thắt chặt các mối quan hệ thường bị mất đi trong quá trình tái định cư [19]; 4) Để tạo ra một cộng đồng thành công trong các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, cần phải tạo ra một môi trường sống bền vững, bao gồm: i) Bền vững về mặt kinh tế (Có thu nhập qua kinh doanh/dịch vụ, kết hợp các nhóm thu nhập, có nhấn mạnh nhóm thu nhập thấp); ii) Bền

vững về mặt xã hội (Cộng đồng có tính bù trừ, sức thu hút, tình đoàn kết, thái độ cộng sinh);
 iii) Bền vững về mặt môi trường (Nhấn mạnh ý thức tự giác, tự quản về vệ sinh môi trường) [24]. 5) Quy hoạch đồng bộ giữa việc làm và NOXH là một trong các giải pháp quan trọng để phát triển khu nhà ở công nhân bền vững [30]; 6) NOXH cho thuê, trong đó nhà trọ do các hộ gia đình và cá nhân xây dựng gần KCN là một trong các mô hình tất yếu. [20]

Có thể nhận thấy, quan điểm các chuyên gia trong việc phát triển NOXH cho công nhân là không chỉ giải quyết vấn đề nhà ở mà còn phải gắn với các vấn đề kinh tế - xã hội như việc làm, thu nhập, sự hòa nhập xã hội của người lao động, điều này khá tương đồng với mục đích nghiên cứu của đề tài. Tuy nhiên, chưa có những nghiên cứu cụ thể, gắn kết các vấn đề kinh tế xã hội này với các mô hình và giải pháp quy hoạch khu nhà ở công nhân.

1.4.2. Các nghiên cứu có liên quan đến đề tài

1.4.2.1. Những nghiên cứu về lĩnh vực quy hoạch xây dựng có liên quan đến đề tài

- Luận án tiến sỹ “*Tổ chức mối quan hệ giữa chức năng ở, phục vụ sinh hoạt và sản xuất trong quá trình quy hoạch xây dựng các KCN Hà Nội*” (năm 2004) của NCS. Nguyễn Đình Thi. Tác giả đã đề xuất giải pháp tổ chức mối quan hệ giữa chức năng ở, phục vụ công cộng và sản xuất nhằm nâng cao chất lượng điều kiện sống cho người lao động. Nghiên cứu đã đưa ra phương pháp xác định quy mô đất xây dựng, khoảng cách hợp lý giữa khu ở và KCN, đề xuất các giai đoạn quy hoạch xây dựng và các loại nhà, công trình công cộng phù hợp với các giai đoạn phát triển. Từ đó, tác giả hoàn thiện phương pháp thiết kế, quy hoạch xây dựng phát triển các KCN Hà Nội trong thời kỳ công nghiệp hóa đất nước. Luận án đã đóng góp một cách nhìn tổng thể cho quy hoạch xây dựng khu ở công nhân, tuy nhiên, chưa đề cập đến những yếu tố xã hội như sinh kế bền vững, phát triển cộng đồng trong các khu nhà ở này. [31]

- Nghiên cứu của JICA “*Cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại Việt Nam*” (2016) đã tổng kết tình hình phát triển công nghiệp Việt Nam, phân tích các cơ sở pháp lý liên quan đến đầu tư, kinh doanh và khảo sát môi trường sống của công nhân KCN. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đã đưa ra các kiến nghị về xây dựng thể chế và cơ cấu tổ chức để xúc tiến các hoạt động cải thiện môi trường sống cho công nhân tại Việt Nam. Nghiên cứu cũng đề xuất mô hình phát triển nhà ở cho công nhân và mô hình đầu tư - kinh doanh nhà ở công nhân tại Hưng Yên. Đây là một tài liệu nghiên cứu bài bản và chi tiết về giai đoạn phát triển nhà ở công nhân trong những năm gần đây, khi đã có các chính sách ưu đãi về NOXH, vì vậy vẫn có giá trị thực tiễn cao đến thời điểm hiện tại. Tuy nhiên, nghiên cứu nhìn nhận chủ yếu trên góc độ pháp lý và kỹ thuật, chưa xem xét đến yếu tố xã hội và con người. [50]

- Đề tài NCKH cấp Bộ “*Nghiên cứu tạo lập giải pháp công nghệ cho phát triển mô hình NOXH Việt Nam*” (2016) do TS. Phạm Đình Tuyển chủ trì, NCS tham gia với vai trò thành viên nghiên cứu chính. Theo Đề tài, để phát triển và quản lý NOXH, cần quan tâm đồng thời 3 loại công nghệ: i) Công nghệ chiến lược, liên quan đến quan điểm, hành lang pháp lý quốc gia và địa phương cho phát triển NOXH; ii) Công nghệ quản lý, liên quan đến việc huy động các nguồn lực, điều hành và giám sát phát triển NOXH, hệ thống kết cấu hạ tầng có liên quan; iii) Công nghệ kỹ thuật hay công nghệ trình diễn, liên quan đến doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân tạo lập và tiêu dùng NOXH. Đề tài cũng đưa ra 4 mô hình đầu tư phát triển NOXH bao gồm: Mô hình phát triển dạng đầu tư xây dựng tập trung, Mô hình dạng dân doanh, Mô hình phát triển dạng phi tập trung và Mô hình NOXH tự xây đơn lẻ. Các quan điểm lý luận vững chắc cho phát triển NOXH trong Đề tài này là nền tảng cho nhiều luận cứ trong đề tài nghiên cứu về khu NOCN của NCS. [40]

- Luận án tiến sỹ “*Tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng xóm giềng cho các khu ở Hà Nội*” (2017) của NCS. Trương Ngọc Lân. Tác giả xác định cấu trúc cộng đồng dân cư xóm giềng gần (quy mô < 15 gia đình), xóm giềng khu phố (50-100 gia đình) và xóm giềng khu ở (<4000 người) và đề xuất các giải pháp mô hình tổ chức không gian cho cộng đồng. Tác giả cũng đưa ra các công thức tính toán diện tích cho các không gian sinh hoạt cộng đồng. Đây là một nghiên cứu có giá trị tham khảo cao trong việc tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng trong khu ở công nhân. [17]

1.4.2.2. Những nghiên cứu về chính sách, kinh tế, xã hội có liên quan đến đề tài

Bên cạnh những nghiên cứu về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc, tác giả cũng rà soát các nghiên cứu về chính sách, xã hội có liên quan. Từ những nghiên cứu này, một số dữ liệu và luận điểm đã được sử dụng trong các cơ sở khoa học của luận án. Những nghiên cứu được tham khảo bao gồm:

- Đề tài “*Sinh kế bền vững cho nhóm lao động yếu thế ở Việt Nam*”, tác giả TS. Vũ Minh Tiến, Viện Công nhân và Công đoàn, 2018; Đề tài “*Thay đổi tâm lý của thanh niên công nhân xuất thân từ nông thôn*” tác giả TS. Lã Thị Thu Thủy, Viện KHXH Việt Nam, 2011; Đề tài “*Việc làm và đời sống của người lao động các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế ở Việt Nam*” của tác giả Lê Quốc Hội, 2012; Đề tài “*Các quan điểm lý thuyết về hòa nhập xã hội và hòa nhập xã hội của nhóm lao động nghèo nhập cư vào các đô thị nước ta trong quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa*”, PGS. TS. Phạm Văn Quyết, Đại học Quốc gia, 2015; Đề tài “*Thực trạng nhu cầu đời sống văn hóa tinh thần của công nhân các KCN hiện nay*”. ThS. Lê Thị Lan Hương, Ban Tuyên Giáo, Tổng LĐLĐVN, 2016;

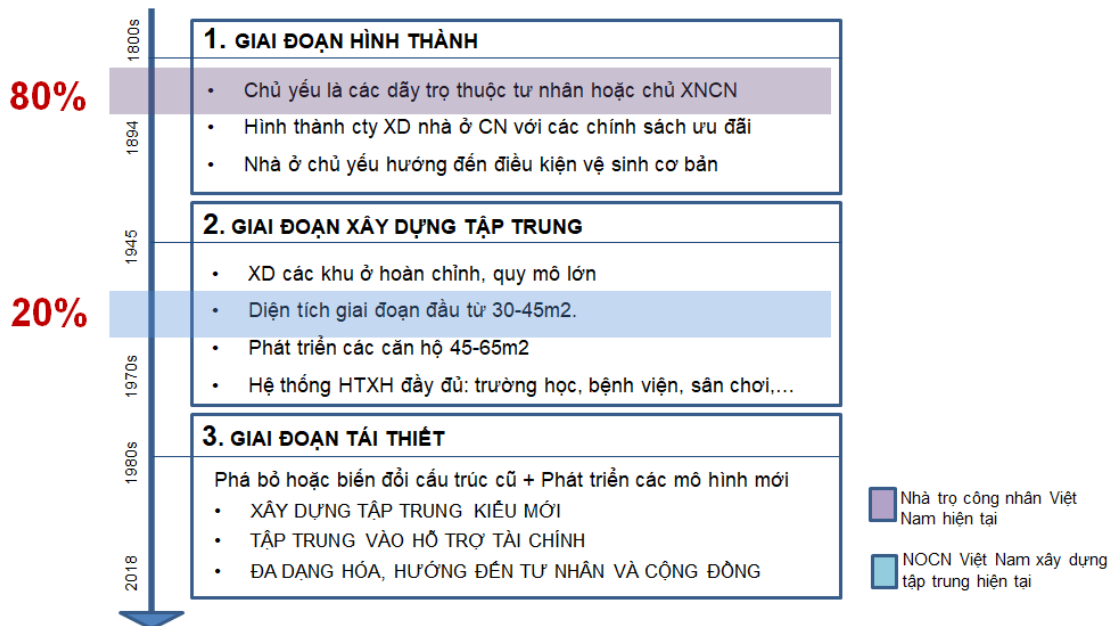
- Dự án “*Tình hình di chuyển của lao động từ nông thôn ra thành thị và các khu công*

nghiệp trong bối cảnh Việt nam gia nhập WTO”, UKAid và Australia Aid, 2013; Báo cáo “Rào cản pháp luật và thực tiễn đối với người lao động di cư trong tiếp cận an sinh xã hội” của Oxfam, 2015; Báo cáo “Dịch vụ xã hội phục vụ cho phát triển con người – Báo cáo Quốc gia về phát triển con người năm 2011” của UNDP; Báo cáo “Việc làm vì Phát triển con người” của UNDP năm 2015; Báo cáo “Tương lai việc làm Việt Nam – Khai thác xu hướng lớn cho sự phát triển thịnh vượng hơn”. World Bank, 2018; “Triển vọng việc làm và xã hội thế giới”, Tổ chức lao động quốc tế ILO, 2018.

1.5. NHỮNG VẤN ĐỀ RÚT RA SAU TỔNG QUAN VÀ VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU.

1.5.1. Những vấn đề rút ra từ kinh nghiệm thế giới.

Qua nghiên cứu quá trình phát triển NOXH (trong đó khởi nguồn là NOCN), có thể nhận thấy các quy luật có tính lặp lại ở nhiều nơi trên thế giới. Cụ thể, việc phát triển hoạt động sản xuất với quy mô lớn (công nghiệp hóa) luôn dẫn đến tập trung lao động, và kéo theo nhu cầu hình thành các khu nhà ở (đô thị hóa). Đối chiếu với các giai đoạn phát triển NOXH – NOCN trên thế giới, đặc biệt là ở các nước phát triển, nơi đã trải qua một tiến trình lịch sử đủ dài, có thể nhận thấy hình ảnh NOCN hiện tại của Việt Nam ở một số vị trí trên tiến trình này. Trong đó, 80% NOCN là nhà trọ do tư nhân xây dựng, tương tự giai đoạn hình thành NOCN thế kỷ 19. Mô hình NOCN xây dựng tập trung hiện tại, tương tự thời kỳ đầu của giai đoạn xây dựng tập trung NOXH giữa thế kỷ 20.



Hình 1.12. Vị trí NOCN Việt Nam hiện tại đặt trong tiến trình phát triển NOXH thế giới.

Nếu xem xét lịch sử như một bài học để định đoán hoặc tránh những sai lầm trong tương lai, cần đặc biệt lưu ý trong việc phát triển các khu nhà ở cho người thu nhập thấp. Việc hình thành những khu nhà ở giá rẻ, chất lượng thấp, có thể nhanh chóng đáp ứng được chỗ ở tối thiểu trong điều kiện hiện tại, tuy nhiên sẽ dẫn đến những vấn đề xã hội khó giải quyết trong tương lai, đặc biệt ở những quốc gia đang phát triển. Hình ảnh các khu tập thể cũ với nhiều bất cập, vẫn đang chật vật trong bước chuyển mình sang giai đoạn tái thiết cần được xem xét như một bài học trong việc phát triển các khu nhà ở mới cho công nhân.

Thực trạng NOCN tại các nước đang phát triển trong khu vực cũng có khá nhiều điểm tương đồng với Việt Nam. Kinh nghiệm của các nước, bao gồm cả nước phát triển và đang phát triển có thể nghiên cứu, điều chỉnh, áp dụng một phần cho phù hợp với bối cảnh, thể chế, văn hóa xã hội Việt Nam.

1.5.2. Những vấn đề tồn tại trong việc phát triển các KNOCN KCN Việt Nam nói chung và vùng ĐBSH nói riêng:

a) Những bất cập trong phát triển nhà ở công nhân:

- *Thiếu hụt trầm trọng nguồn cung nhà ở đạt chất lượng* cho công nhân. Xét về số lượng, các KNOCN hiện chỉ đáp ứng được rất ít nhu cầu ở của công nhân KCN. Một số dự án NOCN được xây dựng tập trung vào giảm giá thành dẫn đến tiện nghi ở thấp, các tiện ích xã hội sơ sài. Nhiều Tỉnh có quy hoạch các khu đô thị, khu nhà ở công nhân, tuy nhiên, sau nhiều năm không thực hiện được vì thiếu nguồn lực đầu tư. Nguồn cung NOCN hiện nay chủ yếu là nhà trọ lân cận KCN, tuy nhiên, do thiếu quản lý, chất lượng nhà thấp.

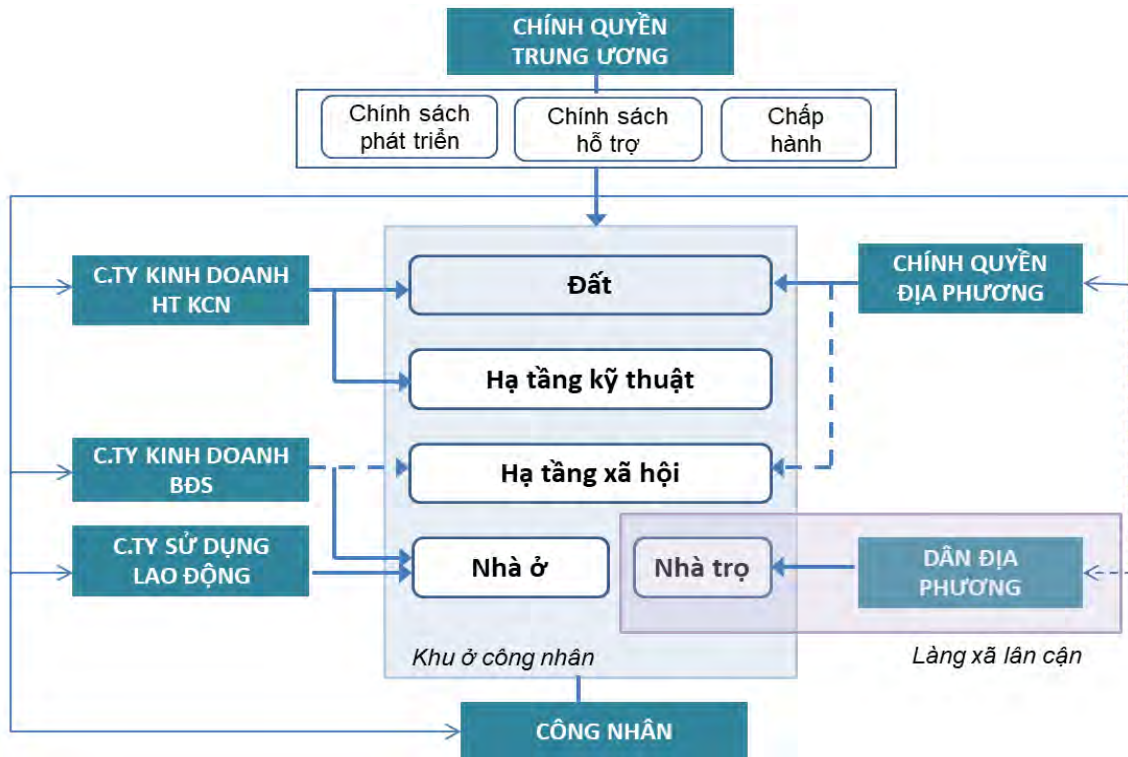
- *Thiếu quy định chế tài giám sát* việc quy hoạch, đầu tư xây dựng các khu nhà ở công nhân trong việc phát triển KCN. Nhiều chủ đầu tư KCN hưởng lợi ích từ phát triển KCN nhưng nhà ở công nhân lại để “xã hội hóa” một cách tự phát dẫn đến những vấn đề xã hội lớn cho cộng đồng công nhân cũng như địa phương. Vai trò của các chủ đầu tư KCN (đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN) khá mờ nhạt trong việc phát triển các KNOCN.

- *Thiếu các quy định kiểm soát phát triển* các dự án nhà ở công nhân do doanh nghiệp công nghiệp xây dựng cho công nhân của mình dẫn đến việc xây dựng nhà ở ngay trong khuôn viên đất nhà máy không đảm bảo cách ly giữa hoạt động sản xuất và hoạt động sống.

- *Thiếu các chính sách khuyến khích doanh nghiệp BĐS* tham gia vào thị trường NOCN. Hiện nay, các chính sách ưu đãi thuế, tín dụng chưa đủ mạnh để thu hút nhà đầu tư. Các doanh nghiệp tư nhân, với mục tiêu lợi nhuận, không mặn mà với phân khúc NOCN. Nhiều quy định cứng trong thủ tục đầu tư, xây dựng, phân phối nhà ở cũng là một cản trở với doanh nghiệp.

b) Thiếu các chính sách đầu tư công trình công cộng, dịch vụ xã hội

Có thể nói, trong khi nhà ở phát triển chưa đáp ứng được với nhu cầu, thì hệ thống hạ tầng xã hội gần như không phát triển. Các công trình phục vụ công cộng như trường học, trạm y tế, công trình văn hóa, thể thao không được các chủ đầu tư quan tâm, vì đây là hạng mục ít sinh lợi, và được coi là các hạng mục đầu tư công, sử dụng ngân sách Nhà nước. Hình 1.13 mô tả thực trạng phát triển khu NOCN và các bên tham gia đã thể hiện rõ “khoảng trống” trách nhiệm trong việc phát triển các CTCC, dịch vụ phục vụ người lao động.



Hình 1.13. Sơ đồ về thực trạng phát triển KNOCN và vai trò của các bên liên quan.

c) Các vấn đề xã hội rất cần được giải quyết trong khu NOCN

- Những hệ lụy của điều kiện sống kém. Trên cơ sở thực trạng có thể nhận thấy một tỷ lệ lớn lao động KCN ở trong môi trường sống kém. Điều kiện nhà ở không đạt chuẩn và sự thiếu hụt các công trình công cộng, dịch vụ xã hội tác động không nhỏ đến sức khỏe thể chất và tinh thần của người lao động. Chính sách chỉ phát triển mô hình KTX tại 1 số dự án hay điều kiện nhà ở chật hẹp trong các xóm trọ, thiếu nhà trẻ, trường học đẩy những người lao động có gia đình vào cuộc sống nhiều áp lực, tình trạng trẻ nhỏ phải sống xa cha mẹ rất phổ biến ở các gia đình công nhân.

- *Thu nhập việc làm.* Những số liệu ở mục 1.3 đã chỉ ra phần lớn công nhân KCN có thu nhập thấp, khó khăn trong trang trải các chi phí cuộc sống. Tuy nhiên, vấn đề đáng lo ngại nhất là nguy cơ mất việc cao khi ngoài tuổi 35. Ngoài tác phong kỷ luật công nghiệp, phần lớn các kỹ năng trong hoạt động sản xuất không giúp được người lao động trong việc tìm việc mới. Các nguồn vốn sinh kế như vốn con người, vốn tài chính, vốn vật chất, vốn xã hội không được phát triển hoặc thậm chí hao hụt bởi chất lượng sống kém.

- *Vấn đề cộng đồng.* Phần lớn công nhân KCN có xuất thân từ nông thôn, nơi có sự gắn kết xã hội khá chặt chẽ từ quan hệ gia đình, dòng tộc, làng xã. Khi bị tách biệt khỏi quê hương, họ có xu hướng co cụm lại với những người đồng hương, tuy nhiên trở thành một cộng đồng rất nhỏ yếu thế tại nơi ở mới. Việc thiếu không gian giao tiếp, không gian công cộng, cũng như thiếu các chính sách và hoạt động hỗ trợ cho lao động hòa nhập cộng đồng khắc sâu những khó khăn cho các lao động nhập cư.

d) Các tiêu chuẩn, quy định riêng cho quy hoạch và phát triển KNOCN

- *Thiếu các tiêu chuẩn quy phạm cho quy hoạch KNOCN.* Hiện chưa có các quy định riêng cho quy hoạch các khu nhà ở công nhân. Các chỉ tiêu về đất đai cho đơn vị ở được quy định theo các cấp đô thị, với tiêu chuẩn diện tích đất bình quân đầu người nhỏ với đô thị trực thuộc trung ương, cấp 1, 2 và tăng dần với các đô thị cấp 3, 4. Thực tế, đơn vị ở công nhân thường đặt tại các khu vực nông thôn hay gần các đô thị cấp 3, 4, tuy nhiên, quỹ đất hạn chế, tiêu chuẩn đất ở thấp hơn so với các khu nhà ở khác. Vì vậy, cần có các chỉ tiêu tính toán đất khác so với tiêu chuẩn thông thường.

- *Thiếu các quy định kiểm soát phát triển nhà trọ công nhân* trong các khu vực dân cư lân cận KCN như các quy định về mật độ cư trú, mật độ xây dựng trong ô đất, giải pháp kiến trúc, các quy định về an toàn, hợp đồng thuê nhà... Các khu nhà trọ công nhân hiện phát triển hoàn toàn tự phát, dẫn đến chất lượng sống thấp.

1.5.3. Vấn đề cần nghiên cứu

a) *Về mặt lý luận:* Cần xây dựng các luận điểm mới về phát triển KNOCN.

- Cần thay đổi quan điểm về quy hoạch phát triển một khu nhà ở công nhân. Vị trí trung tâm không phải “nhà ở” mà là “người lao động” với tổng hòa các nhu cầu về vật chất và tinh thần để phục vụ cho mục tiêu phát triển con người. Xây dựng các KOCN bên cạnh việc đáp ứng nhu cầu cư trú, còn phải giúp người lao động cải thiện cuộc sống, hoàn thiện con người và hòa nhập với xã hội. Các khu nhà ở công nhân không phải là một khu ký túc xá

tiêu chuẩn thấp như một “trại lính” mà phải hướng tới là một cộng đồng phát triển thịnh vượng, có gắn kết, có các giá trị văn hóa.

- Cần thay đổi dần quan điểm phát triển NOXH từ khía cạnh “phúc lợi” sang khía cạnh “lợi ích”. Bên cạnh việc bắt buộc đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN và Chính quyền địa phương có trách nhiệm chính trong việc phát triển KNOCN, cần đẩy mạnh được lợi ích của các bên tham gia, đặc biệt là các nhà đầu tư tư nhân, các tổ chức cộng đồng và chính người lao động.

- Việc quy hoạch xây dựng các chính sách phát triển KOCN cần phải dự tính đến những biến đổi trong tương lai nhằm thúc đẩy, hỗ trợ cho việc nâng cao thu nhập, tạo việc làm ổn định cho người lao động. Các nghiên cứu hiện nay mặc định công việc duy nhất của họ là làm công nhân trong KCN với mức lương xác định (bao gồm lương tối thiểu, phụ cấp, tăng ca) để tính toán khả năng mua, thuê mua nhà ở. Tuy nhiên, với tuổi đời công nhân ngắn, cần tính đến bài toán có thể chuyển đổi nghề nghiệp sau 10-20 năm.

- Cần nghiên cứu mối quan hệ cộng sinh giữa khu ở công nhân được xây dựng tập trung với không gian đô thị và làng xã lân cận. Cần thừa nhận vai trò chính thức của các nhà trọ công nhân do dân tư doanh để từ đó có các giải pháp phát triển và quản lý phù hợp.

b) Về giải pháp quy hoạch và phát triển các KNOCN

- Xây dựng các mô hình lý thuyết và giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ. Trên cơ sở đó, đưa ra một số đề xuất về tiêu chuẩn tính toán dân số, đất đai cho các mô hình quy hoạch KNOCN.

- Nghiên cứu các mô hình đầu tư phát triển KNOCN hướng tới việc đa dạng hóa các mô hình đầu tư. Theo xu hướng chung của thế giới, Nhà nước và Chính quyền địa phương có vai trò chủ đạo trong việc hoạch định chính sách, đầu tư phát triển khu ở công nhân nhưng cũng cần tăng cường vai trò của các tổ chức xã hội và cộng đồng trong việc xây dựng và phát triển các dự án tại địa phương.

- Đề xuất các công cụ hỗ trợ cho việc quy hoạch, phát triển KNOCN theo hướng SKBV và PTCĐ. Các công cụ này bao gồm: i) Hệ thống tiêu chí đánh giá, cung cấp cho các nhà đầu tư cũng như người lao động công cụ đánh giá giải pháp quy hoạch, thông qua đó nâng cao chất lượng khu nhà ở; ii) Hệ thống cơ sở dữ liệu, giúp cho việc tiếp cận và minh bạch thông tin, một công cụ rất cần thiết cho phát triển khu nhà ở.

CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.

2.1. CƠ SỞ PHÁP LÝ

2.1.1. Các văn bản nhà nước có liên quan đến quy hoạch khu nhà ở công nhân gắn với SKBV và PTCĐ

2.1.1.1. Các văn bản liên quan đến quy hoạch KNOCN.

Luật Quy hoạch 2017 nhấn mạnh việc đảm bảo hài hòa lợi ích, đảm bảo sinh kế của người dân và sự tham gia ý kiến của các tầng lớp xã hội. Điều 21 chỉ rõ yêu cầu nội dung quy hoạch là “*phải bảo đảm giảm thiểu các tác động tiêu cực do kinh tế - xã hội, môi trường gây ra đối với sinh kế của cộng đồng. Quá trình lập quy hoạch phải được kết hợp với các chính sách khác thúc đẩy phát triển các khu vực khó khăn và bảo đảm sinh kế bền vững của người dân trong khu vực*”. Luật Quy hoạch 2017 đề cao việc tích hợp các hợp phần và cũng đẩy mạnh vai trò của hệ thống dữ liệu quốc gia trong quy hoạch.

Luật Xây dựng 2020, sửa đổi bổ sung Luật Xây dựng 2014 quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng. Trong đó, Chương 2 là nội dung quy hoạch xây dựng có đưa ra các căn cứ, yêu cầu, nguyên tắc lập quy hoạch, quy hoạch các khu vực chức năng đặc thù (trong đó có KCN), quy định về việc điều chỉnh quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch.

Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định về hoạt động quy hoạch đô thị gồm lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị; tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Ngoài ra còn có nhiều văn bản dưới luật liên quan đến quy hoạch KNOCN như: Nghị định 37/2019/NĐ-CP về Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật quy hoạch; Văn bản hợp nhất 07/VBHN-BXD Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 44/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; và một số văn bản khác. Bên cạnh đó, quy hoạch KNOCN cần phù hợp với các văn bản liên quan đến quy hoạch từ UBND Tỉnh, Sở, Ban ngành địa phương có KCN.

2.1.1.2. Các văn bản nhà nước liên quan đến nhà ở công nhân

Công nhân KCN là một trong các đối tượng được thụ hưởng chính sách NOXH. Khái niệm NOXH, bao gồm nhà ở cho đối tượng là công nhân các KCN lần đầu tiên được luật hóa trong Luật Nhà ở 2005. Luật đã đưa ra các điều kiện được thuê, thuê mua (Điều 54); Quy trình xét duyệt đối tượng thuê, thuê mua (Điều 55); Yêu cầu phát triển NOXH (Điều 46); Tiêu chuẩn thiết kế NOXH (Điều 47); Quy hoạch phát triển NOXH (Điều 48), Cơ chế chính sách phát triển quỹ NOXH (Điều 45). Tuy nhiên, trong khi các

KCN, đặc biệt là tại các tỉnh phía Nam ngày càng thu hút đông người lao động di cư, ngoài một số dự án KTX công nhân nhỏ lẻ, không có dự án NOXH cho công nhân nào đáng kể được triển khai trong giai đoạn này.

Để giải quyết tình trạng mất cân đối giữa cung và cầu về NOCN, Quyết định số 66/2009/QĐ-TT đã yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN phải giải quyết được 50% nhu cầu NOCN trong KCN. Nghị quyết 18/NQ-CP ban hành ngày 20/4/2009 chỉ rõ UBND cấp Tỉnh, thành phố phải rà soát điều chỉnh bổ sung quỹ đất để phát triển NOXH trong đó có NOCN các KCN. Tuy vậy, nhiều địa phương vẫn chưa có quy hoạch, kế hoạch bố trí quỹ đất để chuẩn bị phát triển NOXH cho công nhân [50]. Các chính sách vẫn chú trọng việc sử dụng vốn ngân sách Nhà nước để phát triển NOXH.

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 2127/2011/QĐ-TTg nêu rõ quan điểm, định hướng giải quyết NOCN các KCN theo hướng Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê, đồng thời có chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua. Chiến lược đề ra chỉ tiêu, đến năm 2020 số lượng NOXH xây dựng được sẽ đáp ứng 70% công nhân KCN có nhu cầu về chỗ ở, tuy nhiên, con số thực tế đạt được thấp hơn rất nhiều, chỉ khoảng 20% [4]

Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, thay thế Quyết định 66, yêu cầu trách nhiệm của chủ đầu tư KCN phải bố trí nhà ở cho công nhân của KCN, tùy theo điều kiện địa phương. Nghị định quy định rõ UBND cấp Tỉnh có nhiệm vụ bố trí quỹ đất phát triển NOXH và đề cập đến nhiều ưu đãi cho chủ đầu tư dự án NOXH và cả người mua, thuê mua. Theo Nghị định, với dự án trên 10ha, chủ đầu tư phải dành 20% quỹ đất để xây NOXH. Chính sách này kỳ vọng nâng cao được quỹ NOXH và việc bố trí xen kẽ NOXH với nhà ở thương mại sẽ giúp người thu nhập thấp có cơ hội sử dụng hệ thống HTXH của khu nhà ở thương mại và làm tăng khả năng hòa nhập cộng đồng. Tuy nhiên, nhu cầu NOCN tập trung cao ở các KCN vùng ngoại vi đô thị, vì vậy việc trông chờ quỹ NOXH cho công nhân từ các dự án phát triển NOTM tại các khu vực này trên thực tế rất khó khăn.

Theo Nghị quyết 02/NQ-CP và Thông tư 11/2013/TT-NHNN ban hành tháng 5/2013, Nhà nước đã hỗ trợ người thu nhập thấp mua, thuê mua NOXH. Gói hỗ trợ 30.000 tỷ này được triển khai từ 1/6/2013, kết thúc vào 31/3/2016, sau đó gia hạn thêm đến cuối năm 2016. Tuy nhiên công nhân KCN hầu như không tiếp cận được gói hỗ trợ này.

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 có hiệu lực từ 1/7/2015 có khẳng định quyền được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH của đối tượng có thu nhập thấp gặp khó khăn về nhà ở trong đó có “*người lao động đang làm việc trong và ngoài KCN*” (Điều 49).

Nghị định 100/2015/NĐ-CP thay thế Nghị định 188/2013/NĐ-CP mở rộng việc phát triển đầu tư NOXH không chỉ từ vốn ngân sách mà có thể từ các nguồn: Công trái quốc gia; Trái phiếu; Vốn hỗ trợ phát triển chính thức; Vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ; Vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao. Nghị định cũng đưa ra điều chỉnh về quỹ đất phát triển NOXH đối với KCN. So với Nghị định 188, Nghị định 100 đã điều chỉnh diện tích tối thiểu NOXH từ 30m² xuống 25m².

Sau khi gói 30.000 tỷ kết thúc, Thủ tướng CP ra Quyết định 370/QĐ-TTg về lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại Ngân hàng Chính sách xã hội. Để thực hiện Quyết định này Ngân hàng Chính sách xã hội đã triển khai chương trình 1000 tỷ cho vay mua NOXH với lãi suất 4,8%/năm. Gói 1000 tỷ được phân phối đều trên cả nước, trung bình mỗi địa phương có 50 tỷ hỗ trợ việc vay mua nhà và sửa chữa nhà ở. Với nguồn vốn cho vay hạn hẹp, rất ít công nhân KCN có thể tiếp cận với khoản hỗ trợ này. [4]

Năm 2017, Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 03/CT-TTg về việc đẩy mạnh phát triển NOXH ngày 25/01/2017, nhấn mạnh *“Phát triển NOCN là nhiệm vụ chính trị, trong đó chính quyền địa phương là cấp quyết định sự thành công của chương trình”*.

Theo quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017, tổ chức công đoàn Việt Nam được Chính phủ giao cho chủ trì Đề án *“Đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”*. Nội dung cơ bản của Đề án là huy động các nguồn lực của Công đoàn, Chính quyền các Tỉnh, Thành phố và các nguồn lực xã hội để xây dựng nhà ở, nhà trẻ, cơ sở giáo dục, y tế, nhà thuốc, siêu thị, công trình văn hóa, thể thao và các công trình thiết yếu khác cho người lao động tại các KCN, khu chế xuất. Tuy nhiên, việc thực hiện chậm trễ hơn rất nhiều so với dự định đạt 50 thiết chế công đoàn năm 2020 và tất cả các KCN đều có thiết chế năm 2030.

Năm 2018, Chính phủ ban hành Nghị định số 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý KCN và khu kinh tế (KKT) có đưa ra *“Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ gồm các khu chức năng: KCN là khu chức năng chính; khu đô thị - dịch vụ có chức năng hỗ trợ, cung cấp các dịch vụ tiện ích xã hội cho KCN, được đầu tư xây dựng để đảm bảo sự phát triển hiệu quả, bền vững về kinh tế, xã hội, môi trường của KCN.”*. Vì vậy, KNOCN có thể được coi là một phần của khu đô thị - dịch vụ trong các KCN - đô thị - dịch vụ.

Nghị định 49/2021/NĐ-CP ban hành ngày 4/1/2021 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 100 về phát triển NOXH, khẳng định *“Nhà ở xã hội tại KCN là NOXH được đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về NOXH để phục vụ nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân làm việc tại KCN”*. Điều 6 của Nghị định nêu rõ *“Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng KCN, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*

quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng NOXH, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại KCN đó”. Nghị định đã sửa đổi, yêu cầu khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng NOXH.

2.1.1.3. Các văn bản nhà nước liên quan đến sinh kế bền vững

Trái ngược với số lượng văn bản pháp luật về NOXH cho công nhân các KCN, không có văn bản nhà nước nào đề cập trực tiếp đến SKBV cho công nhân. Tuy nhiên, đã có những văn bản đề cập đến việc làm, sinh kế cho người dân và phát triển bền vững.

a) *Về việc làm*, hệ thống các văn bản về lao động - việc làm như Bộ luật Lao động (mới sửa đổi năm 2012), Luật Dạy nghề (2006), Luật Bảo hiểm xã hội (2006), Luật Bình đẳng giới (2006), Luật Hợp tác xã (2012), Luật Công đoàn (2012) đã tạo hành lang pháp lý cho hoạt động lao động.

Bộ luật Lao động 2012 đưa ra một khái niệm mới so với trước đó là “*Mọi hoạt động lao động tạo ra nguồn thu nhập không bị pháp luật cấm đều được gọi là việc làm*” (Điều 13). Bộ luật cũng chỉ rõ “*Giải quyết việc làm, đảm bảo cho người lao động có khả năng lao động đều có cơ hội có việc làm là trách nhiệm của Nhà nước, của các doanh nghiệp và của toàn xã hội*” (Điều 13).

Luật Lao động số 10/2012/QH13 và Nghị định 45/2015/NĐ-CP quy định thời gian làm việc bình thường không quá 48 giờ/tuần (khuyến khích làm việc 40 giờ/tuần); công nhân hoạt động sản xuất, gia công xuất khẩu dệt may, da giày, chế biến nông lâm thủy sản, sản xuất điện, viễn thông, lọc dầu, cấp thoát nước có thể làm thêm giờ, *không quá 200-300 giờ/năm*. Cách tính tiền lương làm thêm giờ được quy định trong Luật Lao động số 10/2012/QH13, Nghị định 05/2015/NĐ-CP, Thông tư 23/2015/TT-BLĐTBXH.

Vấn đề bảo hiểm cho người lao động, Luật Bảo hiểm xã hội 2014 quy định mức tiền đóng bảo hiểm xã hội, trợ cấp bảo hiểm xã hội. Mức lương tối thiểu vùng được điều chỉnh thay đổi theo từng năm. Các quy định về Hợp đồng làm việc cho người lao động được hướng dẫn trong Thông tư 47/2015/TT-BLĐTBXH, Thông tư 23/2015/TT-BLĐTBXH, Nghị định 188/2018/NĐ-CP. Những văn bản pháp luật này có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo các quyền lợi trong công việc của người lao động.

Vấn đề đào tạo người lao động được quy định trong Luật Dạy nghề 2006 và được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ số 139/2006/NĐ-CP ngày 20/11/2006. Một điểm đáng chú ý là trong Thông tư 19/LĐTBXH-TT ban hành ngày 12/9/1996 (hiện vẫn còn hiệu lực) có đề cập đến “*dạy thêm nghề dự phòng cho lao động nữ trong doanh nghiệp*”

trong đó định nghĩa “*Nghề dự phòng của lao động nữ là nghề khác với nghề đang làm và được dùng đến khi người lao động nữ không thể tiếp tục làm nghề đó cho đến khi về nghỉ chế độ*”. Thông tư quy định chi tiết việc lao động nữ có thể nghỉ việc một thời gian để học hoặc vừa làm vừa học (vẫn được hưởng các quyền lợi) được doanh nghiệp thanh toán học phí (với khóa học không quá 4 tháng). Có thể thấy, Thông tư đã thể hiện tính nhân văn khi tính đến đặc thù, khó khăn trong công việc của lao động nữ. Tuy nhiên, trên thực tế làm việc tại các KCN, công nhân nữ khó có thể tiếp cận chính sách này.

b) *Về sinh kế*, Chính phủ, các Bộ và Sở, Ban ngành địa phương cũng ra các văn bản pháp luật có đề cập đến sinh kế. Ví dụ như các văn bản: Quyết định số 1722/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia Giảm nghèo bền vững giai đoạn 2016 – 2020; Nghị quyết 71/NQ-CP ban hành ngày 31/5/2018 về một số chính sách đối với hộ nghèo thiếu hụt đa chiều; Quyết định 05/QĐ-BNV của Bộ Nội vụ vào tháng 1/2019 về cấp Giấy phép thành lập Quỹ Hỗ trợ phát triển sinh kế vì cộng đồng. Tuy nhiên, các văn bản này được ban hành với mục đích thực hiện các chương trình xóa đói giảm nghèo ở các vùng đặc biệt khó khăn. Chưa có văn bản pháp luật quy định hay hướng dẫn về sinh kế với lao động nhập cư tại các KCN.

c) *Về phát triển bền vững*, Quyết định số 432/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển bền vững Việt Nam giai đoạn 2011-2020 vào ngày 12/04/2012 đã nêu quan điểm “*Con người là trung tâm của phát triển bền vững. Phát huy tối đa nhân tố con người với vai trò là chủ thể, nguồn lực chủ yếu và là mục tiêu của phát triển bền vững*”; Quyết định cũng đề cập việc “*tạo việc làm bền vững*”; “*giảm bớt sự khác biệt giữa các cộng đồng dân cư và tạo sự hòa nhập xã hội bền vững*” và “*Cần lồng ghép nội dung của Chiến lược phát triển bền vững trong quá trình hoạch định chính sách, xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển của địa phương*”. Những quan điểm cốt lõi này được nhắc lại tại Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Kế hoạch hành động Quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững. Quyết định 622/QĐ-TTg cũng đã đưa ra các mục tiêu, giải pháp thực hiện và phân công thực hiện cho từng giai đoạn cụ thể. Trên cơ sở đó, ngày 22/1/2019, Bộ Kế hoạch Đầu tư đã ra Thông tư số 03/2019/TT-BKHĐT quy định Bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững Việt Nam.

Có thể nói Chiến lược phát triển bền vững Việt Nam được Chính phủ phê duyệt tạo tiền đề cho các nghiên cứu hiện tại và trong tương lai về phát triển bền vững trong đó có nghiên cứu sinh kế bền vững cho người lao động.

2.1.1.4. Các văn bản liên quan đến phát triển cộng đồng

Việc PTCĐ hiện không được đưa vào các văn bản pháp lý chính thức như Luật,

Nghị định, Thông tư của Chính phủ. Tuy nhiên, PTCĐ được đề cập đến tại nhiều hội thảo và các chương trình hoạt động, các văn bản hướng dẫn của các tổ chức nghiên cứu quốc tế, các tổ chức phi chính phủ. Ví dụ như: “Sổ tay hướng dẫn về phát triển cộng đồng bền vững có sự tham gia của người dân dành cho cán bộ làm công tác cộng đồng tại Việt Nam” của JICA năm 2016. [51].

2.1.2. Các định hướng về phát triển NOCN các KCN gắn với SKBV và PTCĐ

Tại Hội thảo "Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam - Giải pháp và kinh nghiệm quốc tế" diễn ra ngày 23/1/2019 tại Hà Nội, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh, đại diện Bộ Xây dựng cho biết, việc nghiên cứu và đề xuất giải pháp cho nhà ở xã hội tại các đô thị lớn trong thời gian tới tập trung vào 6 hướng chính: 1) Nghiên cứu phát triển bền vững nhà ở xã hội; 2) Nghiên cứu giải pháp cân bằng lợi ích giữa các bên tham gia vào nhà ở xã hội; 3) Nghiên cứu giải pháp quy hoạch xây dựng hiệu quả; 4) Nghiên cứu hoàn thiện các tiêu chuẩn thiết kế và tiêu chuẩn chất lượng nhà ở xã hội; 5) Nghiên cứu các giải pháp nhà ở dành cho người thu nhập thấp và người lao động tại các khu công nghiệp; 6) Nâng cao vai trò của người dân trong quy trình triển khai, thiết kế NOXH.

2.1.3. Các tiêu chuẩn, quy định liên quan quy hoạch xây dựng KNOCN

2.1.3.1. Các quy định liên quan đến đầu tư xây dựng KNOCN:

- *Đối tượng đầu tư xây dựng NOCN:* 1) Nhà nước; 2) Chủ đầu tư được lựa chọn của dự án NOXH; 3) Chủ đầu tư của các dự án nhà ở thương mại; 4) Doanh nghiệp, HTX có quyền sử dụng đất hợp pháp; 5) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, doanh nghiệp sản xuất trong KCN hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản; và 6) Hộ gia đình và cá nhân.

- *Quyđất xây dựng NOCN:* 1) Trường hợp KCN đang trong giai đoạn hình thành thì BQL KCN của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng HTKT khu NOCN; 2) Trường hợp KCN đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ NOCN, thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm bổ sung quỹ đất phù hợp phát triển NOXH cho công nhân; thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH được lựa chọn theo quy định. Đối với KCN chưa sử dụng hết diện tích đất thì UBND có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc điều chỉnh một phần diện tích đất của KCN đó để xây dựng NOCN. (NĐ 49/2021/NĐ-CP).

- *Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho dự án NOXH cho công nhân:* Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Miễn giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp; Vay vốn ưu đãi từ NH

CSXH; UBND Tỉnh cấp toàn bộ (trường hợp NOXH cho thuê) hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng HT HTKT trong phạm vi dự án; Được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp (đối với các doanh nghiệp công nghiệp xây NOCN) (Khoản 1, Điều 59, Luật Nhà ở); Chủ đầu tư được dành một phần đất xây dựng nhà ở hoặc một phần diện tích sàn để kinh doanh thương mại. (Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

- *Quy định về giá:* Giá NOXH do CĐT xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng và lợi nhuận theo định mức được Chính phủ quy định (10% tổng chi phí đầu tư với NOXH bán, 15% với NOXH cho thuê), trừ trường hợp NOXH do hộ gia đình và cá nhân đầu tư. (Điều 61, Luật Nhà ở; NĐ 100/2015/NĐ-CP).

- *Quy định về tiêu chuẩn xây dựng NOXH:* 1) Đối với nhà chung cư: Diện tích căn hộ: 25-70m² (có thể tăng 10% diện tích tối đa tùy tình hình địa phương, số lượng căn hơn 70m² chỉ chiếm tối đa 10%), Mật độ xây dựng và Hệ số sử dụng đất tối đa bằng 1,5 lần so với quy chuẩn, Số tầng: dưới 7 tầng, Diện tích tối thiểu: 8m²/người; 2) Đối với NOXH thấp tầng: Diện tích đất tối đa: 70m², Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 (NĐ 49/2021/NĐ-CP; Tuyển tập các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam)

- *Phát triển hỗn hợp NOXH và NOTM:* 1) CĐT dự án phát triển NOTM, dự án đầu tư phát triển đô thị phải dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng HT HTKT dành để xây dựng NOXH và có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng NOXH trên quỹ đất 20% này. Nếu dự án NOTM có diện tích dưới 2 ha ở đô thị đặc biệt và loại I, hoặc 5 ha ở đô thị loại II, III, thì chủ đầu tư có lựa chọn hoặc dành 20% quỹ đất xây dựng NOXH hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương 20%, hoặc chuyển khoản tài chính tương đương giá trị quỹ đất 20% vào ngân sách xây dựng NOXH địa phương; 2) CĐT dự án NOXH được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại hoặc 20% tổng diện tích sàn để bán, cho thuê, thuê mua theo giá thương mại. (NĐ 49/2021/NĐ-CP).

2.1.3.2. Một số tiêu chuẩn quy chuẩn có liên quan đến quy hoạch KNOCN.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD đã quy định, quy mô dân số một đơn vị ở từ 4000 đến 20.000 người (đối với các đô thị miền núi tối thiểu 2.800 người). Các KNOCN có thể có quy mô tương đương với đơn vị ở ở đô thị loại IV, V với chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân từ 28-45m²/người (đô thị loại IV), 45-55m²/người (đô thị loại V).

Mỗi đơn vị ở phải bố trí đầy đủ các công trình dịch vụ - công cộng với quy mô đảm bảo phục vụ đủ cho dân cư của khu vực quy hoạch, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận, dân số vắng lai đã quy đổi; Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn

vị ở phải đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của các đối tượng dân cư trong đơn vị ở; Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m²/người; Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m²; Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300 m; Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời;

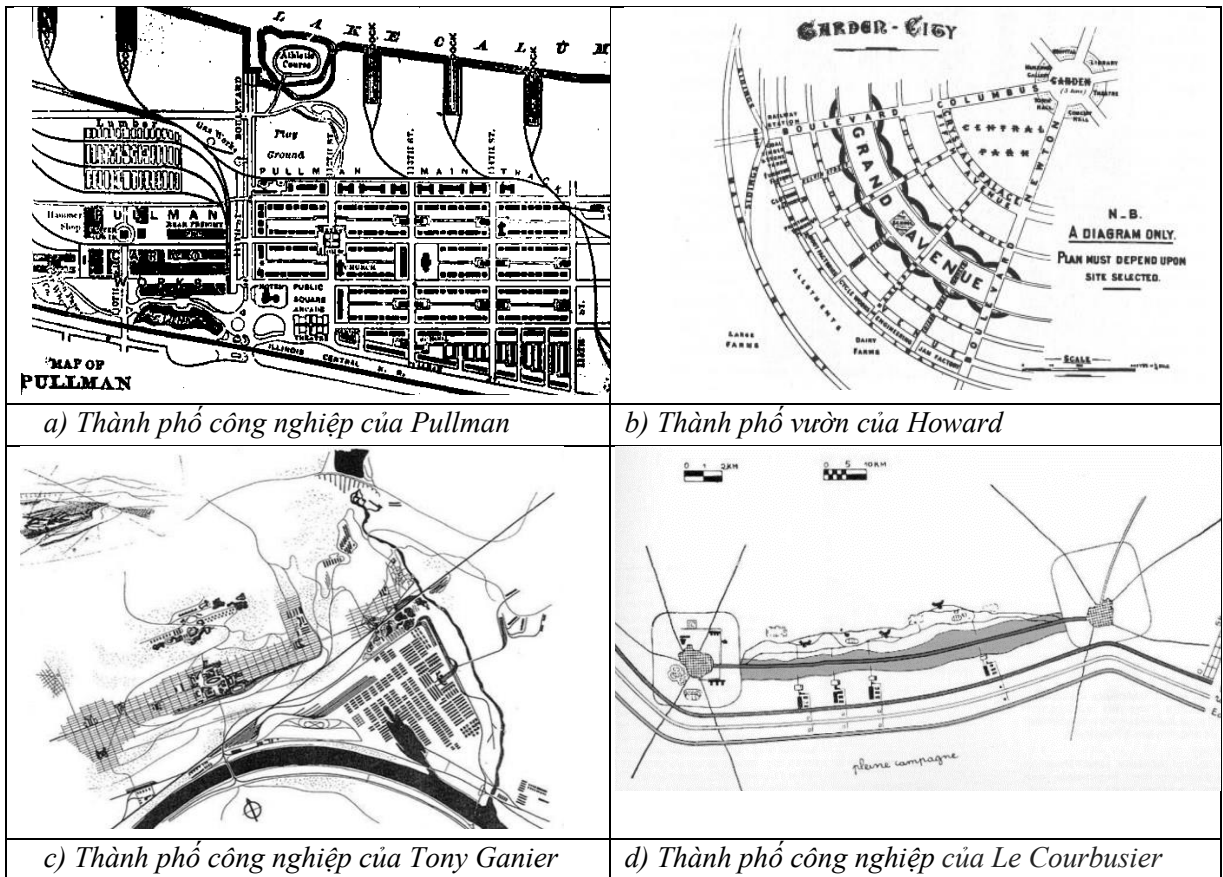
2.2. CƠ SỞ LÝ LUẬN

2.2.1. Những lý luận liên quan đến quy hoạch khu nhà ở cho công nhân

2.2.1.1. Lý luận về mối quan hệ giữa nơi ở và nơi làm việc trong quá trình phát triển công nghiệp

Mối quan hệ giữa nơi ở và nơi làm việc biến đổi theo sự phát triển của sản xuất công nghiệp và cách thức tổ chức lao động.

- Giai đoạn 1 - Giai đoạn tiền tư bản phát triển (đến cuối thế kỷ 18)



Hình 2.1. Mối quan hệ giữa nơi ở và nơi sản xuất công nghiệp trong các mô hình đô thị giai đoạn cuối thế kỷ 19, đầu thế kỷ 20.[31]

Giai đoạn này, phát triển công nghiệp không có quy hoạch, các nhà máy nằm xen kẽ

dân cư. Với những bất cập về vệ sinh môi trường khu ở cho người lao động, nhiều lý luận quy hoạch khu ở đã hình thành theo hướng phân tách chức năng ở và sản xuất. Năm 1879, Pullman đề xuất thành phố công nghiệp đơn giản, tổ chức KNOCN bên cạnh KCN, hệ thống vận chuyển đường sắt và đường thủy về một phía so với khu ở và KCN. Thành phố vườn của Howard (năm 1896) phân bố dân cư thành từng đơn vị thành phố vệ tinh quy mô 32.000 người, quy mô đất 400 ha, được bao bọc bởi các lớp cây xanh, lớp nông nghiệp, công nghiệp. [31]

- *Giai đoạn 2 - Giai đoạn tư bản phát triển* (đến giữa thế kỷ 20) là sự phát triển mạnh mẽ của hoạt động sản xuất công nghiệp có quy mô lớn. Thành phố công nghiệp của Tony Garnier thiết kế cho 35.000 dân, phân tách các khu ở, KCN trở thành một hình mẫu tiêu biểu cho thiết kế tổ hợp nhà ở - sản xuất công nghiệp. Quan điểm quy hoạch của Tony Garnier đã được ứng dụng trong quá trình cải tạo thành phố Lyon ở Pháp (1904 -1917). Năm 1942, Le Corbusier đề xuất mô hình thành phố công nghiệp theo chuỗi và dải, KCN về 1 phía, ở giữa là dải cây xanh cách ly, phía bên kia là khu ở công nhân. [31]

- *Giai đoạn 3 - Giai đoạn phát triển khoa học công nghệ* (đến cuối thế kỷ 20): Bên cạnh mô hình sản xuất tập trung theo KCN (giờ được chuyển sang các nước đang phát triển), các mô hình mới như Khu công nghệ cao, Bussiness Park ra đời dẫn đến hình thành các khu phức hợp ở - nghiên cứu - sản xuất- dịch vụ. Xu hướng công nghệ sạch cũng dẫn đến mô hình sản xuất gắn liền với ở trong đô thị, giảm di chuyển giữa nơi ở và nơi làm việc, hình thành khái niệm “nhà máy theo phương đứng” (*vertical factory*) [92]

- *Giai đoạn 4 - Giai đoạn phát triển công nghệ số* (thế kỷ 21): việc robot hóa hoạt động sản xuất tạo ra xu hướng “nhà máy không ánh đèn” với số lượng lao động giảm mạnh, chỉ còn người quản lý, điều hành máy móc. Điều này dẫn đến việc giảm quy mô hoặc thậm chí không cần các khu ở phục vụ gần kề KCN.

Phần lớn các KCN Việt Nam đang ở giai đoạn 2, hoạt động sản xuất công nghiệp phát triển theo quy mô lớn, sử dụng nhiều nhân lực. Một số KCN được định hướng phát triển theo các mô hình mới của giai đoạn 3, tuy nhiên số lượng ít trong phạm vi cả nước. Hiện tại, một số nhà máy, xí nghiệp đã chuyển đổi sang mô hình 4, sử dụng robot trong hoạt động sản xuất. Trong tương lai, đây sẽ là một xu hướng phát triển mạnh mẽ, dẫn đến nhu cầu lao động công nghiệp giảm.

2.2.1.2. Các lý luận về đơn vị ở có liên quan đến quy hoạch KNOCN, SKBV và PTCĐ

Trong thế kỷ 20, xuất hiện các lý thuyết tổ chức không gian khu ở nói riêng và đô thị nói chung lấy không gian dịch vụ công cộng và sinh hoạt cộng đồng làm cơ sở.

a) *Mô hình đơn vị láng giềng (neighbourhood unit)* của Clarence Perry năm 1929 tăng cường giao tiếp xã hội bằng việc tổ chức không gian đơn vị ở thân thiện, an toàn, không có giao thông lớn xuyên qua, có trung tâm là các công trình văn hóa giáo dục, sinh hoạt cộng đồng gồm trường tiểu học, thư viện, nhà thờ, không gian mở. Các công trình thương mại giáp với ranh giới ngoài của khu tạo bởi các đường giao thông lớn.

Đơn vị láng giềng của C. Perry đã được C.Stein, N.L.Englehardt Jr và J. Sert phát triển thành hệ tầng bậc với các đơn vị ở từ 7.000 - 10.000 dân có trường tiểu học và công trình văn hóa, tôn giáo làm trung tâm. Các mô hình của N.L.Englehardt Jr và J. Sert còn đưa cả trung tâm thương mại và mua sắm vào các trung tâm đơn vị và nhóm đơn vị, khác với C.Perry đưa ra ngoài rìa. Các mô hình về sau đi xa hơn C.Perry về tầng bậc nhưng vẫn lấy đi bộ làm nền tảng giao thông nội bộ. Nhiều đơn vị láng giềng hợp thành những đơn vị lớn hơn xoay quanh trường trung học. [1]

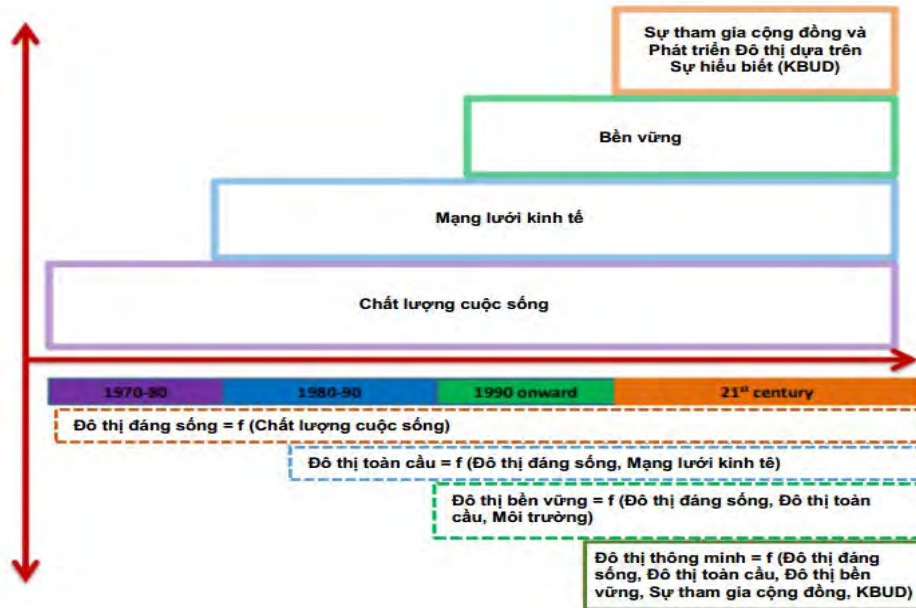
b) *Mô hình "Đơn vị ở lớn tại Marseilles"* (năm 1952) của Le Corbusier đề xuất một mô hình cộng đồng hoàn toàn mới với tên gọi Unité d' Habitation, hay 'đơn vị ở'. Ba đến bốn tòa nhà sẽ tạo thành một đơn vị dân cư khoảng 4000 người và nhiều những khu dân cư như vậy sẽ tạo thành một thành phố. Mặc dù công trình đơn vị ở lớn tại Marseilles không thực sự thành công khi vận hành, nhưng quan điểm tích hợp các không gian sinh hoạt công cộng vào tòa nhà của Le Corbusier đã lan rộng và ảnh hưởng lớn đến mô hình khu ở cao tầng tại nhiều nước trên thế giới. [17]

c) *Chủ nghĩa Đô thị mới - New Urbanism* ra đời trong thập kỷ 70 ở Mỹ, đưa ra mô hình đô thị, bền vững về mặt xã hội, sinh hoạt cộng đồng tốt, thân thiện với con người. Về khía cạnh sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng, có thể nhận thấy trong các quan điểm quy hoạch như: 1) *Về giao thông và kết nối*: Mạng lưới giao thông chất lượng cao, thiết kế đường phố thân thiện với người đi bộ, khoảng cách đi lại giữa chỗ ở, chỗ làm việc và trung tâm tương đương đi bộ 10 phút; 2) *Về tính hỗn hợp và đa dạng*: Khu ở tích hợp các chức năng: ở, giáo dục, thương mại, dịch vụ, không gian văn hóa, vui chơi giải trí. Nhà ở đa dạng về loại nhà, diện tích, giá thành để có thể thích ứng được với các đối tượng khác nhau về nghề nghiệp, thu nhập, tình trạng gia đình, tôn giáo... 3) *Về hoạt động cộng đồng*, khu vực dân cư tổ chức dạng tự quản, nhấn mạnh vào tính cộng đồng và một môi trường khuyến khích sự tương tác hàng ngày [17].

d) *Một số mô hình mới trong quy hoạch đô thị*

Từ vài thập kỷ cuối thế kỷ 20, nhiều mô hình phát triển đô thị mới đã dần hình thành như đô thị đáng sống (livable city), đô thị toàn cầu (global city), đô thị bền vững (sustainable city), đô thị thông minh (smart city/intelligent city). Trong khi khái niệm *đô thị đáng sống* (ra đời những năm 1970) nhấn mạnh giá trị chất lượng cuộc sống, *đô thị*

toàn cầu mang thêm nội hàm về mạng lưới kinh tế. Mô hình *đô thị bền vững*, (khái niệm xuất hiện từ năm 1987) được thiết kế với quan tâm tổng hòa về xã hội, kinh tế và tác động môi trường. *Đô thị thông minh*, xuất hiện từ đầu thế kỷ 21, dựa trên đổi mới sáng tạo, sử dụng công nghệ thông tin để nâng cao chất lượng cuộc sống, hiệu quả hoạt động dịch vụ đô thị. [96]



Hình 2.2. Các mô hình nghiên cứu mới về đô thị.[96]

Các nguyên tắc đô thị thông minh rất phù hợp với định hướng quy hoạch gắn với SKBV và PTCĐ. Ví dụ, nguyên tắc 3 “*Công nghệ phù hợp*” nhấn mạnh việc phát triển và quản lý dự án phù hợp bối cảnh địa phương, gồm: năng lực người dân, điều kiện tự nhiên và nguồn lực sẵn có. Nguyên tắc 4 “*Tương tác xã hội*” nhấn mạnh các lĩnh vực công cộng cần thúc đẩy sự tương tác, gắn kết đời sống cộng đồng. Nguyên tắc 7 “*Ma trận cơ hội*” xem thành phố là một hệ thống cơ hội, cho phép công dân phát triển theo khả năng và nỗ lực thiết yếu của chính họ. Nguyên tắc 8 “*Hội nhập khu vực*” cho rằng luôn có sự tác động qua lại giữa đô thị và khu vực lân cận trong việc làm, mua sắm, giải trí, chăm sóc sức khỏe và giáo dục. Nguyên tắc 10 “*Thể chế liên chính*” khẳng định thực tiễn tốt chỉ có thể thực hiện thông qua quản trị địa phương có trách nhiệm, minh bạch, có thẩm quyền, được thành lập trên cơ sở dữ liệu phù hợp và có sự tham gia của cộng đồng. [77][114]

2.2.2. Những lý luận về sinh kế bền vững

2.2.2.1. Các cách tiếp cận sinh kế bền vững

Nội dung SKBV đã được đề cập đến trong nhiều nghiên cứu hơn 50 năm qua. (Xem

tiến trình nghiên cứu về SKBV – phụ lục 7). Có thể nhận thấy, nghiên cứu về SKBV ban đầu hướng đến mục tiêu giảm đói nghèo cho vùng nông thôn. Sau mấy thập kỷ, cách tiếp cận SKBV hướng tới chiến lược phát triển mở rộng cho cả khu vực đô thị, định hướng phát triển cho cấp quốc gia và giải quyết những vấn đề toàn cầu.

a) Cách tiếp cận SKBV của UNDP

Việc phát triển SKBV là một phần của Nhiệm vụ phát triển con người (*Sustainable Human Development - SHD*) của UNDP từ năm 1995. Theo UNDP, tài sản sinh kế bao gồm: Tự nhiên (đất, nước, tài nguyên chung, hệ thực vật, động vật), Xã hội (cộng đồng, gia đình, mạng xã hội), Chính trị (tham gia, trao quyền - đôi khi được bao gồm trong danh mục ‘xã hội’); Con người (giáo dục, lao động, y tế, dinh dưỡng); Vật chất (đường xá, phòng khám, chợ, trường học, cầu); và Kinh tế (việc làm, tiết kiệm, tín dụng). Đối với UNDP, phương pháp SKBV như một khung lập trình, tạo các hoạt động hỗ trợ tích hợp để cải thiện tính bền vững của sinh kế giữa các nhóm nghèo và dễ bị tổn thương bằng cách tăng cường chiến lược đối phó và khả năng thích ứng của họ. [99][103]

b) Cách tiếp cận SKBV của CARE

Khái niệm về an ninh sinh kế hộ gia đình của CARE có ba thuộc tính cơ bản: khả năng của con người (giáo dục, kỹ năng, sức khỏe, định hướng tâm lý); tiếp cận tài sản hữu hình và vô hình; và sự tồn tại của các hoạt động kinh tế. Sự tương tác giữa ba thuộc tính này xác định chiến lược sinh kế một hộ gia đình sẽ theo đuổi. Tương tự UNDP, CARE nhấn mạnh cách tiếp cận nâng cao năng lực để phát triển và tích cực trong việc xây dựng sinh kế của mình hơn là thụ động nhận sự giúp đỡ bên ngoài. Do đó, CARE đưa ra hai cấp độ trao quyền bao gồm: 1) *Trao quyền cá nhân*, trong đó đề cập đến việc nâng cao sự tự tin và kỹ năng con người (tức là vốn nhân lực của họ) để vượt qua những hạn chế, chủ yếu trong lĩnh vực kinh tế; 2) *Trao quyền xã hội*, đề cập đến việc thành lập mới hoặc tăng cường các tổ chức cộng đồng hiện có, từ đó xây dựng năng lực cho các thành viên cộng đồng. Các tổ chức này cùng lập kế hoạch và được cung cấp các phương tiện để phát triển các nguyên tắc tổ chức riêng trên quan điểm quản trị dân chủ. [86]

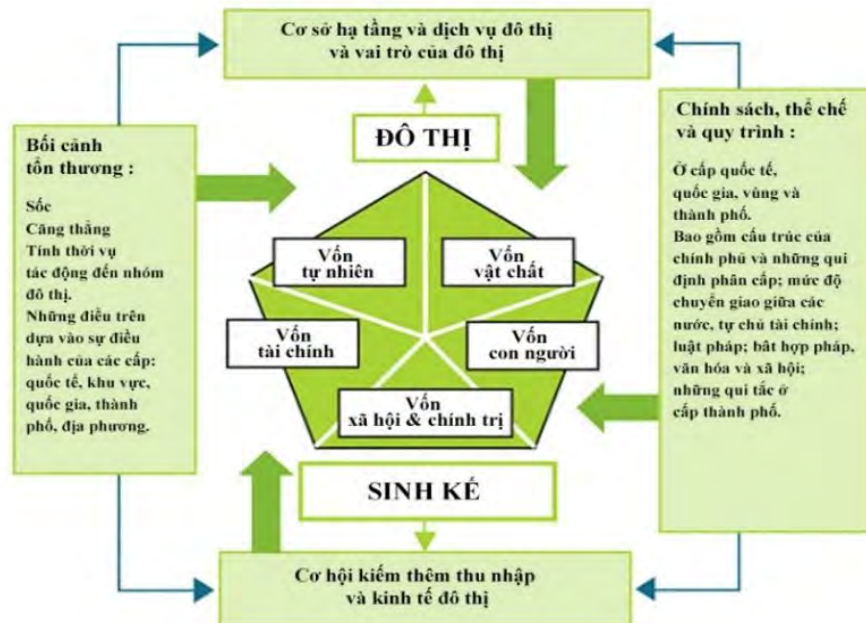
c) Khung sinh kế bền vững của DFID

Nội dung chủ đạo của khung sinh kế bền vững DFID là lấy con người và sinh kế của họ làm trung tâm để phân tích, nghĩa là đặt con người ở trung tâm của sự phát triển. Ở dạng đơn giản nhất, khung sinh kế nhìn nhận con người hoạt động trong bối cảnh dễ bị tổn thương, từ đó hướng đến cải thiện tài sản sinh kế và các cơ hội giảm nghèo. Lý thuyết SKBV của DFID cho rằng con người dựa vào 5 loại tài sản vốn, hay hình thức vốn, để giảm nghèo và đảm bảo an ninh bảo sinh kế của mình. Tiếp cận SKBV cũng thừa nhận

rằng các chính sách, thể chế và quá trình có ảnh hưởng đến sự tiếp cận và việc sử dụng các tài sản, dẫn đến cuối cùng là ảnh hưởng đến sinh kế. [86]. Khung sinh kế của DFID hiện được áp dụng rộng rãi trong các nghiên cứu về SKBV trên toàn thế giới.

2.2.2.2. Các nguồn vốn sinh kế bền vững của công nhân KCN

Nội dung chủ đạo của khung SKBV là lấy con người và sinh kế của họ làm trung tâm để phân tích, nghĩa là đặt con người ở trung tâm của sự phát triển. Theo khung sinh kế DFID, con người có 5 nguồn vốn sinh kế, bao gồm: vốn con người (*human capital*), vốn vật chất (*physical capital*), vốn tài chính (*financial capital*), vốn xã hội (*social capital*), và vốn tự nhiên (*natural capital*). Nguồn vốn sinh kế không chỉ thể hiện ở trạng thái hiện tại mà còn thể hiện khả năng thay đổi trong tương lai. [33]



Hình 2.3. Cách tiếp cận sinh kế lấy con người làm trung tâm, dựa theo khung sinh kế bền vững DFID [78]

a) *Vốn con người*: Từ điển kinh tế học Penguin định nghĩa vốn con người là “các kỹ năng, năng lực và khả năng của một cá nhân giúp người đó kiếm được thu nhập cho mình”. Một nghiên cứu của OECD (2001) đã đưa ra khái niệm rộng hơn, trong đó vốn con người là “kiến thức, kỹ năng, năng lực và các đặc tính thuộc về cá nhân có thể tạo điều kiện cho việc tạo ra các phúc lợi thuộc về cá nhân, xã hội và kinh tế”. [99]

Với công nhân KCN Việt Nam, nếu nhìn nhận “đặc tính thuộc về cá nhân” để tạo ra thu nhập, các chỉ số để đánh giá vốn con người bao gồm: i) Tuổi trẻ (Với thực trạng tuyển dụng các công nhân trẻ, tuổi tác của lao động ảnh hưởng khá nhiều đến cơ hội việc làm của họ); ii) Kiến thức (Trình độ học vấn của người lao động); iii) Kỹ năng (Các kỹ

năng trong công việc, có thể thể hiện qua vị trí công việc); iv) Sức khỏe (Dựa theo đánh giá về tình trạng sức khỏe, số thời gian nghỉ ốm/năm).

b) *Vốn vật chất*: Là cơ sở hạ tầng, công cụ lao động hay phương tiện vật chất thuộc sở hữu công cộng, hộ gia đình hay cá nhân giúp con người đáp ứng được những yêu cầu cơ bản và tăng năng suất lao động. Vốn vật chất của người lao động trong KNOCN, vì vậy bao gồm: i) Nhà ở (Diện tích, tình trạng sở hữu, tiện nghi nhà); ii) Hạ tầng khu nhà ở; iii) Các trang thiết bị, công cụ khác (phương tiện di chuyển, công cụ lao động khác).

c) *Vốn tài chính*: Không đi sâu vào phạm trù kinh tế, vốn tài chính cá nhân và hộ gia đình được hiểu là tiền lương, tiền gửi ngân hàng, tiền hưu trí và các yếu tố khác có thể quy đổi ra tiền để giúp cho sinh kế. Những chỉ số đánh giá vốn tài chính của công nhân bao gồm: i) Tổng thu nhập (từ việc làm tại KCN và các việc làm thêm nếu có); ii) Tích lũy (số tiền tiết kiệm được sau chi tiêu); iii) Khả năng tiếp cận vốn (vay vốn từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, người thân, bạn bè).

d) *Vốn xã hội*: Vốn xã hội là một khái niệm rộng. Ở cấp độ vi mô, các nhà nghiên cứu thường tập trung vào *hành động tập thể* của vốn xã hội, dựa trên *lý thuyết trò chơi* trong đó các cá nhân trong xã hội có xu hướng tụ hợp lại thành các hội nhóm và có được lợi ích cá nhân từ sự hợp tác. Ở cấp độ vĩ mô, vốn xã hội gắn với *tính cố kết xã hội*, với các *lý thuyết về thiết chế* khi cho rằng vốn xã hội là một sản phẩm của cấu trúc xã hội, gồm các giá trị, chuẩn mực của xã hội. Cấp trung mô nhấn mạnh giá trị mang *tính công cụ* của vốn xã hội, gắn với nó là *lý thuyết vận động các nguồn lực*. [33]

Vốn xã hội được nhìn nhận là nguồn lực nảy sinh từ các mối liên kết xã hội và phục vụ các thành viên (cá nhân hoặc tập thể) trong mạng lưới xã hội. Để đánh giá thực trạng vốn xã hội của người lao động tại các KNOCN, các tiêu chí được áp dụng gồm: i) Quan hệ xã hội của người lao động (quan hệ với gia đình, đồng hương, đồng nghiệp, họ hàng bạn bè ở đô thị, xóm giềng nơi cư trú, chính quyền địa phương); ii) Các tổ chức xã hội người lao động tham gia (hội thanh niên, phụ nữ, tôn giáo, các nhóm thể thao, văn nghệ, hội nhóm khác theo sở thích); và iii) Các hoạt động tham gia tại khu nhà ở (hoạt động cộng đồng khu ở như dọn vệ sinh, lập nội quy khu ở, cải tạo không gian khu nhà).

e) *Vốn tự nhiên*: Trong khi vốn tự nhiên có vai trò quan trọng đối với người dân nông thôn, nó có ít ảnh hưởng đến dân cư đô thị. Một số sinh kế đô thị có thể phụ thuộc vào tài nguyên thiên nhiên, nhưng đại đa số không thu hút trực tiếp vào vốn tự nhiên [68]. Vốn tự nhiên cũng là yếu tố khó có thể cải thiện tuy nhiên có thể thay đổi theo thời gian. Đối với công nhân các KCN, nguồn vốn tự nhiên bị thiếu hụt do người lao động không có đất, vườn hay các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác. Tuy nhiên, nếu nhìn nhận vốn tự nhiên như một yếu tố khách quan tác động đến sinh kế con người, có thể coi vị

trí và môi trường sinh kế của khu vực là một trong những tiêu chí đánh giá.

2.2.2.3. Đa dạng hóa thu nhập và sinh kế bền vững

Một lý luận khác liên quan trực tiếp đến sinh kế hộ gia đình là đa dạng hóa thu nhập (ĐDHTN) nghĩa là việc một hộ gia đình tạo ra được nhiều nguồn thu nhập. Tình trạng sinh sống của các hộ ĐDHTN thường tốt hơn tình trạng của những hộ gia đình chỉ có một nguồn thu nhập chính. Các hộ có nguồn ĐDHTN thường có nhiều tài sản, ít bị tác động rủi ro của biến động giá hay công việc [99]. Với các gia đình công nhân các KCN, ĐDHTN có thể hiểu là những hoạt động sinh kế, tạo thu nhập cho gia đình ngoài hoạt động lao động sản xuất công nghiệp tại các nhà máy.

ĐDHTN còn được coi là một quá trình chuyển đổi từ những hoạt động giá trị thấp sang hoạt động giá trị cao hơn. Quá trình này có thể bị kìm hãm bởi tình trạng thiếu khả năng tiếp cận tín dụng, thông tin thị trường, công nghệ thích hợp, vốn con người, cơ sở hạ tầng công cộng, vốn xã hội và tài sản sinh lợi. Nói cách khác, nếu thiếu vắng những nhân tố bên ngoài này, khó có thể thực hiện ĐDHTN hướng đến các giá trị cao hơn [99].

2.2.3. Những lý luận liên quan đến phát triển cộng đồng.

2.2.3.1. Lý thuyết về cộng đồng bền vững của Egan

Egan xác định các cộng đồng bền vững là cộng đồng mà “*Tính bền vững xã hội trong khu vực đô thị đáp ứng nhu cầu đa dạng của cư dân hiện tại và tương lai, đóng góp vào chất lượng cuộc sống cao, cung cấp cơ hội và sự lựa chọn. Cộng đồng đạt được điều này theo cách sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, quan tâm đến môi trường, thúc đẩy sự gắn kết và hòa nhập xã hội, và tăng cường sự thịnh vượng về kinh tế*” [94]

“Bánh xe Egan” (Egan wheel) được xem như là một công cụ để đánh giá các cộng đồng bền vững xã hội, bao gồm 8 yếu tố: 1) *Kinh tế*: Hướng đến phát triển thịnh vượng và đa dạng của kinh tế địa phương. Người dân được khuyến khích lập các doanh nghiệp nhỏ, tạo lập cơ hội có thu nhập, nâng cao chất lượng cuộc sống của mình và cộng đồng; 2) *Nhà ở*: Xây dựng nhà ở thích dụng, an toàn, có tính hấp dẫn về “nơi chốn” cho người dân, có nhiều không gian mở để thư giãn và giao tiếp; 3) *Xã hội*: Xã hội năng động, công bằng, an ninh; 4) *Quản trị*: Hướng đến hoạt động hiệu quả có tham gia của cộng đồng; 5) *Giao thông*: Kết nối tốt trong cộng đồng và với các cộng đồng khác, nâng cao vai trò của giao thông công cộng, đi xe đạp và đi bộ; 6) *Dịch vụ*: Cần phong phú, chi phí phù hợp và mọi người đều có thể tiếp cận được; 7) *Quan tâm đến môi trường*: Giảm thiểu các ảnh hưởng biến đổi khí hậu, tạo nên một khu dân cư xanh, sạch; 8) *Công bằng*: Đảm bảo mọi người dân, với bất cứ tuổi, giới, màu da nào đều tiếp cận bình đẳng được với công việc, các dịch vụ giáo dục, y tế, văn hóa, xã hội. [94]

2.2.3.2. *Lý luận về cộng đồng và các khu ở hỗn hợp*

Quan điểm lý luận về cộng đồng không đồng nhất hay nhà ở hỗn hợp thu nhập (*mixed-income housing*) đã có từ nhiều thập kỷ. Gans Herbert từ năm 1961 đã đưa ra các lợi ích của cộng đồng hỗn hợp và cho rằng cần một sự tương đồng về văn hóa ở một mức độ nhất định để có thể có một cộng đồng hỗn hợp thành công [71]. Aber, Brooks-Gunn và Duncan, năm 1997 đã đưa ra các cấp độ mà bối cảnh hỗn hợp thu nhập ảnh hưởng đến kết quả phát triển cá nhân, gia đình và cộng đồng: quá trình giữa đơn vị ở và cộng đồng, quá trình giữa xã hội và cá nhân và quá trình riêng lẻ của các cá nhân. [82] Năm 2007, Josep, Chaskin và Webber đã chỉ ra 4 cách mà môi trường sống hỗn hợp có thể cải thiện điều kiện kinh tế xã hội của người thu nhập thấp: i) Cải thiện *mạng lưới xã hội*, theo đó người thu nhập thấp mở rộng cơ hội việc làm; ii) Cải thiện sự *kiểm soát xã hội*, khi những người thu nhập cao hơn ấn định các tiêu chuẩn và quy tắc trong khu ở; iii) Cung cấp các *hiệu ứng hành vi* khi lối sống của nhóm thu nhập cao thúc đẩy thay đổi hành vi và tăng năng lực bản thân ở những người có thu nhập thấp; và iv) Cải thiện *kinh tế chính trị* tại chỗ, do cư dân có thu nhập cao hơn tạo ra nhu cầu thị trường mới dẫn đến hàng hóa và dịch vụ chất lượng cao hơn cho tất cả cư dân [82]

Những lý luận dẫn dắt trên đã thúc đẩy sự ra đời của hàng loạt các khu nhà ở hỗn hợp thu nhập. Các chương trình NOXH của nhiều quốc gia cũng đẩy mạnh việc tạo lập các khu ở hỗn hợp thu nhập như một chiến lược cho thành công của các dự án NOXH. Không thể phủ nhận các ảnh hưởng tích cực của việc phát triển các cộng đồng hỗn hợp thu nhập như: 1) Tránh được sự cô lập nhóm người thu nhập thấp, từ đó tránh được những vấn đề xã hội có liên quan; 2) Loại bỏ được hình ảnh sự xuống cấp, thiếu đầu tư của các khu ở dành riêng cho người nghèo; 3) Các hộ gia đình thu nhập thấp, đặc biệt quan trọng là trẻ em từ các gia đình này có khả năng tiếp cận với các dịch vụ, trong đó có dịch vụ y tế, giáo dục tốt hơn, có thể có tác động đến tương lai tốt hơn.

Bên cạnh đó cũng có những hoài nghi về mức độ hiệu quả của giải pháp phát triển hỗn hợp này. Một số nghiên cứu thực nghiệm chỉ ra rằng: 1) Chưa có bằng chứng về việc người thu nhập thấp nâng cao được địa vị kinh tế xã hội của họ sau một thời gian sống trong các khu nhà ở hỗn hợp; 2) Người thu nhập thấp chủ yếu là người thuê nhà, tính hay di chuyển cao, vì vậy sự gắn kết của họ với mạng lưới xã hội tại cộng đồng kém; 3) Khu ở hỗn hợp có nhiều nhóm dân cư có nhiều mục tiêu mỗi quan tâm khác nhau dẫn đến khó tạo được sự đồng thuận. [71], [82]

Vì vậy, có thể nói, để một khu nhà ở hỗn hợp phát huy tốt nhất hiệu quả của nó đối với sự phát triển của các hộ gia đình thu nhập thấp, không chỉ đơn giản là sự sắp đặt các

hộ gia đình có mức thu nhập, địa vị xã hội khác nhau đứng cạnh nhau, mà rất cần những chính sách, hoạt động thúc đẩy sự gắn kết, phát triển cộng đồng.

2.2.3.4. Lý luận về tài nguyên chung cộng đồng của Elinor Ostrom

Elinor Ostrom, nhà khoa học chính trị đạt giải Nobel Kinh tế năm 2009 đã đưa ra những lý luận về tài nguyên dùng chung (*common-pool resources*) của cộng đồng. Theo Ostrom, việc quản lý tài nguyên chung của cộng đồng thường được thực hiện rất tốt khi giữ nguyên tính chất “của chung” của tài nguyên và để người sử dụng tự tạo ra hình thức quản lý phù hợp cho mình. Trong nhiều trường hợp, các thể chế quản lý tài nguyên chung của cộng đồng tỏ ra hiệu quả và có tính bền vững. [95]

Elinor Ostrom đã đưa ra lý thuyết hành động tập thể (*Theory of Collective Action*) để quản lý thành công các nguồn lực chung. Theo Ostrom, để có thể phát triển kinh tế cộng đồng thông qua quản lý tốt tài nguyên dùng chung cần 8 nguyên tắc: 1) Xác định ranh giới nhóm rõ ràng; 2) Kết hợp các quy tắc điều chỉnh việc sử dụng thông thường với nhu cầu và điều kiện địa phương; 3) Đảm bảo cư dân có thể tham gia sửa đổi các quy tắc; 4) Đảm bảo các quyền đưa ra quy tắc của các thành viên cộng đồng được các tổ chức bên ngoài tôn trọng; 5) Phát triển một hệ thống, được thực hiện bởi các thành viên trong cộng đồng, để giám sát hành vi của các thành viên; 6) Sử dụng các biện pháp phạt cho những người vi phạm; 7) Cung cấp phương tiện có thể truy cập, chi phí thấp để giải quyết tranh chấp; 8) Xây dựng trách nhiệm quản lý tài nguyên chung theo các tầng bậc được kết nối với nhau từ cấp thấp nhất cho đến toàn bộ hệ thống [95].

2.2.3.5. Các yếu tố đánh giá sự gắn kết cộng đồng

Có rất nhiều nghiên cứu thể hiện các yếu tố đánh giá mối gắn kết cộng đồng. Nhóm tác giả Alex Zautra, John Hall, Kate Murray đã tổng hợp lại từ nhiều nghiên cứu [73], cho thấy một cộng đồng gắn kết khi đạt được 6 nhóm tiêu chí:

- 1) Có xóm giềng tin tưởng lẫn nhau
- 2) Có xóm giềng có tương tác hàng ngày với nhau
- 3) Có dân cư sở hữu nhà ở và ở lại trong một thời gian lâu dài.
- 4) Có cư dân có hiểu biết về cộng đồng và có tinh thần cộng đồng cao
- 5) Có cư dân cùng làm việc với nhau vì các mục tiêu chung của cộng đồng
- 6) Có các không gian chính thức và phi chính thức để tổ chức hoạt động cộng đồng.

Theo các nhóm tiêu chí trên, có thể nhận thấy tính gắn kết trong cộng đồng công nhân trong các khu nhà ở hiện còn rất thấp. Đặc biệt khi đối chiếu với 4 nhóm tiêu chí sau, có thể nhận thấy rõ thực trạng hiện thiếu hụt nhiều yếu tố để có thể hình thành một cộng đồng gắn kết vững chắc. Cụ thể: i) Phần lớn công nhân KCN không sở hữu nhà ở, thời gian gắn kết với nơi ở phụ thuộc nhiều vào sự ổn định của công việc; ii) Chưa có

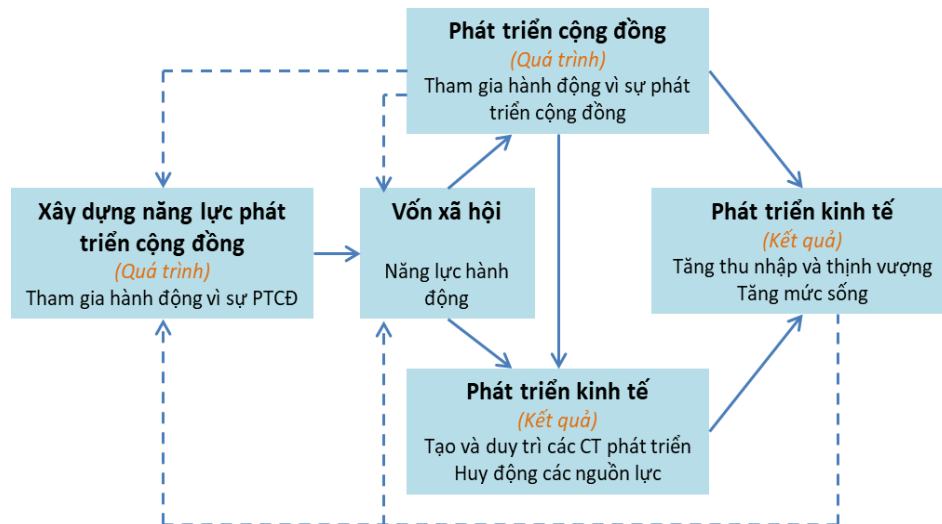
hiểu biết và ý thức về tinh thần cộng đồng; iii) Không tham gia các hoạt động cộng đồng; iv) Thiếu các không gian cho hoạt động cộng đồng. Điều này thể hiện rõ trong kết quả khảo sát các khu ở công nhân khu vực nghiên cứu (Mục 3.3).

2.2.3.6. Quy mô cộng đồng

Nhiều nghiên cứu cho rằng quy mô của các đơn vị cơ bản cho những nhóm cộng đồng lý tưởng ở mức 100-150 cá nhân. Nổi bật và được thừa nhận rộng rãi nhất là nghiên cứu của giáo sư tâm lý học Robin Dunbar người Anh. Ông dựa vào kích cỡ não bộ con người và các nghiên cứu kết hợp giữa sinh học, xã hội học, tâm lý học để chỉ ra rằng trung bình một người chỉ có thể duy trì tối đa đến 150 mối quan hệ bạn bè bền vững. Đồng thời giáo sư Dunbar và nhiều nhà khoa học khác xác nhận rằng các tổ chức cộng đồng, nhóm xã hội, giáo phái, công ty, tổ chức quân đội thường lựa chọn quy mô phát triển một đơn vị hoạt động cơ bản có tối đa 150 người. Ngoài ra, con người có thêm 2 lớp quan hệ xã hội khác gồm 500 người, quan hệ ở mức quen biết chào hỏi xã giao và 1500 người, mức có thể nhận mặt nhau. [16]

2.2.3.7. Phát triển cộng đồng và phát triển kinh tế

Có thể nói phát triển cộng đồng luôn gắn với phát triển kinh tế. Một cộng đồng phát triển tạo ra các mối tương tác xã hội phong phú và lành mạnh, dưới góc độ kinh tế, đó chính là các nguồn vốn xã hội hỗ trợ cho phát triển sinh kế của con người. Con người có năng lực tham gia hành động vì sự phát triển của bản thân và cộng đồng sẽ có khả năng huy động các nguồn lực, tạo dựng và duy trì một cộng đồng phát triển và thịnh vượng.



Hình 2.4. Mối quan hệ giữa phát triển cộng đồng và phát triển kinh tế [90]

2.2.3.8. Đặc tính cộng đồng dân cư Việt Nam và cộng đồng công nhân KCN.

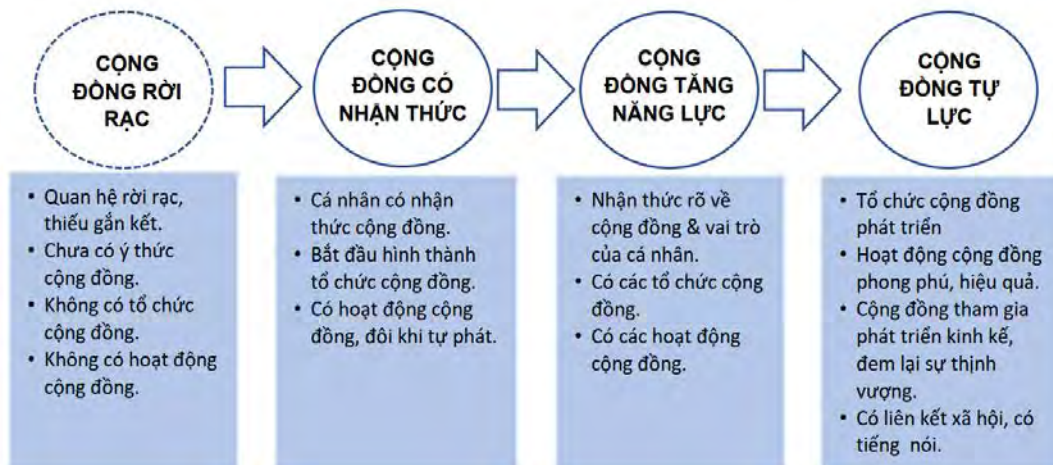
a) Tính cộng đồng của người Việt Nam

Tính cộng đồng gắn liền với đời sống nông dân Việt Nam. Theo Trần Đình Hượu (1986) trong tiểu luận *Về vấn đề tìm đặc sắc văn hóa dân tộc*, phần lớn cộng đồng làng xã ở Việt Nam đến đầu thế kỷ 20 là sự mô phỏng của cuộc sống gia đình (nhà) [2]. Sự gắn kết của người Việt với gia đình được lặp lại bởi sự gắn kết của họ với làng và chính sự ổn định lâu dài của làng xã là cơ sở để tính cộng đồng làng được duy trì và củng cố.

Theo Vũ Dũng (2009) khi nghiên cứu cộng đồng ở Việt Nam, có thể nhận thấy hai kiểu nhóm là: cộng đồng cư dân (làng xã, buôn làng) và cộng đồng dòng họ. Theo Phan Đại Doãn, làng Việt Nam là cộng đồng đa chức năng, liên kết chặt chẽ, là sự kết hợp giữa nông thôn và "thành thị" (trong làng có phường hội, có chợ, phố nhỏ...) từ đó tạo nên làng nông - công - thương, hoặc nông - công - thương - sĩ [3]. Làng Việt Nam không chỉ là một khu vực cư trú đơn thuần của gia đình tiểu nông, mà còn là một tổ chức sản xuất, quân sự, xã hội. Gia đình là tế bào của xã hội, là đơn vị giáo dục đạo đức, tín ngưỡng, đơn vị kinh tế, là tổng hòa nhiều quan hệ xã hội có sức sống riêng, biểu hiện một đặc trưng văn hóa - xã hội độc đáo. [2]

b) Cộng đồng công nhân KCN

Công nhân KCN Việt Nam không phải tách rời khỏi nông thôn như các nước phát triển. Theo Vũ Quốc Thúc (cuốn “Kinh tế công xã Việt Nam”), cư dân vốn chưa từng cắt đứt với nông thôn, họ mang mối liên hệ làng quê rất cơ bản để hòa nhập vào cuộc sống đô thị. Đối với những người lao động di cư, sự giúp đỡ của người thân trong dòng họ, cha mẹ, bạn bè, anh em ruột, chính quyền địa phương ở nơi xuất cư và nơi nhập cư luôn có ý nghĩa quan trọng trong quá trình họ tìm kiếm việc làm và ổn định cuộc sống.



Hình 2.5. Các giai đoạn phát triển cộng đồng cho khu nhà ở công nhân KCN.

Vì vậy, công nhân nhập cư tại các KCN phần lớn sống co cụm lại trong các nhóm nhỏ được xây dựng chủ yếu trên nền tảng các quan hệ tình cảm thân thuộc “đồng tộc”, “đồng hương”. Tính cục bộ là một đặc điểm dễ nhận thấy từ các nhóm lao động di cư từ

nông thôn. Đây là một biện pháp để giảm tải rủi ro và tăng thêm tiềm lực, cơ hội tiếp cận công việc cũng như sự hỗ trợ lẫn nhau trong cuộc sống. Tuy nhiên, việc giao lưu chủ yếu với nhóm “người quen” khó hỗ trợ cho người lao động nhập cư hòa nhập cộng đồng mới. Vì vậy, cần có sự chuyển biến từng bước để xây dựng cộng đồng công nhân từ cộng đồng rời rạc hiện tại thành cộng đồng có khả năng tự lực trong tương lai. (Hình 2.5)

2.3. CƠ SỞ THỰC TIỄN

2.3.1. Các thông tin chung về phát triển kinh tế xã hội, KCN và việc làm vùng Đồng bằng sông Hồng.

2.3.1.1. Các thông tin chung về vùng Đồng bằng sông Hồng

Theo Niên giám Thống kê, Vùng ĐBSH có diện tích tự nhiên là 15.056 km², nhỏ nhất trong các Vùng của cả nước (chiếm chưa đến 5% diện tích so cả nước). Dân số năm 2016 khoảng 20 triệu người (chiếm 22,3% cả nước), Vùng ĐBSH có số dân và mật độ dân số cao nhất trong cả nước (gấp 3,58 lần so cả nước và 1,48 lần so với Vùng có mật độ dân số đứng thứ hai là Vùng ĐNB), đồng thời là một trong những Vùng nông thôn có mật độ dân số cao nhất thế giới. Trong số 8 tỉnh, thành phố của cả nước có mật độ dân số trên 1.000 người/km² thì riêng Vùng ĐBSH đã có 7 tỉnh, thành phố; 2 trong 4 tỉnh thành còn lại cũng có mật độ dân số gần 1.000 người/km². Tuy nhiên, điểm đáng chú ý là nhiều khu vực nông thôn của Vùng ĐBSH có mật độ cao tương đương, thậm chí cao hơn so với một số điểm khu vực thành thị, đặc biệt ở tiểu Vùng Nam Đồng bằng sông Hồng (ở các tỉnh Nam Định, Thái Bình).[47]

Diện tích bình quân đất nông nghiệp trên đầu người Vùng ĐBSH thấp nhất nước, chỉ bằng 34% so với bình quân chung cả nước. Đây là một thách thức rất lớn đối với việc hoạch định, bố trí không gian cho phát triển các hoạt động kinh tế - xã hội và quốc phòng, an ninh. Tỷ lệ dân cư đô thị so tổng dân số của Vùng ĐBSH thấp hơn so với tỷ lệ bình quân của cả nước (30,9% so 31,7%). Riêng 4 tỉnh Nam Vùng ĐBSH, tỷ lệ dân cư đô thị mới chỉ đạt hơn 14,6%, chưa bằng một nửa so mức bình quân chung cả nước. Trong khi mỗi ha đất canh tác nông nghiệp của cả nước phải nuôi 6,4 người (ở nông thôn) thì ĐBSH là 15,7 người; cứ 1 ha đất nông nghiệp của cả nước có 2,7 lao động nông nghiệp thì ở ĐBSH có 6,2 lao động. Cứ 1 ha ruộng canh tác lúa, bình quân cả nước có 6 lao động làm việc thì ĐBSH là 9 người. Như vậy, ở những Vùng thuần nông và độc canh cây lúa nước, mỗi lao động nông nghiệp 1 năm chỉ kiếm sống với mảnh đất 111 m² [47]

Đối với chất lượng lao động của Vùng ĐBSH, mặc dù trong một số lĩnh vực, lao động của Vùng ĐBSH có chuyên môn khá, nhưng nhìn chung, chất lượng lao động của Vùng chưa đáp ứng được những yêu cầu đặt ra. Các lao động trong Vùng chủ yếu hoạt

động trong các lĩnh vực như lắp ráp máy móc, hoặc tham gia vào những ngành sản xuất có tiền lương thấp như dệt may, da giày. Thêm vào đó, tình trạng thiếu việc làm ở nông thôn diễn ra khá gay gắt (khoảng 80% thời gian lao động được sử dụng), đặc biệt một bộ phận không nhỏ nằm trong độ tuổi lao động (chủ yếu từ 30 tuổi trở lên và làm nghề nông nghiệp) không còn đất để canh tác và không có khả năng đào tạo mới hoặc đào tạo lại.

Theo số liệu về lao động việc làm quý 2 năm 2018, trong số 55,1 triệu lao động trên cả nước, vùng ĐBSH chiếm 21.7% tương đương 11.96 triệu lao động. Tỷ lệ lao động trong lĩnh vực xây dựng và công nghiệp là 36%, tương đương 4,3 triệu người.

Mật độ dân số quá lớn cũng đã dẫn đến tình trạng quá tải trong các dịch vụ phúc lợi xã hội, đặc biệt về y tế. Số liệu năm 2011, Vùng ĐBSH tập trung 212 bệnh viện và 49,9 ngàn giường bệnh, chiếm 21,8% và 16,64% của cả nước [47]

2.3.1.2. Định hướng phát triển KCN vùng ĐBSH

Theo quyết định số 3892/QĐ-BCT phê duyệt phát triển công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng đến năm 2025, tầm nhìn 2035 của Bộ Công thương, mục tiêu là công nghiệp Vùng Đồng bằng sông Hồng phát triển với công nghệ hiện đại, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, sản phẩm của Vùng có chất lượng cao, thân thiện với môi trường; có khả năng đáp ứng cơ bản các yêu cầu của nền kinh tế và xuất khẩu; đội ngũ lao động chuyên nghiệp, đáp ứng nhu cầu của nền sản xuất hiện đại. Ngành công nghiệp chiếm khoảng 40-42% trong cơ cấu kinh tế Vùng năm 2025 và khoảng 38-40% cơ cấu kinh tế Vùng vào năm 2035. Các KCN trên địa bàn các tỉnh trong vùng sẽ tiếp tục được đầu tư hoàn thiện, hình thành 5 hành lang công nghiệp: Hà Nội - Hải Phòng, Hà Nội - Nội Bài - Hạ Long, Hà Nội - Việt Trì, Hà Nội - Lạng Sơn và hành lang kinh tế ven biển (Quảng Ninh - Hải Phòng - Thái Bình - Nam Định - Ninh Bình) [48]

2.3.1.3. Các xu hướng việc làm trong lĩnh vực công nghiệp

Xu thế “nhà máy thông minh”, “nhà máy không ánh đèn” sẽ dần phổ biến. Theo Tổ chức lao động quốc tế (ILO), dự báo tại nhóm ASEAN-5 (Indonesia, Malaysia, Philipinnes, Thái Lan và Việt Nam) 56% công việc có nguy cơ tự động hóa vào 20 năm tới, đặc biệt, những thay đổi mạnh mẽ nhất sẽ diễn ra sau năm 2023 [54]. Thực tế việc thay thế lao động con người bằng máy móc đã diễn ra ở một số DNCN Việt Nam¹.

Theo ActionAid, bên cạnh việc tự động hóa sản xuất, có nhiều bằng chứng cho thấy việc gia tăng thất nghiệp ở các nước đang phát triển thường có mối liên quan đến việc thiếu chuyên đổi trong nền kinh tế. Các quốc gia đang phát triển phải đối mặt với nguy

¹ Ví dụ như nhà máy gốm sứ Minh Long, năm 2015 đã nhập về 7 robot, vì vậy cùng một khối lượng công việc, công ty giảm từ 400 công nhân xuống còn 20 công nhân [60]

cơ bị đóng khung vào các mắt xích tạo ra giá trị gia tăng thấp trong chuỗi giá trị toàn cầu, hạn chế về cơ hội việc làm, nâng cao tay nghề và tiếp cận công nghệ. Việc duy trì các lĩnh vực như lắp ráp giá trị thấp, dệt may, sản xuất giày dép sẽ khiến người lao động Việt Nam đối mặt với sức ép thương mại. Những khó khăn, bất lợi sẽ gia tăng lên các vấn đề như mức lương, điều kiện làm việc, khả năng sớm mất việc của người lao động. Dự báo, hiện tượng chuyển việc sẽ diễn ra thường xuyên hơn do chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế cũng như những biến động về quy mô doanh nghiệp và trong tiến trình này, các đối tượng yếu thế sẽ bị bỏ lại phía sau. [44], [54]

2.3.1.4. Dự báo về lao động & nhu cầu nhà ở tại các KCN vùng ĐBSH đến 2030

Dựa theo số liệu về lao động trong các KCN khu vực vùng ĐBSH năm 2018 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cung cấp, tác giả đã đưa ra các kịch bản dự báo số lao động trong các KCN và nhu cầu nhà ở công nhân đến năm 2030.

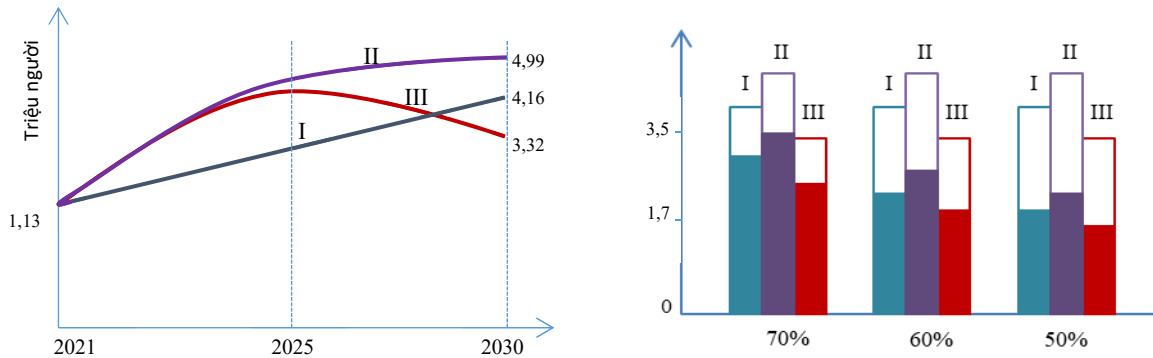
Bảng 2.1. Số liệu về lao động KCN năm 2021 và dự báo đến năm 2030.

Tên tỉnh/thành phố	Các số liệu năm 2021							Dự báo số lao động năm 2030		
	Số KCN trong quy hoạch	Số KCN đang hoạt động	Đất quy hoạch	Đất thành lập	Đất công nghiệp	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Số lao động	Kịch bản 1	Kịch bản 2	Kịch bản 3
Vùng ĐBSH	153	72	53,185.3	32,134.7	21,575.0	44.7%	1,124,559	4,159,208	4,991,050	3,327,367
Bắc Ninh	16	10	6,308.0	6,121.0	4,205.9	43.6%	310,616	733,569	880,283	586,855
Hà Nam	8	6	2,534.0	2,310.7	1,439.5	69.1%	70,432	111,716	134,059	89,373
Hà Nội	17	8	3,827.0	1,762.0	1,250.1	69.0%	158,966	500,040	600,048	400,032
Hải Dương	19	10	3,517.2	2,455.0	1,487.0	55.9%	100,078	256,668	308,002	205,335
Hải Phòng	22	9	11,648.8	5,720.8	4,133.9	42.5%	156,874	752,254	902,705	601,803
Hưng Yên	16	5	3,887.2	2,477.0	1,720.4	48.8%	64,284	206,929	248,315	165,543
Nam Định	9	2	2,046.0	1,260.1	854.6	44.3%	45,383	166,169	199,403	132,935
Ninh Bình	7	5	1,472.0	772.7	696.4	94.8%	40,391	81,162	97,395	64,930
Quảng Ninh	12	5	10,549.5	4,624.4	2,704.4	10.1%	26,614	601,085	721,302	480,868
Thái Bình	8	6	1,909.5	1,930.0	1,208.9	42.8%	63,759	147,281	176,738	117,825
Vĩnh Phúc	19	6	5,486.1	2,701.1	1,873.9	37.7%	87,162	469,833	563,799	375,866

Kịch bản 1: Đến năm 2030, các KCN trong quy hoạch được lấp đầy 100%, số lao động được tính dựa theo tỷ lệ lao động/ha hiện tại.

Kịch bản 2: Các KCN trong quy hoạch được lấp đầy sớm hơn (vào khoảng năm 2025), sau đó vùng ĐBSH vẫn tiếp tục phát triển các KCN mới. Tốc độ tăng lao động chậm hơn so với giai đoạn trước do tác động của quá trình tự động hóa trong sản xuất công nghiệp. (Giả thiết số lao động tăng 20% so với kịch bản 1)

Kịch bản 3: Các KCN trong quy hoạch lấp đầy, tuy nhiên việc phát triển tự động hóa, robot hóa trong sản xuất công nghiệp diễn ra rất mạnh mẽ, dẫn đến số lao động sau thời gian tăng lại sụt giảm rõ nét. (Giả thiết số lao động giảm 20% so với kịch bản 1)



Dự báo số lao động KCN vùng ĐBSH đến 2030 Dự báo số lao động KCN có nhu cầu nhà ở

Hình 2.6. Dự báo tổng số lao động và số lao động có nhu cầu nhà ở tại các KCN vùng ĐBSH năm 2030.

Hiện tại, theo các số liệu thống kê chung, khoảng 70-80% công nhân có nhu cầu về nhà ở (số còn lại là lao động địa phương). Tuy nhiên, một số KCN trong vài năm gần đây phát triển hệ thống xe bus đưa đón công nhân đã làm giảm một phần áp lực về nhà ở gần KCN. Vì vậy, NCS đưa ra dự báo các trường hợp có 70%, 60% và 50% công nhân có nhu cầu nhà ở, với 3 kịch bản về số lao động KCN như trên. Có thể thấy số nhà ở công nhân cần đáp ứng cho khoảng 1,7 triệu người (trường hợp thấp) tới 3,5 triệu người (trường hợp cao) tương đương với 170-350 KNOCN có quy mô khoảng 1 vạn dân.

2.3.2. Kết quả khảo sát về nhà ở, sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng của công nhân KCN vùng ĐBSH.

2.3.2.1. Khảo sát của tác giả thực hiện cho luận án

a) Khảo sát các KCN Hà Nội

Tác giả chọn 5 trong số 8 KCN Hà Nội để tiến hành khảo sát bao gồm: Bắc Thăng Long, Nội Bài, Sài Đồng, Quang Minh, Thạch Thất. Đây là những KCN phát triển sớm, tỷ lệ lấp đầy cao. KCN Bắc Thăng Long, nơi có 2 mô hình cư trú: khu nhà dự án (dự án nhà ở công nhân Kim Chung với khoảng 1 vạn lao động) và khu xóm trọ được tiến hành phỏng vấn với 50 phiếu mỗi khu. Các KCN khác không có dự án khu nhà ở công nhân, việc khảo sát được thực hiện ở khu xóm trọ, mỗi nơi 50 phiếu. Khảo sát tại các KCN Hà Nội được thực hiện nhằm so sánh thực trạng sinh kế hộ gia đình công nhân tại các địa điểm khác nhau trong cùng một khu vực, xem xét liệu vị trí và mô hình cư trú có ảnh hưởng gì đến năng lực SKBV của người lao động.

So sánh giữa các địa điểm nghiên cứu, tại KCN Bắc Thăng Long, số lao động ở tại KNOCN công nhân Kim Chung, năng lực SKBV nhỉnh hơn so với người ở nhà trọ ở trên cả 3 nguồn vốn: vốn con người, vốn vật chất và vốn xã hội. Tuy dự án nhà ở có

xuống cấp và còn thiếu nhiều tiện ích, công nhân ở tại khu dự án vẫn có điều kiện sống tốt hơn (trên khía cạnh diện tích bình quân đầu người và tiện nghi phòng ở), có không gian sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa nhỏ ở nhà A4) và không gian mở (vườn hoa). So sánh giữa các KCN, KCN Bắc Thăng Long và KCN Sài Đồng có các chỉ số về vốn con người, vốn vật chất và vốn tài chính cao hơn. Đây cũng là những địa điểm gần các khu vực có mức độ đô thị hóa cao, hệ thống hạ tầng và dịch vụ phong phú hơn. Không có sự khác biệt rõ rệt giữa các khu công nghiệp Quang Minh, Nội Bài và Thạch Thất.

b) Khảo sát kiểm chứng tại 1 số KCN vùng ĐBSH.

Tại các tỉnh còn lại của vùng ĐBSH, NCS chọn 2 khu vực để khảo sát kiểm chứng. Bắc Ninh đại diện cho các tỉnh có mức độ phát triển KCN cao (mỗi tỉnh có trên 10 KCN với tổng số lao động trên 10 vạn người). Hà Nam được lựa chọn đại diện cho các tỉnh có mức độ phát triển KCN ở mức trung bình (số lao động mỗi tỉnh từ 3 đến 7 vạn người). Mỗi địa điểm khảo sát 50 phiếu tại các khu nhà trọ công nhân.

Số phiếu khảo sát tại các Tỉnh này là không đáng kể so với số lượng lao động, vì vậy chỉ mang tính kiểm chứng. Theo thực tế khảo sát, tương tự như Hà Nội, phần lớn người lao động trong KCN tại các địa phương là người di cư từ các khu vực nông thôn miền Bắc, có trình độ, kỹ năng, lối sống tương tự nhau (nhìn dưới góc độ giữa các KCN). Điều kiện sống tại các khu xóm trọ công nhân trong các làng xã lân cận KCN cũng gần như không có sự khác biệt giữa các Tỉnh thành.

2.3.2.2. Đánh giá năng lực sinh kế bền vững của công nhân

a) Phương pháp phân tích số liệu:

Tác giả sử dụng khung nghiên cứu sinh kế bền vững của DFID với 5 nguồn vốn sinh kế là: Vốn con người; Vốn tự nhiên; Vốn vật chất; Vốn xã hội và Vốn Tài chính. Các vốn này sẽ được tính toán dựa trên các tiêu chí cụ thể. Do các tiêu chí này được đánh giá và đo lường ở các thang đo khác nhau nên trước khi tính về các chỉ số vốn sinh kế bền vững, các tiêu chí sẽ được chuẩn hóa và sau đó tính theo nguyên tắc trung bình cộng theo như công thức tính chỉ số phát triển con người (HDI) của Anand và Sen [74], cụ thể công thức tính tiêu chí sinh kế (Livelihood Criteria – LC) được mô tả như sau:

$$LC_i = \frac{In_i - In_{min}}{In_{max} - In_{min}} \quad (1)$$

Trong đó: LC_i : là giá trị được chuẩn hóa của tiêu chí i

In_i : là giá trị trung bình của tiêu chí i

In_{max}, In_{min} : là giá trị lớn nhất và bé nhất của tiêu chí i

Sau khi từng tiêu chí được chuẩn hóa, tất cả các tiêu chí của một nguồn vốn sinh kế sẽ được trung bình cộng để tính giá trị của từng nguồn vốn sinh kế. Công thức tính chỉ số các nguồn vốn sinh kế (Livelihood Capital Index – LCI) như sau:

$$LCI_j = \sum_1^i \frac{LC_n}{i} \quad (2)$$

Trong đó: LCI_j : là giá trị được chuẩn hóa của nguồn vốn thứ j, j có giá trị từ 1 đến 5
i: là tổng số tiêu chí của một nguồn vốn sinh kế

Sau khi tính được chỉ số của từng nguồn vốn sinh kế, chỉ số về năng lực SKBV (Sustainable Livelihood Index - SLI) sẽ được tính trung bình có trọng số theo tầm quan trọng của từng tiêu chí thành phần. Các giá trị trọng số này được xác định dựa trên phỏng vấn chuyên gia kết hợp với đánh giá của chính 400 hộ gia đình công nhân về vai trò của từng tiêu chí đối với SKBV. Theo thang điểm 10, các chuyên gia và công nhân đánh giá trọng số của vốn con người, vốn xã hội và vốn tài chính là 10, vốn vật chất là 9, vốn tự nhiên là 8. Chỉ số năng lực sinh kế bền vững (SLI) được tính theo công thức sau:

$$SLI = \sum_1^5 \frac{W_j \times LCI_j}{\sum W_j} \quad (3)$$

Trong đó: W_j : là trọng số của nguồn vốn sinh kế thứ j

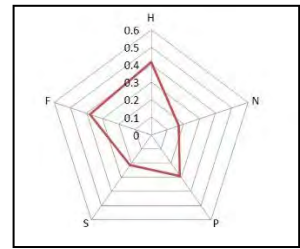
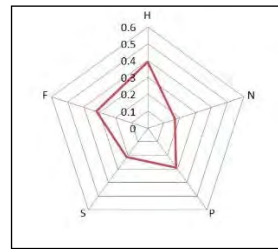
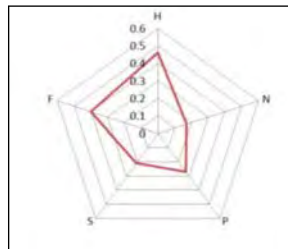
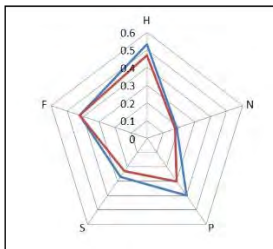
LCI_j : là giá trị được chuẩn hóa của tiêu chí j,

b) Kết quả nghiên cứu được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 2.2. Tổng hợp các chỉ tiêu về năng lực sinh kế bền vững của công nhân.

Vốn	Tiêu chí	Đơn vị	Trị số thực	Max	Min	Chỉ số năng lực
Con người	Tuổi trẻ	năm	12	20	0	0.60
	Trình độ học vấn	lớp	12	15	9	0.50
	Vị trí làm việc	1 đến 3	1.3	3	1	0.15
	Sức khỏe	1 đến 5	2.6	5	1	0.40
Chỉ số SLI về vốn con người						0.413
Chỉ số SLI về vốn con người có trọng số (1)						0.413
Tự nhiên	Sở hữu đất đai	0 đến 1	0	1	0	0
	Vị trí thuận lợi	1 đến 5	2.69	5	1	0.423
Chỉ số SLI về vốn tự nhiên						0.212
Chỉ số SLI về vốn tự nhiên có trọng số (0.8)						0.17
Vật chất	Nhà ở là tài sản	0 đến 2	0	2	0	0
	Diện tích bình quân	m ² /ng	9.6	20	5	0.307
	Điều kiện nhà ở	1 đến 5	3.1	5	1	0.525

	Số phương tiện, đồ dùng	0 đến 7	1.8	7	0	0.257
Chỉ số SLI về vốn vật chất						0.288
Chỉ số SLI về vốn vật chất có trọng số (0.9)						0.26
Xã hội	Quan hệ xã hội	1 đến 5	2.49	5	1	0.373
	Tham gia các hội nhóm XH	0 đến 3	0.24	3	0	0.08
	Tham gia hoạt động khu ở	0 đến 3	0.56	3	0	0.187
Chỉ số SLI về vốn xã hội						0.213
Chỉ số SLI về vốn xã hội có trọng số (1)						0.213
Tài chính	Tổng thu nhập	triệu	6.97	10	4	0.167
	Tiết kiệm	triệu	2.66	5	0	0.532
	Tiếp cận vốn vay	0 đến 4	1.4	4	0	0.35
Chỉ số SLI về vốn tài chính						0.349
Chỉ số SLI về vốn tài chính có trọng số (1)						0.349
Năng lực sinh kế bền vững (SLI tổng hợp)						0.299



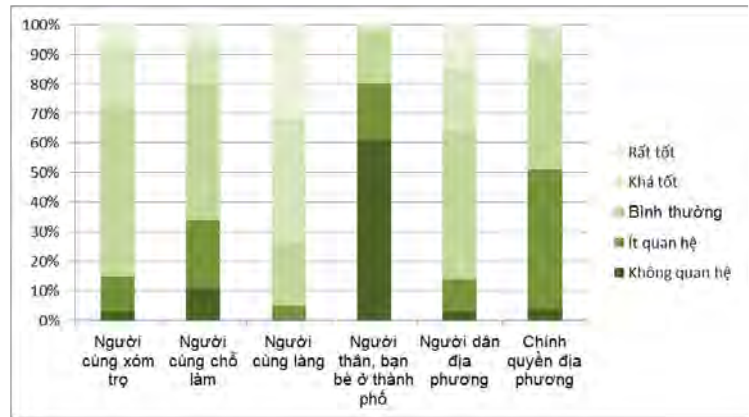
Hà Nội (SLI=0.316) Bắc Ninh (SLI=0.298) Hà Nam (SLI=0.286) Tổng hợp (SLI=0.299)

Theo hướng dẫn của UNDP, với thang điểm 1 năng lực sinh kế được coi là: “không bền vững” (*unsustainable*) khi $SLI < 0.2$; “mức bền vững hạn chế” (*limited sustainability*) khi $0.2 < SLI < 0.4$; “bền vững” (*sustainable*) khi $0.4 < SLI < 0.6$; “bền vững tăng trưởng” (*progressively sustainable*) khi $0.6 < SLI < 0.8$ và “năng lực dồi dào” (*abundant*) khi $SLI > 0.8$. [103].

Đối chiếu với kết quả khảo sát, có thể thấy năng lực sinh kế của người công nhân chỉ đạt mức “bền vững hạn chế”, trong đó các chỉ số vốn tự nhiên, vốn vật chất, vốn xã hội, vốn tài chính đều chưa đạt chuẩn “bền vững”. Vốn con người đạt giá trị cao nhất, do phần đông công nhân là lao động trẻ (tuổi từ 18 đến 30 chiếm 87% trong số 400 người trả lời phỏng vấn), chỉ số về sức khỏe khá cao.

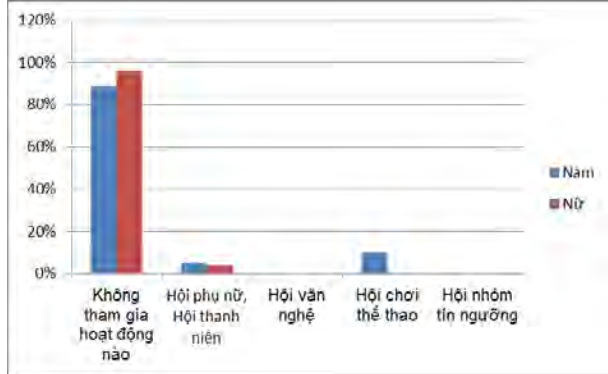
2.3.2.3. Đánh giá mức độ phát triển cộng đồng trong nhóm công nhân khảo sát

Hình 2.7. Kết quả khảo sát về quan hệ xã hội của công nhân.

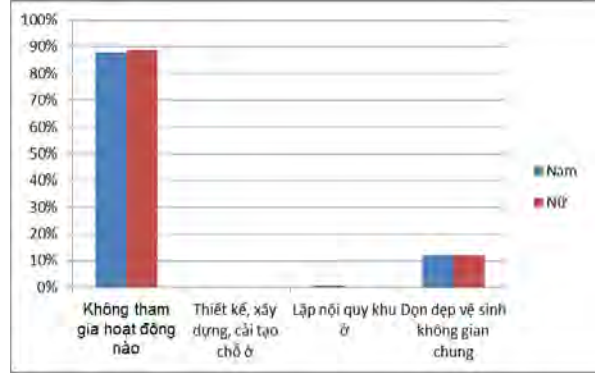


Các tiêu chí đánh giá mức độ phát triển cộng đồng trong nghiên cứu bao gồm: i) Quan hệ xã hội của người công nhân (với đồng hương, đồng nghiệp, người cùng xóm trọ, dân địa phương); ii) Mức độ tham gia các tổ chức xã hội (hội thể thao, văn nghệ, đoàn thể); iii) Tham gia các hoạt động trong khu nhà ở (dọn vệ sinh, lập nội quy, cải thiện không gian ở).

Hơn 70% công nhân nhận định có quan hệ tốt với người cùng làng, khoảng 30% quan hệ tốt với người cùng xóm trọ và người dân địa phương, số còn lại chủ yếu đánh giá quan hệ ở mức “bình thường”. Phần lớn công nhân (khoảng 90%) không tham gia các tổ chức xã hội hay các hoạt động trong khu nhà. Trong số những người tham gia, tỷ lệ phần lớn là nam giới, với hoạt động chính là với các hội nhóm thể thao.



a) Tham gia các tổ chức xã hội



b) Tham gia các hoạt động khu nhà

Hình 2.8. Kết quả khảo sát sự tham gia của công nhân trong các hoạt động cộng đồng

2.4. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

2.4.1. Tác động từ khu công nghiệp

2.4.1.1. Vị trí khu công nghiệp

Dựa theo vị trí, mối quan hệ với các khu vực đô thị, KCN có thể phân thành 3 nhóm: *Nhóm 1: KCN ở vùng ngoại ô lân cận các thành phố lớn.* Nhiều KCN được hình

thành lân cận các thành phố lớn để tận dụng được cơ sở hạ tầng đô thị. Một số KCNOCN KCN được cung cấp bởi chính quyền thành phố thông qua dự án NOXH, tuy nhiên những dự án này còn rất ít. Phần lớn công nhân cư trú ở nhà trọ tư nhân tại các khu dân cư lân cận. Điều kiện nhà trọ phần nhiều chưa đạt chuẩn, tuy nhiên, công nhân có thể tiếp cận với một số dịch vụ đô thị như công viên, trung tâm thương mại.

Nhóm 2: KCN biệt lập tại các vùng nông thôn. Những KCN này thường nằm dọc tuyến đường giao thông huyết mạch liên vùng, trên khu vực đã từng là đất canh tác nông nghiệp. Các DNCN quy mô lớn thường xây dựng ký túc xá cho lao động hoặc có xe đưa đón công nhân. Một phần lao động vẫn phải thuê các nhà trọ vùng nông thôn. So với nhà trọ trong các KCN nhóm 1, tình trạng nhà ở gần như tương đồng, tuy nhiên ở khu vực nông thôn không có các tiện ích dịch vụ công cộng đô thị.

Nhóm 3: KCN được phát triển trong quy hoạch tổng thể của KĐT mới. Ở một số khu vực, KCN được phát triển trong quy hoạch tổng thể của khu đô thị. Chủ đầu tư KCN có thể đồng thời là chủ đầu tư khu đô thị hoặc cùng một tập đoàn kinh tế. Có sự kết nối mật thiết giữa KCN, khu nhà ở và các khu vực dịch vụ đô thị khác.

2.4.1.2. Quy mô và đặc điểm sản xuất của KCN

Quy mô chiếm đất, loại hình KCN ảnh hưởng đến quy mô lao động trong KCN.

Bảng 2.3. Mối quan hệ giữa loại hình sản xuất và số lượng lao động. [31]

TT	Ngành công nghiệp	Diện tích trung bình nhà máy tính cho 1000 công nhân (ha)	Số công nhân bình quân/ha đất công nghiệp (người)
1	Luyện kim	26,6	38
2	Than	16,5	60
3	Hóa chất	23,4	43
4	Công nghiệp xây dựng	12,5	80
5	Chế tạo máy	6,9	145
6	Công nghiệp nhẹ	3,9	256
7	Công nghiệp thực phẩm	10,8	93

Số lao động trong KCN được tính toán theo công thức:

$$L = S_{đcn} \times T_{lđ} \quad (3.1)$$

Trong đó:

L: Số lao động trong KCN

S_{đcn}: Diện tích đất sản xuất công nghiệp. (thường chiếm 60-70% diện tích KCN).

T_{lđ}: Tiêu chuẩn số lao động trên 1 ha đất công nghiệp.

Bên cạnh đó, đặc điểm sản xuất, mức độ độc hại của ngành công nghiệp có ảnh hưởng đến khoảng cách ly giữa KCN và khu vực dân cư (Bảng 2.6). Những nhà máy bố

trí trong các KCN thường có mức độ vệ sinh công nghiệp cao, độc hại thường ở cấp độ IV đến V. Với các KCN sạch, KNOCN có thể đặt liền kề KCN.

Bảng 2.4. Khoảng cách tối thiểu giữa khu dân cư và XNCN. [TCVN 4449-1987]

TT	Mức độ độc hại	Yêu cầu khoảng cách ly tối thiểu (m)
1	Cấp I	1000
2	Cấp II	500
3	Cấp III	300
4	Cấp IV	100
5	Cấp V	50

2.4.1.3. Tốc độ lấp đầy của các KCN

Theo đánh giá của JICA, các KCN có tỷ lệ lấp đầy khá cao là những KCN ở ngoại vi các thành phố lớn, nằm dọc các tuyến đường huyết mạch hoặc ở gần các thị trấn nông thôn. Các KCN nằm ở khu vực nông thôn, cách xa khu đô thị, nơi việc thu hồi đất nông nghiệp để xây dựng dễ dàng hơn tỷ lệ lấp đầy thường thấp [50].

Tốc độ lấp đầy KCN và sự phát triển KNOCN là tương tác 2 chiều. Các KCN có tỷ lệ lấp đầy thấp, dẫn đến việc chậm triển khai các dự án KNOCN. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến công nhân mà còn tác động đến việc lựa chọn đầu tư sản xuất trong KCN của các DNCN. Một số doanh nghiệp coi việc đầu tư xây dựng KNOCN không phải vì mục đích lợi nhuận mà coi đó là công cụ gián tiếp giúp tăng tỷ lệ lấp đầy của KCN. Mục đích của việc hỗ trợ này, bao gồm: 1) Tuyển dụng được lao động từ các vùng xa nhờ chính sách quan tâm đến người lao động, trong đó có nhà ở; 2) Kiểm soát được giá thuê nhà/phòng trọ trong khu vực nhờ tăng nguồn cung nhà; 3) Nâng cao chất lượng đời sống đồng nghĩa giữ gìn sức khỏe người lao động; 4) Thực hiện trách nhiệm xã hội, nâng cao vị thế xã hội cho doanh nghiệp. [50]

2.4.2. Tác động từ đô thị và các điểm dân cư làng xã lân cận

2.4.2.1. Tác động từ đô thị

Sự phát triển của KNOCN nằm trong quy hoạch tổng thể phát triển vùng tỉnh/thành, với mạng lưới các mối liên hệ đến KCN và các đô thị lân cận. Khoảng cách giữa đô thị và KCN tác động nhiều đến việc hình thành và phát triển các KNOCN.

- Với các KCN nằm gần đô thị đã có, KNOCN có thể được bố trí trong khu vực đất NOXH trong các dự án phát triển, mở rộng đô thị, sử dụng chung một số công trình HTXH của đô thị. Trường hợp KCN gần kề các khu vực được quy hoạch thành khu đô thị (nhưng chưa hình thành), KNOCN nằm trong khu đô thị này có thể phát triển trước và trở thành nhân tố động lực cho quá trình phát triển đô thị.

- Với các KCN nằm cách xa đô thị, KNOCN được hình thành độc lập, ít bị ảnh hưởng bởi đô thị. Hệ thống hạ tầng, đặc biệt là HTXH cần đầu tư riêng cho các KNOCN.

Khoảng cách xa hay gần giữa các KNOCN, KCN và đô thị không chỉ phụ thuộc vào khoảng cách địa lý mà còn mức độ thuận tiện của giao thông. Thông thường, thời gian đi lại hợp lý từ nơi ở đến nơi làm việc tối đa là 30 phút.

2.4.2.2. Tác động từ điểm dân cư làng xã lân cận

Hạ tầng công cộng, dịch vụ sẵn có của các thôn làng lân cận có vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ sinh hoạt của công nhân, giúp cải thiện đời sống người lao động. Một số khu KTX cung cấp 1 số dịch vụ thương mại và giải trí cho công nhân, tuy nhiên, quy mô và tính đa dạng của các dịch vụ này còn hạn chế so với các thôn làng lân cận [50]

Khi quy hoạch và phát triển KNOCN cần khảo sát khả năng cung ứng nhà ở cũng như các cơ sở HTXH của các điểm dân cư lân cận. Có như vậy, việc phát triển KNOCN có khả năng hiện thực hóa do giảm được chi phí đầu tư giai đoạn đầu, đồng thời đem lại lợi ích cho việc phát triển địa phương.

Bên cạnh đó, mức độ đô thị hóa và sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực cũng là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự hình thành và phát triển của các KNOCN. Dự án khu NOXH cho công nhân, trong đó có một phần là nhà ở thương mại, dịch vụ sẽ có nhiều khả năng hiện thực hơn, khi doanh nghiệp phát triển dự án có thể bù đắp lợi nhuận từ doanh thu nhà ở thương mại.

2.4.2.3. Vị trí và quy mô KNOCN trong mối quan hệ với khu vực lân cận.

Về mặt vị trí và mối quan hệ với khu vực lân cận, KNOCN có thể có các dạng:

- *Dạng 1:* KNOCN là một phần trong khu đô thị mới trong khu vực. Đây có thể là diện tích 20% đất NOXH trong KĐT theo quy định của Nghị định 100/2015.

- *Dạng 2:* KNOCN được bố trí độc lập, tương ứng với các KCN nằm khá cách biệt với các khu dân cư cũ. Với các khu nhà có quy mô nhỏ, việc bố trí độc lập làm hiệu quả đầu tư các dịch vụ xã hội thấp, dẫn đến những khu nhà ở nhỏ, bố trí độc lập thường thiếu tiện ích đô thị. KNOCN bố trí độc lập, vì vậy, nên là những khu nhà ở có quy mô đủ lớn (tương ứng với 1 đơn vị ở hoặc hơn), do công ty lớn (công ty kinh doanh BĐS và hạ tầng KCN, KĐT) thực hiện. KNOCN trong trường hợp này, có thể được quy hoạch phát triển theo mô hình KCN - Dịch vụ - Đô thị.

- *Dạng 3:* KNOCN gần kề, có tương tác với các làng xã cũ. Đây thường là các KNOCN phục vụ cho các KCN ở vùng ven đô, nơi có nhiều các làng xã lân cận, với khoảng cách đến KCN không xa (từ 1-3km). Quy mô các KNOCN này phụ thuộc nhiều vào quỹ đất của địa phương, vì vậy, có thể là những khu nhà có quy mô lớn (tương đương đơn vị ở) hoặc vài dự án quy mô trung bình hoặc nhỏ nằm xen kẽ giữa các khu ở cũ.

Về quy mô, KNOCN có thể là một tổ hợp nhà ở quy mô nhỏ hoặc cả một khu ở hoàn chỉnh tương đương một hoặc vài đơn vị ở. Các mức độ bao gồm: i) Nhà, cụm nhà trong 1 ô đất (< 1.500 người); ii) Nhóm nhà ở bao gồm vài ô đất (< 4.000 người), iii) Đơn vị ở quy mô nhỏ (từ 4.000 - 10.000 người); iv) Đơn vị ở lớn (từ 10.000 – 20.000 người); v) Khu đô thị gồm vài đơn vị ở (>20.000 người).

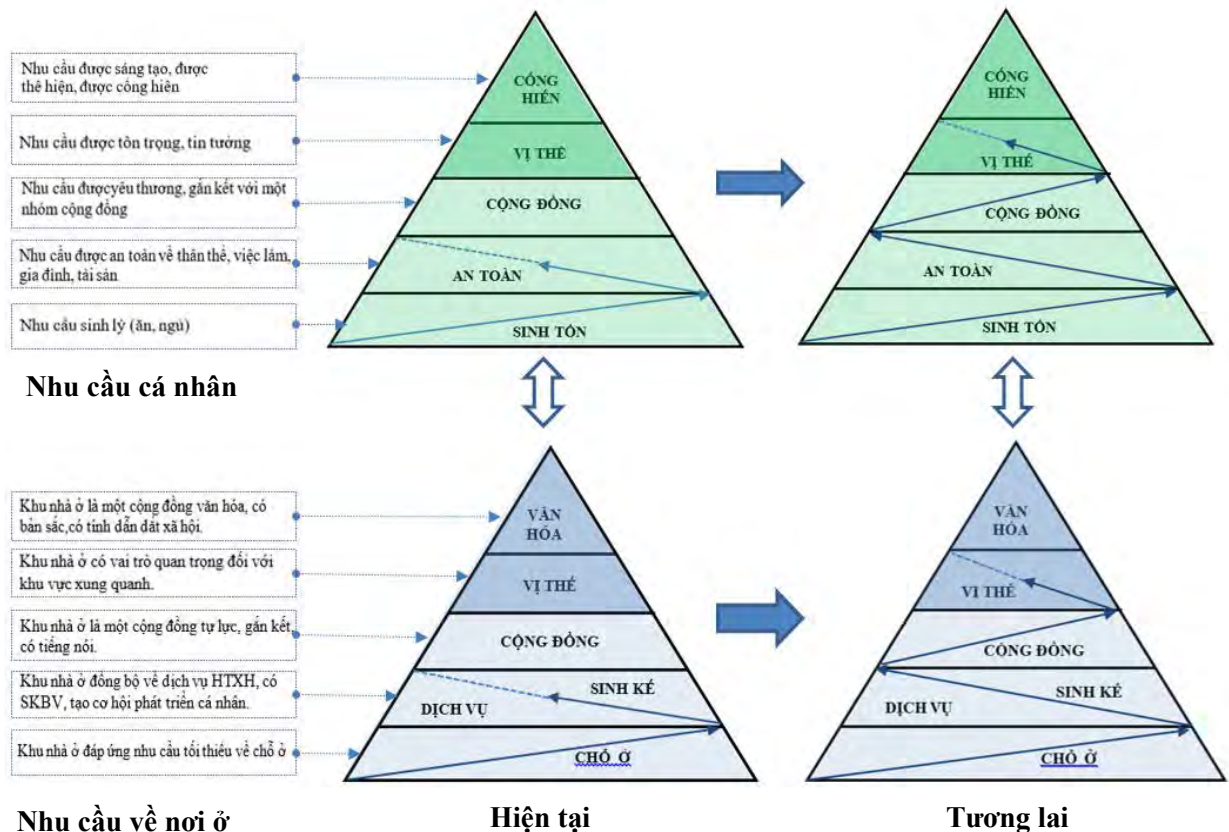
Bảng 2.5. Mối quan hệ giữa vị trí và quy mô các KNOCN.

Vị trí \ Quy mô	Quy mô dân số KNOCN (người)				
	< 1.500	< 4.000	4.000 - 10.000	10.000 – 20.000	>20.000
Trong KĐT	xx	xxx	xx	x	x
Bố trí độc lập	x	x	xx	xxx	xxx
Liên kề làng xã	xxx	xxx	xx	xx	x

Ghi chú: xxx: Nhiều khả năng; xx: Khả năng xảy ra trung bình; x: Ít khả năng xảy ra.

2.4.3. Những yếu tố nội tại từ cộng đồng công nhân

2.4.3.1. Nhu cầu của người lao động



Hình 2.9. Phát triển KNOCN đáp ứng nhu cầu cá nhân và nhu cầu về nơi ở (Tác giả dựa trên tháp nhu cầu của Maslow)

Dựa theo tháp nhu cầu con người của Maslow, tác giả đã phân tích thực trạng sự đáp ứng nhu cầu của người công nhân KCN hiện tại. Có thể nói, người lao động hiện nay vẫn phải băn khoăn những nhu cầu rất cơ bản của con người như nhu cầu sinh tồn (ăn, ngủ), nhu cầu an toàn (về thân thể, việc làm, tài sản). Nhu cầu cộng đồng (tình cảm, gắn kết với cộng đồng) cũng như các nhu cầu cấp cao như vị thế (được tôn trọng, tin tưởng), cống hiến (được sáng tạo, thể hiện) còn khá xa vời với người lao động

KNOCN, vì vậy, không phải chỉ đáp ứng yêu cầu tối thiểu về chỗ ở mà còn cần tạo dựng một môi trường giúp con người khẳng định các giá trị bản thân. Bên cạnh chỗ ở, khu nhà ở cần đồng bộ về các dịch vụ HTXH, có cơ hội cho người lao động phát triển, tạo lập sinh kế bền vững cho gia đình, xây dựng một cộng đồng tự lực, gắn kết, có tiếng nói. KNOCN cần khẳng định vị thế quan trọng đối với khu vực xung quanh, là động lực cho sự phát triển của địa phương.

2.4.3.2. Đặc điểm của dân cư trong các KNOCN KCN vùng ĐBSH.

Người công nhân KCN vùng ĐBSH phần đông đến từ các làng xã ở các tỉnh phía Bắc, chủ yếu là vùng đồng bằng Bắc Bộ, nơi có mối liên hệ giữa gia đình và làng xã khá chặt chẽ. So với làng xa miền Nam có thiết chế mở hơn, làng xã miền Bắc ràng buộc chặt chẽ vào quan hệ “trong họ ngoài làng”. Tâm thức dòng họ ở các tỉnh phía Bắc đậm nét hơn Nam bộ. [26] Tính cộng đồng của dân cư Bắc bộ thể hiện trong quan hệ theo địa bàn cư trú, bên cạnh quan hệ dòng tộc, người dân coi trọng việc “bán anh em xa, mua láng giềng gần”, “nhập gia tùy tục”. Theo một số nghiên cứu xã hội học, người Bắc bộ có tính tự trị, dung hợp, mềm dẻo, thích nghi cao với các biến động. [6]

Báo cáo của Kantar Worldpanel Việt Nam năm 2016 về sự khác biệt trong tiêu dùng giữa các vùng miền chỉ ra người dân miền Bắc ưu tiên hơn cho tiết kiệm và giáo dục. Giữa 3 miền, người miền Bắc chi tiêu ít nhất cho lĩnh vực hàng tiêu dùng nhanh. Trong khi người miền Nam chuộng các siêu thị, đại siêu thị, dân cư miền Bắc có xu hướng mua sắm nhiều hơn ở các siêu thị nhỏ, cửa hàng tiện ích. [70]

2.4.3.3. Đặc điểm của cư dân và việc sử dụng thời gian rảnh rỗi.

Đặc điểm lứa tuổi ảnh hưởng lớn đến việc sử dụng thời gian rảnh rỗi và mức độ tham gia sinh hoạt cộng đồng xóm giềng của cư dân. Một số nghiên cứu cho rằng: *i) Người cao tuổi, trung niên* tham gia sinh hoạt cộng đồng có tổ chức tích cực nhất; họ thường gặp gỡ, hội họp tại các điểm gần nhà; *ii) Thanh niên, người trưởng thành từ 16-35 tuổi* ít tham gia các sinh hoạt cộng đồng tại khu dân cư, ít chia sẻ với hàng xóm hơn so với bạn bè ở trường, cơ quan. Họ thường sinh hoạt, giao lưu tại các không gian công cộng của khu vực như sân tập thể thao, vườn hoa, các không gian thương mại dịch vụ khác

như chợ, cửa hàng ăn, quán café; iii) *Thiếu niên từ 6-15 tuổi* có phạm vi hoạt động trong ngày gần nhà, trong phạm vi đi bộ, xe đạp; iv) *Trẻ em dưới 6 tuổi* là đối tượng quan trọng trong mạng lưới xã hội tại khu ở, đóng vai trò quan hệ bắc cầu cho 70% quan hệ quen biết giữa các bà mẹ trong khu dân cư [17]. Mỗi quan hệ giữa lứa tuổi và không gian sử dụng ngoài nhà trong thời gian rảnh được tổng hợp ở bảng 2.6.

Bảng 2.6. Việc sử dụng không gian ngoài nhà của cư dân trong thời gian rảnh

TT	Nhóm đối tượng	Mức độ sử dụng các không gian công cộng, dịch vụ									
		Hành lang, thang, sảnh	Phòng SHCD	Sân chơi nhỏ	Vườn hoa, đường dạo	Sân bóng, phòng tập	Nhà văn hóa	Chợ, TTTM	Quán ăn, cafe	Hiệu sách	TT đào tạo
1	Người cao tuổi (> 60-65 tuổi)	xxx	xxx	xx	xxx		xx	x	x	x	
2	Trung niên (31 - 60 tuổi)	xx	xxx	x	xxx		x	xx	x	x	
3	Thanh niên (16 - 30 tuổi)	x	x		xx	xxx	x	xxx	xxx	xxx	xx
4	Thiếu niên (12-15 tuổi)	x		x	xx	xx				xx	x
5	Thiếu nhi (7 – 12 tuổi)	x	x	xx	xx		x			xx	x
6	Trẻ nhỏ (< 6 tuổi)	xxx		xxx	x						

Đối với các KNOCN giai đoạn hình thành, tỷ lệ thanh niên chiếm đa số, tiếp đến là cư dân nửa đầu trung niên (từ 30 đến 45) và trẻ nhỏ. Người cao tuổi trong các KNOCN thường chiếm tỷ lệ thấp, giai đoạn ở ngắn. Vì vậy, những công trình công cộng dịch vụ cho đối tượng cư dân trẻ tuổi cần được chú trọng hơn ở giai đoạn đầu.

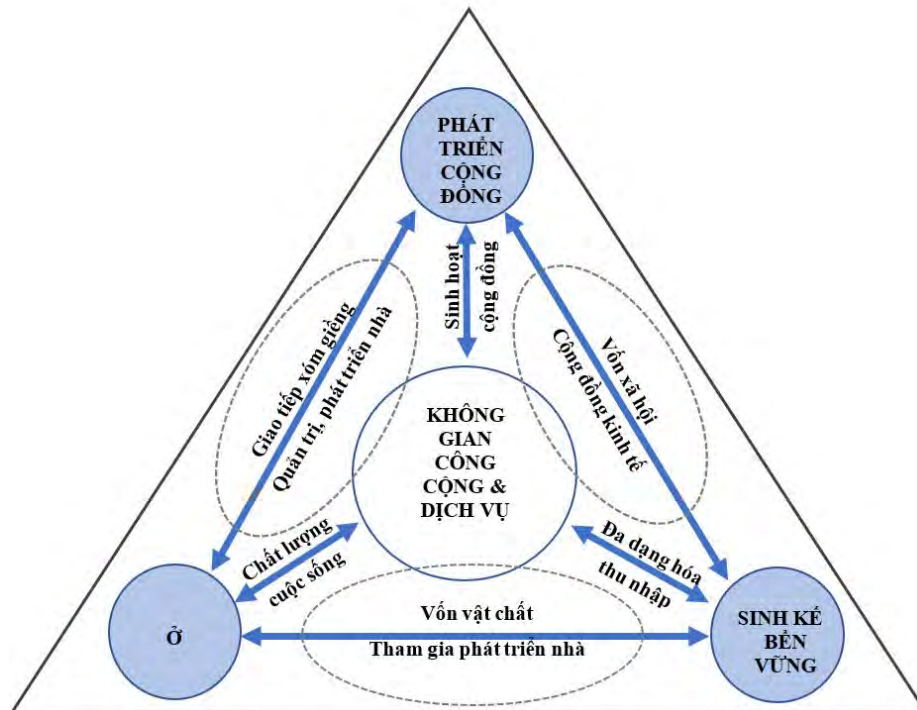
2.4.3.4. Các dạng tổ chức cộng đồng và hoạt động cộng đồng trong khu ở Việt Nam

a) Các dạng tổ chức cộng đồng

Trong các khu ở đô thị, có nhiều hình thức cộng đồng khác nhau, tạo thành mạng lưới xã hội liên hệ theo tầng bậc lẫn phi tầng bậc. Có 4 nhóm cộng đồng chính: 1) *Nhóm cộng đồng xóm giềng*: thuộc loại cộng đồng địa lý, phân lớp thành các cấp: xóm giềng gần, xóm giềng khu phố và cộng đồng khu ở; 2) *Nhóm sở thích cá nhân*: thuộc loại cộng đồng văn hóa gồm các dạng như: đội thể thao, đội văn nghệ, câu lạc bộ khoa học, sưu tập... 3) *Nhóm tôn giáo tín ngưỡng*: là loại cộng đồng văn hóa, có nhiều hình thức như cộng đồng giáo dân Công giáo, Phật giáo, hội đi lễ, hội tụng kinh, hội hầu đồng...; 4) *Nhóm tổ chức xã hội*: gồm những tổ chức: Hội cựu chiến binh, hội phụ nữ, hội thanh niên, hội người cao tuổi... Trong cấu trúc xã hội khu ở, nhóm cộng đồng xóm giềng giữ vai trò chủ đạo. [17]

b) *Các hoạt động cộng đồng trong các khu nhà ở*: Bao gồm: 1) Hoạt động giao tiếp: Diễn ra mạnh mẽ nhất ở các không gian liền kề căn nhà với các nhóm có mức độ quen biết cao. Không gian chia theo các mức độ giao tiếp như xóm giềng gần, cụm/nhóm nhà, khu nhà; 2) Hoạt động theo sở thích cá nhân (các nhóm văn nghệ, thể thao): Không gian công cộng như phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà văn hóa, không gian thể thao, không gian mở, không gian tụ họp khác như quán café, hiệu sách; 3) Hoạt động sự kiện như Trung thu, ngày lễ Tết: Thường được tổ chức định kỳ theo năm, số sự kiện không nhiều nhưng thường có quy mô tập trung đông. Các hoạt động này diễn ra tại phòng hội họp (hoạt động với quy mô tòa nhà), sân (quy mô tòa nhà, cụm/nhóm nhà), quảng trường (quy mô khu nhà ở); 4) Hoạt động liên quan đến vai trò, quyền lợi trong khu nhà ở như hội họp, tự quản, góp vốn, duy trì hay phát triển, cải tạo không gian: Tổ chức tại phòng hội họp (phòng sinh hoạt cộng đồng); 5) Hoạt động các hội nhóm khác: Ngoài các hội nhóm thể thao, văn nghệ, cư dân còn liên kết, hoạt động thông qua các hội nhóm cùng chung sở thích hay mối quan tâm (câu cá, dã ngoại, chăm sóc trẻ nhỏ...). Một hoạt động hội nhóm rất phổ biến ở các khu nhà ở đô thị là bán hàng online, thường được đặt tên “chợ làng”, “chợ khu nhà”. [17]

2.4.4. Mối quan hệ giữa Ở - Sinh kế bền vững – Phát triển cộng đồng trong KNOCN



Hình 2.10. Sơ đồ về mối quan hệ giữa ở với SKBV và PTCD trong KNOCN.

Quy hoạch KNOCN không chỉ đơn thuần là tạo chỗ ở mà cần nhìn nhận như một quá trình tạo lập không gian sống bền vững về kinh tế xã hội. Mô hình KNOCN bền vững cần dựa trên 3 nhân tố chính: Nhà ở, SKBV và PTCD.

Nhà ở có vai trò quan trọng trong việc tạo tâm lý an cư cho người lao động. Nhà ở đạt chuẩn giúp con người có không gian sống tốt cho cá nhân và gia đình, có tác động tích cực đến vốn con người. Nếu được sở hữu, nhà ở là tài sản có giá trị, làm tăng vốn vật chất cho hộ gia đình.

Trong mối quan hệ giữa ở, SKBV và PTCD, có thể thấy, không gian dịch vụ công cộng có vai trò kết nối, có thể coi như không gian lõi tạo sự kết nối cho các nhân tố này. Không gian công cộng dịch vụ phong phú góp phần đem lại chất lượng cuộc sống cho các khu nhà ở, đó cũng là không gian thúc đẩy sự phát triển của các nguồn vốn sinh kế, giúp đa dạng hóa thu nhập hộ gia đình cũng như là nơi diễn ra các hoạt động cộng đồng.

NHÀ Ở				●				●	●		●					●	●	●		●		●	
SINH KẾ BỀN VỮNG	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
P. TRIỂN CỘNG ĐỒNG				●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							
K H O N G G I A N C O N G C O N G - D I C H V U																							
TRƯỜNG HỌC CÁC CẤP	TRUNG TÂM DẠY NGHỀ	TRUNG TÂM Y TẾ - PHÒNG KHÁM	NHÀ THUỐC	THƯ VIỆN, BẢO TÀNG, TRIỂN LÃM	NHÀ VĂN HÓA	KHÔNG GIAN BIỂU DIỄN, CHIẾU PHIM	HIỆU SÁCH	KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ	TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO	PHÒNG TẬP GYM	SÂN BÓNG	DUJANG TRƯỜNG	CÔNG VIÊN	VƯỜN HOA	VIA HÈ	SÂN CHƠI TRẺ EM	PHÒNG SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG	KHÔNG GIAN CHUNG TÒA NHÀ	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	CỬA HÀNG BÁN LẺ	CỬA HÀNG ĂN UỐNG, GIẢI KHÁT	CỬA HÀNG DỊCH VỤ KHÁC	
Y TẾ - GIÁO DỤC			VĂN HÓA			THỂ THAO, GIẢI TRÍ			KGCC MỞ			KGC TÒA NHÀ			THƯƠNG MẠI								

Hình 2.11. Mối quan hệ giữa Không gian công cộng dịch vụ với Nhà ở, Sinh kế bền vững và Phát triển cộng đồng.

2.4.5. Cách tiếp cận trong quy hoạch phát triển KNOCN gắn với SKBV và PTCD

2.4.5.1. Quy hoạch tích hợp.

Theo Luật Quy hoạch 2017, tích hợp quy hoạch là phương pháp tiếp cận tổng hợp và phối hợp đồng bộ giữa các ngành, lĩnh vực có liên quan đến kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trong việc lập quy hoạch trên một phạm vi lãnh thổ xác định nhằm đạt được mục tiêu phát triển cân đối, hài hòa, hiệu quả bền vững. Như vậy, tích hợp quy hoạch có thể hiểu là sự lồng ghép các nội dung cần thiết vào nội dung vốn có của quy hoạch, nhằm tạo nên một bản quy hoạch hoàn thiện, thống nhất giữa các nội dung liên quan đến nhiều ngành, lĩnh vực khác nhau. [29]

Quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCD, vì vậy là quy hoạch KNOCN có lồng

ghép thêm các khía cạnh liên quan đến SKBV và PTCD bao gồm cả chính sách và giải pháp thiết kế quy hoạch. Quy hoạch tích hợp KNOCN có thể bao gồm các hợp phần: 1) Quy hoạch khu nhà ở dưới góc độ cư trú: Đảm bảo các tiêu chuẩn ở và dịch vụ xã hội theo đúng các quy chuẩn quy hoạch hiện hành; 2) Quy hoạch khu nhà ở dưới góc độ SKBV: Các giải pháp quy hoạch gắn với việc thúc đẩy vốn SKBV và các hoạt động sinh kế của người lao động; và 3) Quy hoạch khu nhà ở dưới góc độ cộng đồng: Các giải pháp quy hoạch chú trọng tới các không gian dành cho giao tiếp xóm giềng và PTCD.

2.4.5.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu về KNOCN.

Giai đoạn cách mạng công nghệ 4.0, công tác số hóa có vai trò quan trọng đối với việc phát triển và quản lý toàn diện trên nhiều lĩnh vực của quốc gia, trong đó có lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc. Đây là những bước đầu tiên trong việc thúc đẩy xây dựng bộ máy chính quyền điện tử. Các văn bản pháp luật có liên quan đến Cơ sở dữ liệu về nhà ở bao gồm: Luật Công nghệ thông tin số 67/2006/QH11; Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về Xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Thông tư 27/2016-BXD về Quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117.

Xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở công nhân đóng góp cho việc tạo lập hệ thống thông tin chung của quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản, có vai trò quan trọng với các đối tượng có liên quan đến quá trình phát triển, quản lý KNOCN. Cụ thể: i) Đối với cơ quan quản lý nhà nước: Nắm được thông tin tổng quát và kịp thời, hỗ trợ việc ra các quyết định; ii) Đối với chính quyền địa phương: Hỗ trợ công tác quản lý, giám sát, iii) Đối với người công nhân: Cung cấp các thông tin đầy đủ và chi tiết về nhà ở đạt chuẩn và hệ thống dịch vụ xã hội khu vực, hỗ trợ người lao động trong việc lựa chọn; iv) Đối với người kinh doanh NOCN: Nắm được đầy đủ và chi tiết nhất các thông tin về thị trường khu vực, xác định rõ cung cầu và ra các quyết định đầu tư.

Trong bối cảnh cần thu hút các nguồn lực xã hội cho việc phát triển các KNOCN, công khai minh bạch các thông tin dựa trên việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về KNOCN ngay từ giai đoạn quy hoạch là việc làm rất cần thiết. Hệ thống thông tin này được duy trì phát triển có vai trò lớn trong hỗ trợ người lao động tìm kiếm các cơ hội phát triển bản thân, tạo kết nối cộng đồng.

2.4.5.3. Đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN






Hệ thống tiêu chí đánh giá giúp cho việc so sánh, đối chiếu giữa kết quả, số liệu thực tế thu thập tại thời điểm đánh giá và mục tiêu, kế hoạch đặt ra ban đầu hạn chế tình trạng đầu tư kém hiệu quả, gây thất thoát, lãng phí. Việc đưa ra các tiêu chí đánh giá ngay từ đầu giúp cho việc quy hoạch phát triển các KNOCN theo đúng định hướng.

Hệ thống TCDG giải pháp quy hoạch KNOCN được xây dựng với mục đích: i) Cung

cấp một công cụ đo lường đồng nghĩa với việc giám sát hiệu quả kinh tế xã hội của một dự án KNOCN dưới góc nhìn toàn diện, đa chiều: Nhà ở - SKNV và Cộng đồng; ii) Giúp các nhà tư vấn đánh giá đúng hiệu quả của các giải pháp quy hoạch và thiết kế một KNOCN; iii) Cung cấp thông tin cho người lao động, giúp họ lựa chọn khách quan và có ý thức hơn giữa các sản phẩm nhà ở trên thị trường; iv) Giúp các chủ đầu tư và người dân hiểu rõ KNOCN của họ, trên cơ sở đó có thể có các giải pháp cải thiện khu nhà theo hướng tạo lập một không gian sống tốt gắn với SKBV và PTCĐ; v) Có thể sử dụng như một yếu tố tiếp thị thương mại cho các chủ đầu tư phát triển các KNOCN.

2.5. MỘT SỐ KINH NGHIỆM THỰC TIỄN TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN CÁC KHU NHÀ Ở GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.

2.5.1. Mô hình hợp tác xã nhà ở Thụy Điển.

	 
<p><i>Nhà Stacken tại Göteborg xây năm 1979, là nhà tập thể đầu tiên theo mô hình tự phục vụ.</i></p>	<p><i>Tầng 1 nhà Prästgårdshagen, xây năm 1983 bởi c.ty nhà cộng đồng Familjebostäder gồm các k.gian chung như phòng ăn, giặt là, phòng chơi, văn phòng, xưởng gỗ, phòng thư giãn, sauna.</i></p>
	
<p><i>Nhà chung Stolplyckan tại Linköping, xây năm 1980 với 184 căn hộ, 2000m² diện tích chung với 26 tiện ích công cộng, được vận hành bởi cộng đồng.</i></p>	

Hình 2.12. Một số dự án NOXH theo mô hình hợp tác xã tại Thụy Điển [83]

Thụy Điển có hơn 10 triệu dân, trong số đó có đến 15,7% dân số sống trong các khu

nhà tập thể [98]. Tại Thụy Điển, khái niệm nhà ở tập thể “kollektivhus” được định nghĩa là “nhà ở có nhiều không gian chức năng chung hay nhiều tiện ích được tổ chức vận hành mang tính tập thể hơn so với nhà ở thông thường” [83]. Nhà ở tập thể tại Thụy Điển thường được gọi là nhà ở hợp tác xã gồm các mô hình: i) *Đơn vị nhà ở tập thể* dựa trên việc tập thể cung cấp các dịch vụ hỗ trợ gia đình, tạo việc làm thêm cho phụ nữ trong các khu ở; ii) *Đơn vị ở nhỏ* tương tự một dạng co-housing gồm từ 15 đến 50 căn nhà, nơi cư dân chăm sóc các dịch vụ bữa ăn và các nhiệm vụ chung khác; iii) *Nhà ở dịch vụ cho người cao tuổi*; iv) *Các khu nhà ở chung*, có khối dịch vụ hoặc trung tâm dịch vụ tích hợp. Đây là những khu vực nhà ở được cung cấp các dịch vụ tập thể để tạo điều kiện cho việc tham gia của cộng đồng [83].

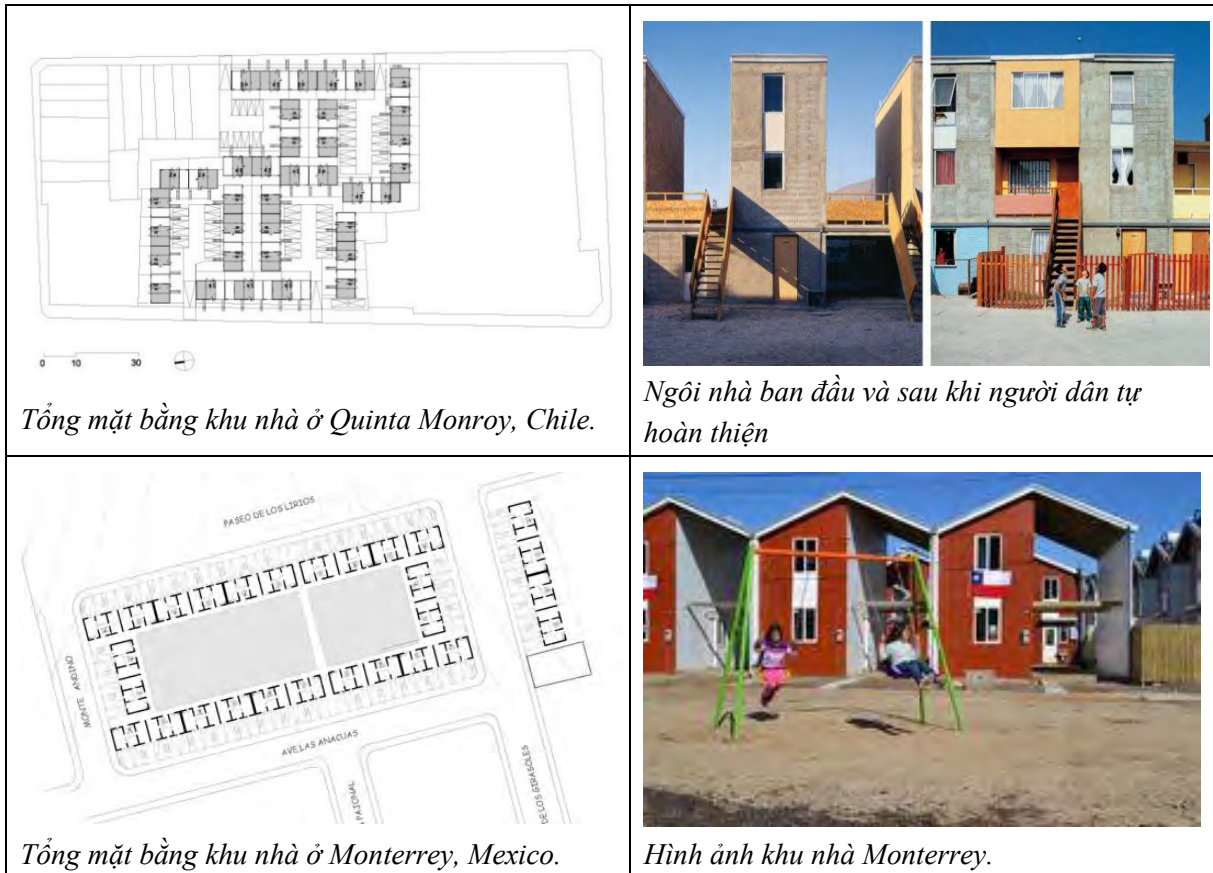
Mô hình nhà ở này phát triển nhiều nơi trên thế giới, chuyển giao một phần ở Việt Nam và được biết đến thông qua “hợp tác xã nhà ở Thụy Điển” tại tòa nhà tái định cư 17T10, Trung Hòa Nhân Chính. Hợp tác xã này được hình thành từ chính cư dân với mô hình tự quản, tự cung cấp dịch vụ. Các công việc dịch vụ tòa nhà như bảo vệ, trông xe, vệ sinh, thậm chí cô giáo nhà trẻ tại khu nhà cũng được ưu tiên tuyển dụng con em dân cư trong khu nhà. Nhờ vậy, khu nhà được duy trì vận hành tốt, với chi phí rẻ, nguồn thu từ trông giữ xe đủ trang trải các hoạt động, dân cư cư không phải đóng phí dịch vụ. (Theo khảo sát và phỏng vấn trực tiếp của tác giả với ban đại diện tòa nhà).

2.5.2. Mô hình nhà ở hoàn thành một nửa tại một số nước Nam Mỹ.

Xuất phát từ một dự án NOXH Quinta Monroy tại Iquique, Chile do KTS Alejandro Aravena và cộng sự thiết kế. Dự án NOXH Quinta Monroy được xây dựng trên khu đất có diện tích đất khoảng 5000m² cho 66 hộ dân, tại Iquique, một thành phố nằm trong khu vực sa mạc của Chile, hoàn thành vào năm 2004.

Trong Dự án, chính phủ Chilê chỉ trợ cấp khoảng 7500USD cho một hộ dân. Với chi phí phải trả cho đất đai, cơ sở hạ tầng và xây dựng công trình, số tiền trên chỉ xây dựng được một căn hộ khoảng 30m², là một diện tích quá nhỏ so với mong muốn của các hộ gia đình. Dự án đưa ra một giải pháp: Giai đoạn đầu, mỗi căn hộ chỉ xây dựng với quy mô 30m² phù hợp với số tiền trợ cấp của chính phủ và dành không gian cho việc mở rộng căn hộ trong giai đoạn sau để đạt đến quy mô khoảng 72m². Doanh nghiệp lập quy hoạch chi tiết, xây dựng kết cấu hạ tầng, xây dựng một phần công trình, còn một phần do người dân tự tổ chức xây dựng bổ sung và hoàn thiện. Các khu nhà ở đều tổ chức sân trong cho các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, chỗ chơi trẻ em. [121]

Mô hình “Nhà ở hoàn thành một phần” này thu hút sự quan tâm của xã hội và ngày càng phổ biến ở nhiều nước Nam Mỹ.



Hình 2.13. Dự án Nhà ở A Half of House với công nghệ hoàn thành một nửa [121]

2.5.3. Dự án nhà ở tái định cư Tân Hóa- Lò Gốm

Dự án thí điểm cải thiện vệ sinh và nâng cấp đô thị kênh Tân Hóa - Lò Gốm còn gọi là dự án 415 kéo dài 7 năm, khởi công từ 1998 hoàn thành năm 2005 do chính phủ Bỉ tài trợ, tái định cư tại chỗ cho 72 hộ dân sống trên một đoạn kênh chảy qua địa phận phường 11, quận 6. Đây là một dự án tái định cư hiếm hoi, sau hơn 10 năm sử dụng, có 90% hộ dân còn ở lại, so với con số chưa đến 40% ở khu tái định cư khác [122]

Nhóm KTS người Pháp Villes en Transition sau khi tham vấn cộng đồng và các chuyên gia địa phương đã đưa ra một kiểu thiết kế nhà được người dân tán đồng, và có lẽ đó là một trong những nguyên nhân quan trọng khiến họ ở lại lâu dài:

- Nâng cao trần lên đến 5 mét và chừa không gian cho họ tự làm gác lửng để ngủ, còn mặt bằng sàn là không gian mưu sinh. Hầu như tất cả các hộ gia đình ở chung cư tái định cư này sử dụng mặt bằng sàn làm nơi sản xuất và buôn bán. Kiểu thiết kế có gác lửng này cũng được áp dụng tại khu nhà ở công nhân Becamex, Bình Dương.

- Thiết kế hành lang rộng hơn 3 mét, có nơi hơn 4 mét. Hành lang này không đơn giản là để đi lại giữa các tầng mà thực sự là nơi họ mưu sinh, để buôn bán, để đồ sản

xuất và là nơi gặp gỡ, chuyện trò, tâm tình với nhau hàng ngày. Chính hành lang này là nơi thiết lập quan hệ xã hội vì trong khi những người giàu có, khá giả có xu hướng khép kín trong căn hộ chung cư, thì người nghèo lại có xu hướng “mở ra” với cộng đồng.

- Tạo ra rất nhiều khoảng trống lớn ở mỗi tầng và ở giữa 3 tòa nhà thiết kế hình chữ U. Những khoảng trống này là nơi sinh hoạt, nơi phơi các hàng sản xuất thủ công sau khi sản xuất và chứa hàng hóa tạm trước khi đi đời.



Hình 2.14. Dự án nhà ở tái định cư Tân Hóa – Lò Gốm [122]

Từ các ví dụ trên, có thể rút một số kinh nghiệm trong phát triển khu nhà ở gắn với SKBV và PTCĐ: i) Tăng cường sự tham gia của cộng đồng trong quá trình tạo lập phát triển nhà ở; ii) Tạo điều kiện cho người dân tham gia cung cấp các dịch vụ xã hội trong khu nhà để gia tăng thu nhập; iii) Thiết kế nhà ở, cần chú trọng các không gian mở, không gian chung (bao gồm cả diện tích giao thông) để thúc đẩy giao tiếp xóm giềng; iv) Không gian khu nhà ở (bao gồm căn hộ và không gian chung của tòa nhà) có thể sử dụng cho mục tiêu hỗ trợ sinh kế của cư dân thu nhập thấp.

CHƯƠNG 3. MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG & PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG.

3.1. CÁC QUAN ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

3.1.1. Các quan điểm về quy hoạch phát triển KNOCN KCN gắn với SKBV và PTCĐ

1) Quy hoạch KNOCN không chỉ hướng đến “chỗ ở” mà hướng đến “con người”.

Cần nhìn nhận KNOCN không chỉ là không gian ở với các chức năng cá nhân đơn giản mà còn là môi trường giúp người lao động hoàn thiện, tăng cường các mối quan hệ xã hội, phát triển và tìm kiếm các cơ hội cho bản thân. Vì vậy, phát triển các KNOCN không phải chỉ là tìm kiếm các giải pháp nhằm cung cấp tối đa số lượng nhà ở giá rẻ, mà cần tạo dựng các không gian chức năng phong phú đáp ứng các yêu cầu đa dạng của cuộc sống như hoạt động thể chất, giao lưu, trao đổi kiến thức, làm việc, hưởng thụ văn hóa, vui chơi, giải trí. KNOCN không phải là một “đô thị ngủ” mà phải là không gian có sức sống, hấp dẫn lao động, phần đông là người trẻ tuổi.

2) Quy hoạch KNOCN đảm bảo tính tổng thể, gắn kết và đồng bộ.

Quy hoạch KNOCN cần nằm trong chiến lược phát triển KCN và đô thị của địa phương. Việc phát triển KNOCN phải đồng thời cùng phát triển các KCN để đảm bảo lao động được an cư, lạc nghiệp ngay từ giai đoạn đầu. Quy hoạch các KNOCN không chỉ là xây dựng nhà cư trú công nhân mà phải phát triển đồng bộ nhà ở, hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội, tạo thành một khu nhà ở hoàn chỉnh cho cư dân đô thị.

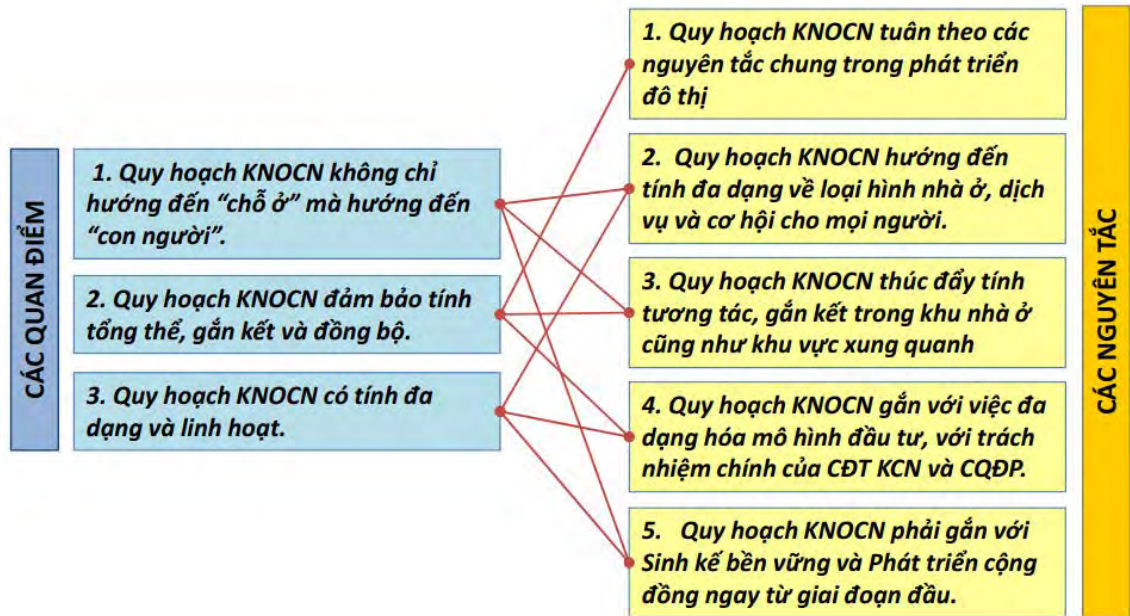
KCN – KNOCN phải trở thành động lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương. Bên cạnh việc gia tăng mức độ đô thị hóa, KNOCN còn có vai trò dẫn dắt, thúc đẩy phát triển các khu vực lân cận. Mối quan hệ giữa KNOCN với các khu đô thị, các cụm điểm dân cư lân cận cần được xem như quan hệ tương hỗ, cộng sinh.

3) Quy hoạch KNOCN có tính đa dạng và linh hoạt.

KNOCN cần nhiều mô hình phát triển với các quy mô khác nhau, tùy theo đặc thù từng địa phương (vị trí, quỹ đất, chính sách thu hút đầu tư, mức độ phát triển của thị trường BĐS khu vực...). Việc đa dạng hóa các mô hình, chính sách phát triển có vai trò quan trọng trong việc thu hút các nguồn lực từ xã hội cho phát triển KNOCN.

KNOCN là khu vực có tính biến động cao về đặc điểm và thành phần dân cư. Sự

giảm dần cơ cấu lao động công nghiệp trong các khu dân cư hình thành từ KCN là quy luật của các đô thị công nghiệp trên thế giới. Với chính sách tuyển dụng lao động thiếu bền vững tại các KCN hiện nay, quá trình này sẽ được thúc đẩy nhanh hơn. KNOCN vì vậy, cần hướng đến tính đa dạng, linh hoạt để có thể thích ứng với những biến đổi trong tương lai.



Hình 3.1. Mối quan hệ giữa các quan điểm và nguyên tắc quy hoạch KNOCN gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng.

3.1.2. Các nguyên tắc quy hoạch KNOCN KCN gắn với SKBV và PTCD

1) Quy hoạch KNOCN tuân theo các nguyên tắc chung trong phát triển đô thị:

- Quy hoạch KNOCN phải *đảm bảo phù hợp quy hoạch tổng thể* phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quốc gia, tuân thủ quy hoạch xây dựng, kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị, pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan.

- Quy hoạch KNOCN phải *đảm bảo phù hợp với đặc thù (các) KCN* (vị trí, quy mô) mà nó phục vụ.

- Quy hoạch KNOCN cần *đảm bảo sự đồng bộ* về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan trong đô thị. Bảo đảm khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

- Cần *tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị; bảo đảm hài hòa lợi ích* của cộng đồng với lợi ích của Nhà nước và nhà đầu tư.

- Dùng cách tiếp cận *quy hoạch tích hợp* để thực hiện việc quy hoạch KNOCN với các hợp phần: quy hoạch gắn với cư trú, quy hoạch gắn với sinh kế và quy hoạch gắn với phát triển cộng đồng

2) Quy hoạch KNOCN hướng đến tính đa dạng về loại hình nhà ở, dịch vụ và cơ hội cho mọi người.

- *Đa dạng hóa loại hình nhà ở.* Các mô hình nhà ở cần đa dạng về loại nhà, cấu trúc, diện tích ở để phù hợp cho các giai đoạn phát triển của công nhân cũng như khả năng chi trả của họ. Bên cạnh đó, việc phát triển 20% nhà ở thương mại cần được thực hiện ở các khu NOXH cho công nhân, tạo sự đa dạng về xã hội trong khu ở, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội trong khu nhà ở.

- *Đa dạng hóa loại hình dịch vụ.* Tạo lập các không gian thúc đẩy hoạt động thương mại, dịch vụ đa dạng trong KNOCN. Các không gian này không những cung cấp các dịch vụ cho cuộc sống của người lao động mà còn tạo một khu ở có sức sống, có cơ hội cho mọi người. Người dân cần được khuyến khích tham gia các hoạt động dịch vụ này để đa dạng hóa thu nhập hộ gia đình.

3) Quy hoạch KNOCN thúc đẩy tính tương tác, gắn kết trong khu nhà ở cũng như với khu vực xung quanh.

- Tạo lập sự gắn kết cộng đồng, văn hóa khu nhà ở thông qua việc *tổ chức các không gian giao tiếp cộng đồng* theo các mức độ: không gian xóm giềng gần (tầng nhà, tòa nhà), không gian khu phố (cụm nhà) và không gian cộng đồng cấp khu nhà ở. *Cần nâng cao vai trò của người dân trong việc phát triển khu nhà ở.* Người dân cần được khuyến khích, tạo điều kiện tham gia dẫn đến được tự chủ trong các hoạt động quản trị, cải tạo khu nhà ở và có thể tiến tới việc tham gia tạo dựng nhà ở.

- *Quy hoạch KNOCN trong quan hệ tương hỗ với khu vực dân cư lân cận.* KNOCN có tương tác hai chiều với khu vực đô thị và các điểm dân cư làng xã lân cận, đặc biệt trong việc nâng cao hiệu quả sử dụng các công trình công cộng, dịch vụ xã hội, tạo cơ hội đa dạng cho cư dân cả trong và ngoài KNOCN.

4) Quy hoạch KNOCN gắn với việc đa dạng hóa các mô hình đầu tư, với trách nhiệm chính của chủ đầu tư KCN và chính quyền địa phương.

Chủ đầu tư KCN có vai trò và trách nhiệm chính trong việc lập quy hoạch phát triển các KNOCN. Tuy nhiên, việc phát triển nhà ở cần huy động một nguồn lực lớn từ xã hội bao gồm từ: Nhà nước, Chính quyền địa phương, doanh nghiệp công nghiệp, doanh nghiệp xây dựng & kinh doanh BĐS, các tổ chức tài chính, doanh nghiệp xã hội và nguồn lực từ người dân. Để làm được điều này, cần tạo lập được các chính sách thu hút đầu tư,

đa dạng hóa các loại sản phẩm để có thể phù hợp với khả năng tài chính và năng lực thực hiện của các bên tham gia.

Một điểm quan trọng trong việc đa dạng hóa các mô hình đầu tư là cần thừa nhận nhà trọ là một trong các nguồn cung chính thức cho nhà ở công nhân. Trên cơ sở đó, cụ thể hóa các chính sách và tiêu chuẩn về quy hoạch, thiết kế, xây dựng và quản lý nhà trọ để đảm bảo chất lượng sống cho cả công nhân và cư dân làng xã cũ.

5) Quy hoạch KNOCN phải gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng ngay từ giai đoạn đầu.

Hiện tại, các KNOCN luôn phát triển nhà ở trước, đến khi có những vấn đề xã hội bức xúc nảy sinh do thiếu các không gian công cộng, dịch vụ, các hạng mục này mới được quan tâm. Để hướng tới một KNOCN phát triển bền vững, quan điểm này cần được thay đổi. Các công trình hỗ trợ cho SKBV và PTCĐ cần ưu tiên đầu tư ngay từ giai đoạn đầu.

3.2. CÁC HỢP PHẦN QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG:

3.2.1. Quy hoạch KNOCN theo góc độ cư trú

3.2.1.1. Những vấn đề chung trong quy hoạch dự án KNOCN:

Nội dung quy hoạch chi tiết KNOCN có nhiều điểm tương tự như quy hoạch chi tiết dự án khu nhà ở thông thường, phục vụ cho nhu cầu đầu tư cụ thể, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung về không gian, hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị.

a) Tổ chức không gian quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết dự án KNOCN phải phù hợp quy hoạch chung được phê duyệt.
- Giải pháp quy hoạch sử dụng đất phải tạo điều kiện thuận lợi cho bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở, liên kết thuận tiện với khu vực xung quanh.
- Đảm bảo được mật độ xây dựng tối đa đáp ứng nhu cầu đầu tư vừa có đủ diện tích cây xanh, sân chơi và bãi đỗ xe.
- Tương tự dự án NOXH, CĐT dự án NOCN được dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư công trình kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, thuê, thuê mua NOCN, và giảm chi phí quản lý, vận hành NOCN sau khi đầu tư.
- Việc phân đợt xây dựng phải đảm bảo cho các công trình xây dựng xong có thể đi vào hoạt động ổn định và không ảnh hưởng đến các khu vực khác.

b) Thiết kế đô thị: Dự án KNOCN không phải do chi phí xây dựng thấp, tách biệt với khu vực xung quanh mà cũng phải được thiết kế và kiểm soát các nội dung liên quan đến thiết kế đô thị: tuyến, diện, điểm nhấn chính, không gian mở, phong cách kiến trúc, cảnh

quan đô thị cùng với việc đầu tư xây dựng hoàn thiện khu đất xây dựng- môi trường kiến trúc cảnh quan ngoài nhà. Về mặt sinh thái đô thị, cần tận dụng tối đa điều kiện địa hình, hướng nắng, thông gió tự nhiên, năng lượng tự nhiên, trồng cây xanh tại các sân vườn trong nhóm nhà, tại mái nhà... qua đó làm giảm các chi phí sử dụng năng lượng trong quá trình vận hành ngôi nhà.

c) *Hạ tầng kỹ thuật*: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ và được khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh. Hệ thống HTKT KNOCN thiết kế theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn được quy định.

So sánh nội dung quy hoạch KNOCN với các khu nhà ở thông thường xem phụ lục 8.

3.2.1.2. Các dạng nhà ở trong KNOCN

a) Phân loại nhà ở theo tình trạng gia đình: có 2 dạng là nhà ở cho người độc thân và cho hộ gia đình. Giai đoạn đầu khi hình thành KCN, tỷ lệ lao động trẻ cao, cư dân trong các KNOCN chiếm tỷ lệ lớn là người độc thân. Nhà ở trong giai đoạn này chủ yếu là nhà ký túc xá, nhà ở cho thuê nhỏ cho cá nhân. Nếu phát triển KCN bền vững về mặt xã hội (đồng nghĩa người lao động có việc làm ổn định lâu dài), tỷ lệ độc thân này sẽ giảm, tỷ lệ cư dân có gia đình sẽ tăng dần theo thời gian.

b) Phân theo sở hữu: NOCN là một loại hình NOXH, vì vậy, theo quy định Nhà nước có thể có dạng nhà bán, nhà dạng thuê mua, nhà thuê. Tuy nhiên, so với các khu NOXH tập trung tại các đô thị, KNOCN có tỷ lệ nhà thuê cao hơn. Lý do vì tỷ lệ lao động độc thân lớn, kèm theo đó, mức lương và tích lũy của công nhân, trong giai đoạn đầu, thường khó tiếp cận được với chi phí giá nhà.

c) Phân loại theo đối tượng sử dụng: (các hộ gia đình) công nhân, các đối tượng khác (theo quy định 20% đất/diện tích nhà ở cho đối tượng nhà ở thương mại)

d) Phân loại theo chiều cao và giải pháp xây dựng: chung cư cao tầng, chung cư nhiều tầng, nhà thấp tầng

e) Phân loại theo cấu trúc nhà: ký túc xá, chung cư, nhà trọ

Bảng 3.1. Các dạng NOCN và sự phù hợp theo các giai đoạn phát triển KNOCN

TT	Các giai đoạn	Giai đoạn hình thành	Giai đoạn phát triển	Giai đoạn hoàn chỉnh
1	Tình trạng gia đình			
	<i>Nhà ở cho người độc thân</i>	xxx	xx	xx
	<i>Nhà ở cho hộ gia đình</i>	xx	xxx	xxx
2	Tình trạng sở hữu			
	<i>Nhà bán</i>	x	xx	xxx
	<i>Nhà cho thuê mua</i>	x	xx	xx
	<i>Nhà cho thuê</i>	xxx	xx	xx
3	Đối tượng sử dụng			

	<i>Nhà cho công nhân</i>	xxx	xxx	xxx
	<i>Nhà cho đối tượng khác</i>	x	xx	xx
4	Cấu trúc nhà			
	<i>Ký túc xá</i>	xxx	xx	xx
	<i>Chung cư</i>	xx	xxx	xxx
	<i>Nhà liên kế</i>	x	xx	xx
5	Chiều cao/Giải pháp xây dựng			
	<i>Nhà cao tầng</i>	x	xx	xx
	<i>Nhà nhiều tầng</i>	xxx	xxx	xxx
	<i>Nhà thấp tầng</i>	x	x	xx

Ghi chú: x: Có thể có; xx: Nhiều khả năng có; xxx: Chắc chắn có.

Trong tương lai, KNOCN dù phát triển tiệm cận với các khu nhà ở đô thị thông thường, vẫn có một tỷ lệ nhất định nhà ở dạng KTX cho lao động độc thân. Giai đoạn đầu, đây là loại hình nhà chiếm tỷ lệ chủ yếu trong khu nhà ở. Thiết kế căn hộ trong NOCN cần linh hoạt, có thể sử dụng cho lao động độc thân (dạng ký túc xá) nhưng cũng có thể dễ dàng biến đổi, mở rộng thành căn hộ cho gia đình trong tương lai.

3.2.1.3. Hệ thống công trình công cộng:

Bảng 3.2. Hệ thống công trình công cộng theo quy mô KNOCN (dựa theo QCVN 2021)

TT	Loại hình & tiêu chuẩn	Quy mô KNOCN				Ghi chú
		<4000	4000-10000	10000-20000	>20000	
A	Hệ thống giáo dục					
1	Trường mẫu giáo; 50 chỗ/1000 người, 12m ² /chỗ	x	xx	xxx	xxx	Với các KNOCN có tỷ lệ công nhân trẻ, độc thân lớn, tiêu chuẩn chỗ học giảm so với thông thường.
2	Trường tiểu học: 65 chỗ/1000 người, 10m ² /chỗ		x	xx	xxx	
3	Trường THCS: 55 chỗ/1000 người, 10m ² /chỗ;		x	xx	xx	
4*	Trường THPT: 40 chỗ/1000 người, 10m ² /chỗ			x	x	
B	Hệ thống y tế					
5	Trạm y tế: 1 trạm/1000 người- 500m ² ;	x	xx	xxx	xxx	
6*	Phòng khám đa khoa, bệnh viện đa khoa, nhà hộ sinh		x	x	xx	
C	Văn hóa - Thể dục thể thao					
7	Sân chơi: 0,5m ² /ng	x	xx	xxx	xxx	
8	Sân luyện tập 0,5m ² /người	x	xx	xxx	xxx	
9*	Sân vận động, trung tâm thể dục thể thao			x	xx	
10	Trung tâm văn hóa thể thao: 5000m ² /công trình		x	xx	xxx	
11*	Thư viện, bảo tàng, triển lãm			x	xx	
D	Hệ thống thương mại					

TT	Loại hình & tiêu chuẩn	Quy mô KNOCN				Ghi chú
		<4000	4000-10000	10000-20000	>20000	
12	Chợ: 1 công trình/đơn vị ở - 0,2-1ha		x	xx	xxx	
13	Điểm bưu điện		x	xx	xxx	

Ghi chú: x: Có thể có; xx: Nhiều khả năng có; xxx: Chắc chắn có.

*: Những hạng mục ở cấp đô thị

Với đặc thù một khu nhà ở có nhiều cư dân trẻ, độc thân, các công trình giáo dục phổ cập (mẫu giáo, nhà trẻ, trường học) cần được tính với tiêu chuẩn chỗ học giảm so với thông thường. Cụ thể, có thể tách số lao động độc thân sống trong KTX ra khỏi số dân cư tính trong các tiêu chuẩn về trường học. Ngược lại, trung tâm đào tạo dạy nghề, các công trình thể dục, thể thao dành cho thanh niên cần được chú trọng hơn.

Hệ thống CTCC cơ bản cần tính đủ cho số lao động ở KNOCN mở rộng nghĩa là bao gồm cả KNOCN xây dựng tập trung và công nhân cư trú trong các làng xã lân cận.

3.2.1.4. Đề xuất chỉ tiêu tính toán đất đai KNOCN giai đoạn đầu

Hiện tại, chưa có các tiêu chuẩn quy định riêng cho quy hoạch KNOCN. Theo QCVN:01/2019/BXD, một số chỉ tiêu cơ bản đối với diện tích đơn vị ở như: i) Diện tích đơn vị ở tối thiểu là 15m², tối đa không quá 50m²; ii) Đất cây xanh công cộng đơn vị ở tối thiểu 2m²/ng; iii) Diện tích trường học tối thiểu 1,8 m²/ng. Đối với các khu nhà phục vụ cho đối tượng có thu nhập thấp hoặc NOXH, chỉ tiêu quy hoạch các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70% so với quy định nêu trên.

Tiêu chuẩn diện tích ở cho công nhân độc thân có thể tính bằng diện tích tối thiểu theo Luật cư trú là 8m²/người. Nhà ở dành cho hộ gia đình công nhân, tác giả đề xuất chỉ tiêu tính toán 12m²/người, tương đương căn NOXH tối thiểu là 25m²/căn hộ, dành cho cặp vợ chồng chưa có con.

Theo nghiên cứu các mẫu nhà ở công nhân của BXD, mẫu nhà của JICA, mẫu nhà ở công nhân tại các KCN, NOCN có chi phí thấp thường là loại nhà dãy 2-3 tầng hoặc nhà chung cư 5-6 tầng. Một số chung cư cho công nhân có chiều cao 9 -15 tầng, nhưng không phổ biến do chi phí xây dựng khá cao.

Bảng 3.3. Tính toán chỉ tiêu đất đai cho KNOCN có 10.000 dân.

Loại	Đơn vị tính	Loại nhà		
		Nhà dãy 2 -3 tầng	Nhà 5-6 tầng	Nhà 5-6 tầng
Đối tượng		Độc thân	Độc thân	Gia đình
Tiêu chuẩn ở	m ² /ng	8m ² /ng	8m ² /ng	12m ² /ng
Tổng diện tích ở	m ²	80.000	80.000	120.000
Tổng diện tích sàn ở *	m ²	100.000	100.000	150.000

Sử dụng tầng 1		Căn hộ	Dịch vụ	Dịch vụ
Mật độ xây dựng	%	60	50	50
Hệ số sử dụng đất		1.0	1.5	1.5
Đất nhà ở công nhân	ha	10	6,67	10
Đất công cộng**	ha	2,1	2,1	3,4
- Trường học các cấp	ha	0	0	1,8
- Văn hóa, TDTT	ha	1,5	1,5	1,2
- Chợ, thương mại	ha	0,5	0,5	0,5
- Y tế	ha	0,1	0,1	0,1
Đất cây xanh tập trung	ha	1,4	1,4	2
Đất giao thông	ha	3.4	2.54	3.85
Tổng diện tích	ha	16,9	12,7	19,25

Ghi chú: - (*) Tính toán với hệ số sử dụng 80%.

- (**) Tính toán đất công cộng trên chỉ dành cho cư dân ở KNOCN, tùy trường hợp cụ thể có thể tăng thêm khi tính toán cho cả số cư dân ở nhà trọ lân cận.

Theo như bảng 3.1, có thể thấy ở quy mô đơn vị ở, nếu KNOCN được bố trí 100% là KTX cho lao động độc thân, chỉ tiêu đất tối thiểu từ 13-17m²/người. Theo Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021/BXD, chỉ tiêu đất đơn vị ở phải $\geq 15\text{m}^2/\text{người}$. Vì vậy, tùy thuộc loại hình nhà ở, có thể lấy chỉ tiêu từ 15-17m²/người cho đơn vị ở công nhân độc thân. Với cư dân là hộ gia đình công nhân, tiêu chuẩn đất đơn vị ở là 19,3 m²/người. Đơn vị ở công nhân có cả dạng độc thân và người có gia đình có thể tính với tiêu chuẩn đất tối thiểu là 18m²/người. Trường hợp bố trí thêm đất ở hỗn hợp, đất nhà ở thương mại trong KNOCN, chỉ tiêu đất đai cao hơn, có thể tiệm cận tiêu chuẩn đất tối thiểu cho đơn vị ở (đô thị cấp III, IV) là 28m²/người. Ngoài ra, khi tính toán, những yếu tố về khu vực lân cận (số công nhân ở nhà trọ, hiện trạng HTXH) cũng cần cân nhắc để điều chỉnh quy mô đất KNOCN cho phù hợp.

Các chỉ tiêu trên tương đồng khi đối chiếu diện tích đất đơn vị ở KNOCN Kim Chung (18 m²/người), KNOCN Mỹ Hòa, Hưng Yên (dự án thí điểm của JICA) (23 m²/người).

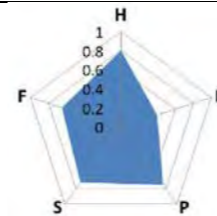
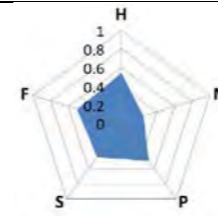
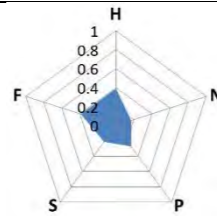
3.2.2. Quy hoạch KNOCN gắn với sinh kế bền vững

3.2.2.1. Chiến lược sinh kế bền vững

Chiến lược phát triển sinh kế bền vững bao gồm: i) Nâng cao nhận thức của Chính quyền, Nhà đầu tư, Cộng đồng xã hội và Người dân về vai trò của SKBV trong phát triển KNOCN; ii) Có các chính sách và giải pháp phát triển SKBV gắn liền với phát triển đô thị; iii) Từng bước nâng chỉ số SKBV của người lao động từ mức “Thiếu hụt/Hạn chế” lên mức “Bền vững cơ bản” và đạt đến “Phát triển/Hoàn chỉnh” (tương đương các mức đánh giá “limited sustainable”, “sustainable”, “abundant” của UNDP) (Bảng 3.4)

Bảng 3.4. Các giải pháp phát triển năng lực sinh kế bền vững cho hộ gia đình công nhân các khu công nghiệp.

Năng lực SK	Thuốc đo	Ngưỡng sinh kế			Giải pháp phát triển	
		Thiếu hụt/Hạn chế	Bền vững cơ bản	Phát triển/Hoàn chỉnh	Trực tiếp (không gian)	Gián tiếp (chính sách)
Vốn con người (H)	<i>Kiến thức</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nghi học sớm (công nhân) Khó khăn tiếp cận giáo dục (trẻ em) 	<ul style="list-style-type: none"> Được học tập theo đúng lứa tuổi 	<ul style="list-style-type: none"> Được học tập theo đúng lứa tuổi. Học tập theo nhu cầu 	<ul style="list-style-type: none"> Hệ thống trường học đủ, đạt chuẩn Đào tạo online 	<ul style="list-style-type: none"> Chính sách đầu tư cho hệ thống giáo dục
	<i>Kỹ năng</i>	<ul style="list-style-type: none"> Không được đào tạo 	<ul style="list-style-type: none"> Có đào tạo nghề 	<ul style="list-style-type: none"> Có đào tạo nghề. Đào tạo định kỳ, nâng cao, danh mục nghề phong phú. Có môi trường phát triển các kỹ năng nghề (chính, phụ) 	<ul style="list-style-type: none"> Hệ thống các trường nghề, các TT tư vấn nghề nghiệp Đào tạo nghề online KG thương mại tự do thúc đẩy đa dạng hóa thu nhập 	<ul style="list-style-type: none"> Có chính sách hỗ trợ Hội nhóm nghề nghiệp
	<i>Sức khỏe</i>	<ul style="list-style-type: none"> Thiếu chăm sóc sức khỏe Thiếu hoạt động thể chất Môi trường sống không đạt chuẩn 	<ul style="list-style-type: none"> Chăm sóc sức khỏe cơ bản Có hoạt động thể chất Môi trường sống đạt chuẩn 	<ul style="list-style-type: none"> Chăm sóc sức khỏe cơ bản Hoạt động thể chất thường xuyên Môi trường sống tốt 	<ul style="list-style-type: none"> Hệ thống hạ tầng y tế đạt chuẩn KG thể thao (sân bóng, phòng tập...) Nhà ở đạt chuẩn chất lượng 	<ul style="list-style-type: none"> Chính sách thu hút đầu tư các công trình HTXH Chính sách về nhà ở phù hợp
Vốn xã hội (S)	<i>Quan hệ xã hội</i>	<ul style="list-style-type: none"> Chỉ quan hệ gia đình, họ hàng 	<ul style="list-style-type: none"> Quan hệ gia đình, họ hàng. Quan hệ xóm giềng gần 	<ul style="list-style-type: none"> Quan hệ gia đình, họ hàng. Quan hệ xóm giềng gần. Quan hệ cộng đồng dân cư khu nhà ở, khu đô thị. 	<ul style="list-style-type: none"> Có KG giao tiếp cộng đồng theo các cấp độ. 	<ul style="list-style-type: none"> Có chính sách đầu tư, quản lý phù hợp Khuyến khích sự tham gia, tự quản của cộng đồng
	<i>Sự tham gia các nhóm xã hội</i>	<ul style="list-style-type: none"> Không tham gia 	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các CLB, hội nhóm văn thể mỹ 	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia CLB, hội nhóm văn thể mỹ. Tham gia các hoạt động cộng đồng khu ở Tham gia các hoạt động phường, xã, tỉnh 	<ul style="list-style-type: none"> KG sinh hoạt cho các CLB, hội nhóm. Không gian cộng đồng trong khu ở 	<ul style="list-style-type: none"> Có chính sách phát triển các hội nhóm Có các kênh thông tin hiệu quả
Vốn vật chất	<i>Tình trạng nhà ở</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nhà ở chất lượng kém 	<ul style="list-style-type: none"> Nhà ở đạt chuẩn chất lượng 	<ul style="list-style-type: none"> Nhà ở đạt chuẩn chất lượng Nhà ở có tinh linh hoạt Sở hữu nhà 	<ul style="list-style-type: none"> Phát triển nhà ở đạt chuẩn, giá hợp lý, đa dạng loại hình nhà ở 	<ul style="list-style-type: none"> Chính sách phát triển nhà ở Chính sách tài chính nhà ở
	<i>Công cụ lao động</i>	<ul style="list-style-type: none"> Không có 	<ul style="list-style-type: none"> Có các phương tiện phục vụ đi lại, hoạt động gia tăng thu nhập 	<ul style="list-style-type: none"> Có các phương tiện phục vụ đi lại, hoạt động gia tăng thu nhập Có trang thiết bị phục vụ sản xuất, kinh doanh... 		<ul style="list-style-type: none"> Chính sách tài chính phù hợp
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<ul style="list-style-type: none"> Chưa đạt chuẩn 	<ul style="list-style-type: none"> Đạt chuẩn cơ bản 	<ul style="list-style-type: none"> Đạt chuẩn cơ bản. Hỗ trợ tích cực kinh tế địa phương 	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao chất lượng CSHT KNOCN và vùng lân cận 	<ul style="list-style-type: none"> Chính sách thu hút đầu tư và quản lý
Vốn tài chính (F)	<i>Tích lũy</i>	<ul style="list-style-type: none"> Không có hoặc rất ít. 	<ul style="list-style-type: none"> Có tiền tiết kiệm lo cho lúc ốm đau, thất nghiệp. 	<ul style="list-style-type: none"> Có tiền tiết kiệm lo cho lúc ốm đau, thất nghiệp. Có tích lũy để có thể lập nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> Có không gian hỗ trợ đa dạng hóa thu nhập 	<ul style="list-style-type: none"> Chính sách nâng cao thu nhập người lao động
	<i>Khả năng tiếp cận vốn</i>	<ul style="list-style-type: none"> Khó khăn 	<ul style="list-style-type: none"> Có khả năng vay vốn từ các tổ chức tín dụng (ngân hàng) 	<ul style="list-style-type: none"> Có khả năng vay vốn từ các tổ chức tín dụng (ngân hàng) 		<ul style="list-style-type: none"> Có chính sách vay ưu đãi Có kênh thông tin hiệu quả
Vốn tự nhiên (N)	<i>Đất đai, các nguồn tự nhiên</i>	<ul style="list-style-type: none"> Không có 	<ul style="list-style-type: none"> Không có 	<ul style="list-style-type: none"> Không có 		
	<i>Vị trí, mối quan hệ với các khu vực lân cận</i>	<ul style="list-style-type: none"> Xa các khu vực đô thị Biệt lập, liên hệ ít với các khu dân cư lân cận 	<ul style="list-style-type: none"> Nằm trong khu vực có kinh tế khá phát triển, có mức độ đô thị hóa khá cao 	<ul style="list-style-type: none"> Nằm trong khu vực có kinh tế phát triển, có mức độ đô thị hóa cao Quan hệ tương tác mạnh với các khu vực đô thị, khu vực kinh tế 	<ul style="list-style-type: none"> Phát triển CSHT vùng và kết nối với lân cận. Khai thác khu đất xung quanh đầu mối giao thông. 	
	<i>Môi trường sinh kế</i>	<ul style="list-style-type: none"> Không có 	<ul style="list-style-type: none"> Có các môi trường cơ bản thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh. 	<ul style="list-style-type: none"> Có môi trường thuận lợi cho phát triển kinh tế 		<ul style="list-style-type: none"> Có các chính sách hỗ trợ. Có hệ thống cơ sở dữ liệu



H: Vốn Con người (*Human Capital*)
 N: Vốn Tự nhiên (*Natural Capital*)
 P: Vốn Vật chất (*Physical Capital*)
 S: Vốn Xã hội (*Social Capital*)
 F: Vốn Tài chính (*Financial Capital*)

Để từng bước thực hiện chiến lược phát triển sinh kế bền vững cho người lao động, các nội dung cần thực hiện bao gồm:

a) *Phát triển các nguồn lực sinh kế của con người.* Phải khẳng định, việc phát triển các nguồn lực sinh kế của con người là mục tiêu nền tảng của xây dựng những chính sách về SKBV cho người lao động. Các nguồn vốn được hỗ trợ phát triển, thông qua các giải pháp về không gian và chính sách (Bảng 3.4)

b) *Hỗ trợ cho khả năng đa dạng hóa thu nhập hộ gia đình.* Tạo thêm nguồn thu nhập thông qua các công việc: i) Việc làm thuê toàn thời gian (của một thành viên trong gia đình) tại cơ sở kinh doanh, sản xuất, thương mại dịch vụ ngoài KCN; ii) Lao động tự tổ chức quy mô nhỏ; iii) Kinh tế hợp tác, kinh tế chia sẻ dạng đơn giản.

c) *Tạo các cơ hội chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp.* Một hộ gia đình gồm 2 người (bố, mẹ) công nhân có thể chuyển thành 1 công nhân và 1 người lao động dịch vụ. Việc chuyển đổi nghề nghiệp diễn ra dần từng bước, đối tượng chuyển đổi nghề thường trong khoảng 30-40 tuổi, sau 10-20 năm làm việc và đã có tích lũy tài chính nhất định.

3.2.2.2. Những vấn đề chung trong quy hoạch KNOCN gắn với sinh kế bền vững:

Quy hoạch KNOCN gắn với SKBV dựa trên nền tảng quy hoạch khu nhà ở công nhân dưới góc độ cư trú, tuy nhiên, có một số điểm đáng lưu ý như:

a) Tổ chức không gian quy hoạch:

- Quy hoạch KNOCN phải chú trọng hệ thống công trình công cộng. Vốn con người (bao gồm tổng hòa kiến thức, kỹ năng, sức khỏe) có được thông qua việc được học tập, đào tạo nghề, chăm sóc sức khỏe. Vì vậy KNOCN cần có các không gian công cộng thiết yếu như công trình y tế, giáo dục, thể thao, văn hóa.

- Quy hoạch KNOCN cần chú trọng các tuyến không gian thương mại, dịch vụ. Các không gian này có vai trò quan trọng trong việc tạo điều kiện đa dạng hóa thu nhập hoặc chuyển đổi nghề nghiệp, nâng cao vốn vật chất cho hộ gia đình công nhân.

- Tổ chức không gian ở trong KNOCN cần đa dạng loại hình nhà ở, phù hợp với các nhóm đối tượng khác nhau. Để nâng cao vốn vật chất, khu nhà ở có các tiêu chuẩn hạ tầng khá, nhà ở đạt tiêu chuẩn chất lượng, hướng tới nâng tỷ lệ sở hữu nhà ở.

- Quy hoạch chi tiết các ô phố, nhóm ở cần tạo lập các không gian giao tiếp xóm giềng, kết hợp việc tổ chức các hoạt động cộng đồng phong phú, đa dạng, làm tăng vốn xã hội cho dân cư.

b) Chính sách quy hoạch phát triển:

- Quy hoạch KNOCN gắn với các hệ thống hỗ trợ sinh kế như các trung tâm đào tạo, dạy nghề, tư vấn hỗ trợ khởi nghiệp.

- Có các chính sách hỗ trợ, thúc đẩy phát triển các doanh nghiệp xã hội và tổ chức cộng đồng tạo dựng các nghề mới như quản lý phát triển nhà ở, tổ hợp sản xuất, kinh doanh phục vụ nhu cầu cuộc sống (trông xe, chăm sóc trẻ, dọn dẹp, chăm sóc cây, vật nuôi, dịch vụ sửa chữa, dịch vụ ăn uống ...). Phát triển kinh tế hợp tác, kinh tế chia sẻ.

- Có các hệ thống thông tin về lao động việc làm, thông tin về kinh tế, mạng lưới công trình dịch vụ tại địa phương, các thông tin pháp luật có liên quan.

3.2.2.3. Hệ thống dịch vụ xã hội gắn với sinh kế bền vững:

Ngoài các công trình công cộng cơ bản, trong các dự án NOCN cần có các công trình dịch vụ đô thị mở rộng, xây dựng từ nguồn vốn của xã hội (chủ đầu tư dự án, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân), được gọi là công trình dịch vụ xã hội (DVXH). Với quan điểm phát triển KNOCN gắn với SKBV, hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội (CTCC-DVXH) có vai trò rất quan trọng trong việc phát triển toàn diện các năng lực sinh kế của con người. Vì vậy, có thể coi hệ thống CTCC-DVXH là nhân tố cốt lõi của việc hình thành khu nhà ở gắn với SKBV. Các CTCC-DVXH cần phải phát triển đồng thời với sự phát triển của nhà ở.

Bên cạnh đó, việc phát triển các KNOCN cần chú ý đến vai trò mới của hệ thống CTCC-DVXH như một loại dịch vụ gắn liền với hoạt động kinh tế, bổ sung cho hoạt động cư trú trong khu ở. Đối với cư dân sống trong các dự án NOCN, hệ thống DVXH còn là cơ hội cho người dân tìm kiếm việc làm, tăng thu nhập.

Các công trình DVXH có thể bố trí độc lập, tại tầng một của chung cư, hoặc xen kẽ với ở tại các nhóm nhà liên kế. Các không gian, công trình dịch vụ thương mại bố trí thành cụm, thành tuyến phố thương mại để thu hút đầu tư.

Bảng 3.5. Hệ thống công trình dịch vụ xã hội đô thị (mở rộng) trong các KNOCN

TT	Loại	Nhà đầu tư		Vị trí bố trí		
		Chủ đầu tư dự án	Doanh nghiệp, cá nhân	Bố trí độc lập	Tầng 1 chung cư	Tại nhà liên kế
A	Hệ thống giáo dục					
1	Trường mẫu giáo tư thục	x	xx	xx	xx	x
2	Trường tiểu học tư thục	x	xx	xx		
3	Trường trung học cơ sở tư thục	x	xx	xx		
4	Trung tâm dạy nghề tư thục		xx	xx	x	x
5	Các trung tâm năng khiếu		xx	xx	xx	xx
B	Hệ thống y tế					
1	Cơ sở khám, chữa bệnh					
	Trạm y tế tư nhân	x	xx	x		xx
	Phòng khám tư		xx	x		xx

TT	Loại	Nhà đầu tư		Vị trí bố trí		
		Chủ đầu tư dự án	Doanh nghiệp, cá nhân	Bố trí độc lập	Tầng 1 chung cư	Tại nhà liền kề
2	Cơ sở chăm sóc sức khỏe					
	Cửa hàng spa, massage		XX		X	XX
	Cắt tóc, làm đẹp		XX		XX	XX
3	Cửa hàng thuốc		XX		XX	XX
C	Thể dục thể thao					
1	Sân luyện tập thể thao tư nhân	X	XX	XX		
2	Cơ sở luyện tập thể thao tư nhân		XX		XX	XX
D	Hệ thống văn hóa					
1	Bảo tàng, triển lãm tư nhân		XX		XX	XX
2	Cửa hàng tranh, ảnh, đồ thủ công		XX		XX	XX
3	Cửa hàng sách báo		XX		XX	XX
E	Hệ thống thương mại					
1	Trung tâm thương mại tổng hợp	XX	XX	XX	XX	
2	Văn phòng giao dịch, Ngân hàng		XX	X	XX	XX
3	Nhà hàng ăn, giải khát		XX		XX	XX
4	Cửa hàng bán lẻ		XX		XX	XX
5	Cửa hàng sửa chữa đồ đạc		XX			
F	Hệ thống dịch vụ khác					
1	Trung tâm giải trí		XX	XX		
2	Phòng chơi trẻ em, phòng game		XX		XX	XX
3	Văn phòng tư vấn nghề nghiệp		XX		X	XX
4	Dịch vụ chăm sóc nhà cửa		XX		X	XX
5	Dịch vụ cây cảnh, vật nuôi		XX		X	XX

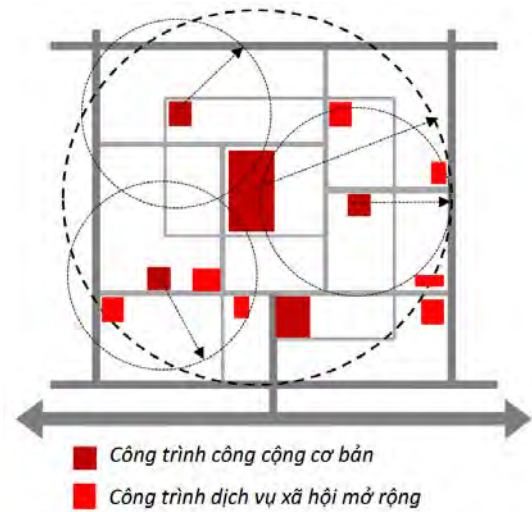
Ghi chú: x: khả năng xảy ra ít; xx: Khả năng xảy ra thường xuyên

(Nguồn: Tác giả chỉnh sửa, bổ sung từ Đề tài NCKH cấp Bộ về NOXH-2016)

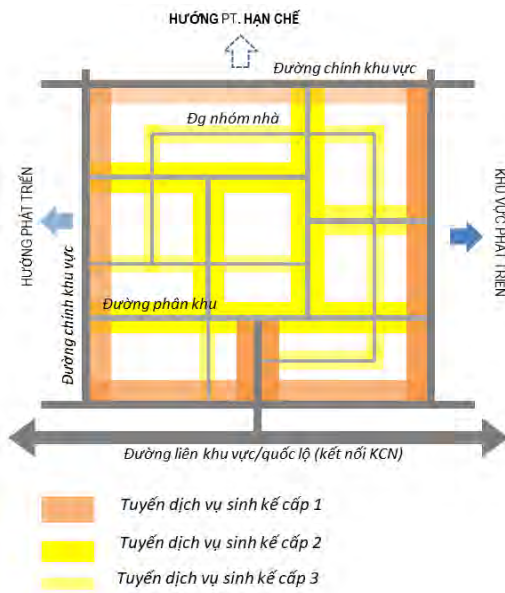
Nhà nước cần ban hành các chính sách cho phát triển hệ thống CTCC-DVXH trong các KNOCN: 1) Đối với CĐT dự án: Bắt buộc phải phát triển hệ thống CTCC cơ bản. Đối với các công trình DVXH, CĐT phải đưa vào quy hoạch dự án và lập phương án kêu gọi sự tham gia của các nhà đầu tư thứ cấp; 2) Đối với cư dân trong và ngoài dự án, cần tạo điều kiện thuận lợi để họ có cơ hội tham gia là nhà cung cấp DVXH. Hộ gia đình công nhân được khuyến khích tham gia hoạt động dịch vụ tại khu nhà để có thể đa dạng hóa thu nhập; 3) Đảm bảo được tính công khai, minh bạch và được tất cả các bên cùng tham gia bao gồm: chủ đầu tư dự án; nhà cung cấp dịch vụ và cư dân sinh sống trong dự án.

Trong khi hệ thống CTCC cơ bản có xu hướng phân bố theo bán kính phục vụ, hệ thống DVXH mở rộng thường được hình thành theo các cụm (điểm) hoặc tuyến (Hình 3.2).

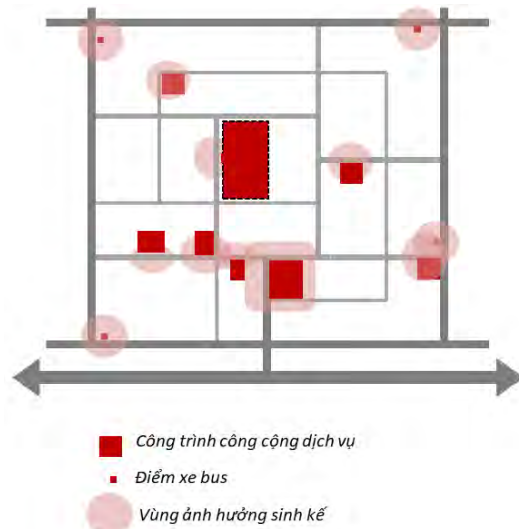
Việc tạo lập các tuyến/điểm không gian dịch vụ đô thị chính là tạo một môi trường kinh doanh hấp dẫn, bất kể chính thức hay phi chính thức. Một đô thị cần những không gian này để trao đổi hàng hóa và ý tưởng, không gian để kết nối, cung cấp các cơ hội hợp tác, nâng cao sinh kế. Các tuyến/điểm không gian dịch vụ xã hội này, vì vậy, có thể gọi là *tuyến/điểm dịch vụ sinh kế* trong đô thị.



Hình 3.2. Mạng lưới CTCC và DVXH.



1a. Phân bố theo tuyến (dải)



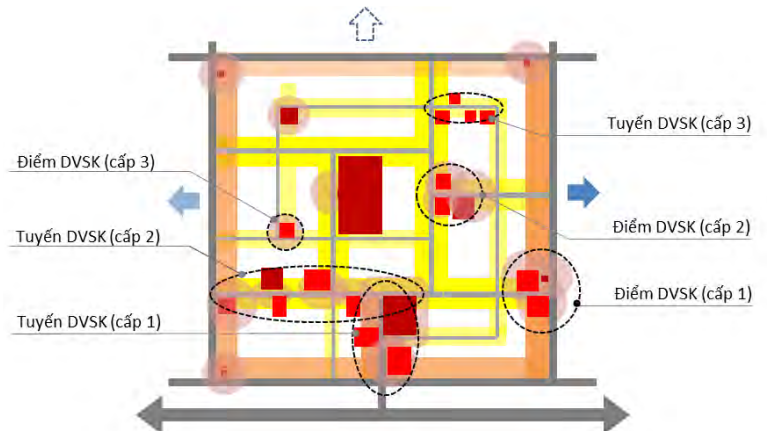
1b. Phân bố theo cụm (điểm)

Hình 3.3. Sơ đồ phân bố hệ thống DVXH mở rộng trong KNOCN

Phân bố theo tuyến (dải): Hình thành trên quan điểm hệ thống thương mại dịch vụ tập trung trên các khu vực có lưu lượng đi lại lớn và dễ tiếp cận. Các đường chính khu vực, kết nối giữa KNOCN với các khu vực đô thị khác thường có tiềm năng lớn để phát triển tuyến dịch vụ, đặc biệt khi khu vực lân cận KNOCN là khu vực có mức độ phát triển cao (tập trung đông dân cư). Các đường phân khu vực và đường nhóm nhà lần lượt có các mức độ ưu tiên thấp dần khi xem xét đến việc tạo lập các tuyến dịch vụ sinh kế.

Phân bố theo cụm (điểm): Các khu vực tập trung đông người (công trình lõi) tự thân

đã có sức ảnh hưởng, lan tỏa về “môi trường sinh kế” với khu vực xung quanh. Các dịch vụ “ăn theo” thường là dịch vụ tương tự, mở rộng hoặc bù đắp những thiếu hụt trong các công trình lõi. (Ví dụ gần trung tâm TDTT có cửa hàng bán dụng cụ thể thao, kệ tòa văn phòng có cửa hàng ăn uống, café...) Một trạm dừng xe bus cũng có vùng ảnh hưởng nhất định. Vùng ảnh hưởng sinh kế này lớn hay nhỏ, tùy thuộc vào mức độ tập trung đông người, đặc điểm công trình lõi và hướng tiếp cận của nó. Các khu vực này có xu hướng phát triển thành các cụm (điểm) dịch vụ sinh kế. Trên một tuyến đường có nhiều điểm sinh kế gần nhau có thể phát triển thành một tuyến sinh kế.



Hình 3.4. Sơ đồ phân cấp tuyến/điểm sinh kế

Hệ thống công trình dịch vụ xã hội được phân bố theo các tuyến điểm và có thể phân cấp phục vụ. Cấp 1 là các nhóm công trình phục vụ toàn khu hoặc liên khu, thường bố trí ở các tuyến giao thông trọng yếu, các điểm nút quan trọng của đơn vị ở. Cấp 2 phục vụ dân cư trong khu nhà ở, thường bố trí ở các trục đường phân khu vực hoặc nút giao cắt với các đường chính khu vực. Cấp 3 phục vụ cho nhóm ở, thường nằm trên các đường nhóm nhà, tại tầng 1 của các chung cư.

Bảng 3.6. Phân bố các tuyến/điểm dịch vụ sinh kế theo các cấp trong KNOCN

Cấp	Đối tượng phục vụ	Vị trí	Dịch vụ
I	Toàn khu, liên khu	Đường chính khu vực, trục chính khu nhà ở, các nút giao với đường chính khu vực	Trung tâm thương mại, Trung tâm thể thao, vui chơi, giải trí, chi nhánh ngân hàng ...
II	Khu nhà	Đường phân khu, nút giao cắt với đường phân khu	Siêu thị, nhà hàng, cửa hàng sách, khu tập thể thao (gym), văn phòng, quán cafe, phòng khám, trung tâm thẩm mỹ...
III	Nhóm nhà	Đường nhóm nhà.	Nhà trẻ, cửa hàng tiện lợi, quán ăn, giải khát, hiệu thuốc, dịch vụ giặt là, sửa chữa, cắt tóc, làm đẹp...

Bên cạnh việc tổ chức các tuyến, điểm sinh kế dọc các trục giao thông (nhằm tận dụng khả năng tiếp cận với bên ngoài), không gian tầng 1 của nhà, ở những vị trí hướng vào trong ô đất (với chi phí thuê thấp hơn) khuyến khích phát triển các dịch vụ nhỏ của các hộ gia đình công nhân.

3.2.2.4. Nhà ở gắn với sinh kế bền vững:

Để nâng cao chỉ số SKBV, nhà ở cho công nhân cần hướng đến: i) Nhà ở cần đa dạng hóa về loại hình, diện tích, phù hợp với khả năng chi trả của người lao động; ii) Tạo điều kiện sở hữu nhà ở, nâng chỉ số vốn vật chất; iii) Tăng vốn xã hội: thông qua việc tạo lập các không gian giao tiếp xóm giềng, hoạt động cộng đồng trong nhà ở.

Ngoài ra, để có tích lũy tài chính cho thời điểm khó khăn về công việc (giảm lương, mất việc), phục vụ cho việc phát triển bản thân (nâng cao tay nghề, học nghề mới), đa dạng hóa thu nhập hay chuyển đổi nghề nghiệp, tác giả đề xuất chuyển một phần chi phí dành cho nhà ở (thường được tính toán với 30% thu nhập) thành tích lũy cho sinh kế.

Bảng 3.7. Thu nhập hộ gia đình công nhân theo vùng và chi tiêu cho nhà ở, tích lũy sinh kế.

TT	Danh mục	2020				2030			
		Vùng I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Thu nhập cá nhân								
1.1	Lương cơ bản ¹ (tr.đ/tháng)	4.42	3.92	3.43	3.07	7.95	7.05	6.17	5.52
1.2	Lương sau đào tạo nghề (tăng 7%) (tr.đ/thg)	4.73	4.19	3.67	3.28	8.51	7.54	6.60	5.91
1.3	Phụ cấp ² (trung bình 5%) (tr.đ/tháng)	0.24	0.21	0.18	0.16	0.43	0.38	0.33	0.30
1.4	Tăng ca ³ (200h/năm) (tr.đ/năm)	8.04	7.13	6.24	5.58	14.46	12.82	11.22	10.04
1.5	Tổng lương theo năm (tr.đ/năm)	67.63	59.98	52.48	46.97	121.64	107.87	94.41	84.46
2	Thu nhập hộ gia đình (tr.đ/năm)	135.26	119.96	104.96	93.95	243.29	215.74	188.81	168.92
3	Chi tiêu cho nhà ở và tích lũy sinh kế (30% tổng thu nhập) (tr.đ/năm)	40.58	35.99	31.49	28.18	72.99	64.72	56.64	50.68
3.1	Phương án 1:								
	- Nhà ở (30%) (tr.đ/năm)	40.58	35.99	31.49	28.18	72.99	64.72	56.64	50.68
	- Tích lũy SK (0%) (tr.đ/năm)	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2	Phương án 2:								
	- Nhà ở (25%) (tr.đ/năm)	33.82	29.99	26.24	23.49	60.82	53.94	47.20	42.23
	- Tích lũy SK (5%) (tr.đ/năm)	6.76	6.00	5.25	4.70	12.16	10.79	9.44	8.45

Ghi chú:

¹. Lương cơ bản được lấy theo mức lương tối thiểu vùng. Mức lương 2030 tính với giả thiết mức tăng lương tối thiểu bình quân là 6%/năm trong 10 năm tới.

². Phụ cấp (vị trí lao động, đi lại, nhà ở) theo khảo sát từ 200-300 nghìn đồng/tháng, tr.bình 5% lương.

³. Tính với số giờ tăng ca quy định tối đa 200h/năm. (Hiện phần lớn XNCN tăng ca quá thời gian này).

Theo phương án 1, gia đình công nhân dành 30% thu nhập từ lương cho chi phí nhà ở. Căn hộ có giá trị lớn hơn so với phương án 2, tuy nhiên khi có những rủi ro trong công

việc, người lao động không có khoản tài chính để hỗ trợ vượt qua khủng hoảng.

Theo phương án 2, mức chi tiêu cho nhà ở chiếm 25% tổng lương hộ gia đình và 5% đưa vào gói tích lũy sinh kế. Người công nhân có thể mua được căn nhà với tổng chi phí từ 235 triệu (vùng IV) đến 338 triệu (vùng I) với chỉ số hiện thực sản phẩm là 10 (năm).

Tổng hợp từ các nghiên cứu về nhà ở giá rẻ, các giải pháp được áp dụng cho NOCN gồm: lựa chọn số tầng cao hợp lý, áp dụng công nghệ phù hợp, sử dụng vật liệu địa phương. Bên cạnh đó, NOCN còn tiết giảm được các chi phí do: i) Miễn tiền sử dụng đất; ii) Giảm thiểu chi phí thiết kế do xây dựng hàng loạt; iii) Lợi nhuận tối thiểu theo quy định về phát triển NOXH. Với việc áp dụng các chính sách và giải pháp công nghệ này, NOCN hiện nay được xây dựng với chi phí từ 5-8 triệu/m² (theo giá bán căn hộ cho công nhân của Becamex và giá bán dự kiến của các thiết chế công đoàn).

Diện tích căn nhà ở mà hộ công nhân có thể mua, được tính theo công thức:

$$F = \frac{H \times K(\text{tr.đ})}{G(\text{tr.đ}/\text{m}^2)} \quad (\text{m}^2) \quad (3.4)$$

Trong đó:

F: Diện tích của căn hộ, ngôi nhà (m²).

H: Chỉ số đánh giá khả năng hiện thực của sản phẩm, hay còn gọi là chỉ số đánh giá về sự hợp lý của giá bất động sản – giá nhà so với thu nhập). Chỉ số hợp lý là 10 tương đương với thời gian 10 năm tiết kiệm từ thu nhập để chi trả cho nhà ở.

K: Khả năng chi trả của hộ dân cho thuê mua hoặc mua căn hộ, nhà (trđ/năm).

G: Giá căn hộ, ngôi nhà trên 1 đơn vị diện tích (trđ/m²).

Bảng 3.8. Diện tích nhà ở hộ công nhân có thể mua với chỉ số hiện thực sản phẩm là 10.

Vùng	Khả năng chi trả (K)	Giá trị nhà (K.H)	Diện tích F(m ²) tương ứng với giá bán/m ² (G)			
			G = 5	G = 6	G = 7	G = 8
I	33.82	338.2	-	-	48	42
II	29.99	299.9	-	50	43	37
III	26.24	262.4	52	44	37	33
IV	23.49	234.9	47	39	34	29

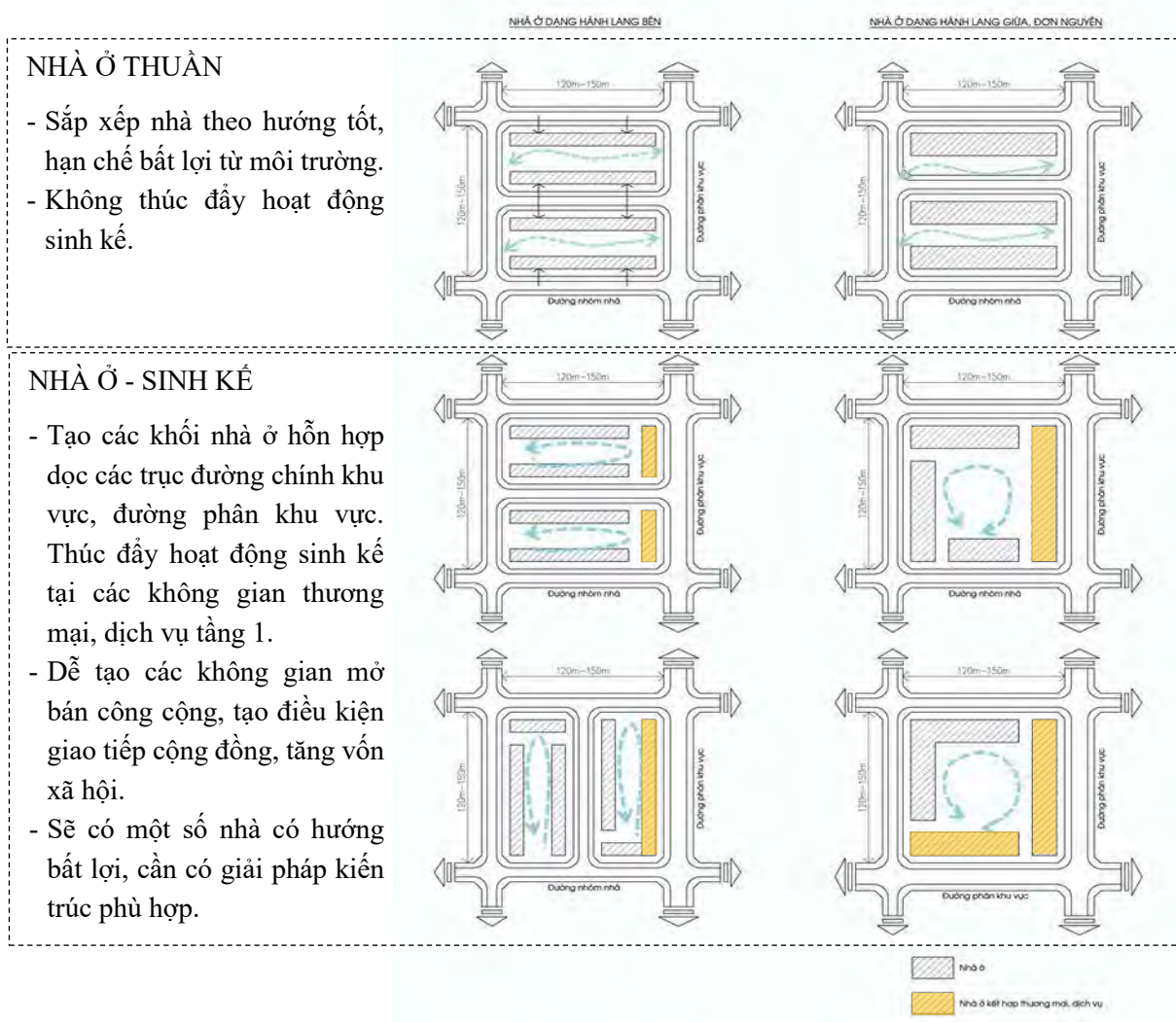
Ghi chú: (-) Những khu vực có chi phí xây dựng cao hơn (ví dụ: chi phí nhân công).

Có thể thấy, tại thời điểm năm 2021, với giá bán NOCN từ 5-8 triệu/m², hộ công nhân có thể mua được căn hộ từ 30-50m² sau 10 năm trả góp. (Nếu mua trong tương lai, diện tích có thể lớn hơn nếu mức tăng của thu nhập cao hơn mức tăng của giá nhà).

Bên cạnh đó, sau 10 năm tích lũy, gia đình có vốn sinh kế từ 47- 67 triệu (không tính lãi suất) hoặc 100-140 triệu (tính lãi suất lũy kế trung bình 7%/năm). Khoản tích lũy sinh kế này hỗ trợ cho việc nâng cao tay nghề, học nghề mới, góp vốn kinh doanh hoặc mở một dịch vụ nhỏ. (Xem phụ lục 7 - Các lĩnh vực hoạt động/ngành nghề mà hộ gia đình công nhân có thể tham gia để đa dạng hóa thu nhập hoặc chuyển đổi nghề nghiệp).

Về việc tổ chức không gian cho nhà ở, cần lưu ý phát triển các không gian dịch vụ gần kề nhà ở. Việc sắp xếp các khối nhà cần lưu ý tận dụng các tuyến, điểm sinh kế. Tạo các khối nhà hỗn hợp dọc các trục đường chính, thúc đẩy các hoạt động sinh kế tại các khối để tòa nhà (xem hình 3.4)

Tổng hợp các mức độ SKBV của người lao động trong KNOCN xem phụ lục 9.



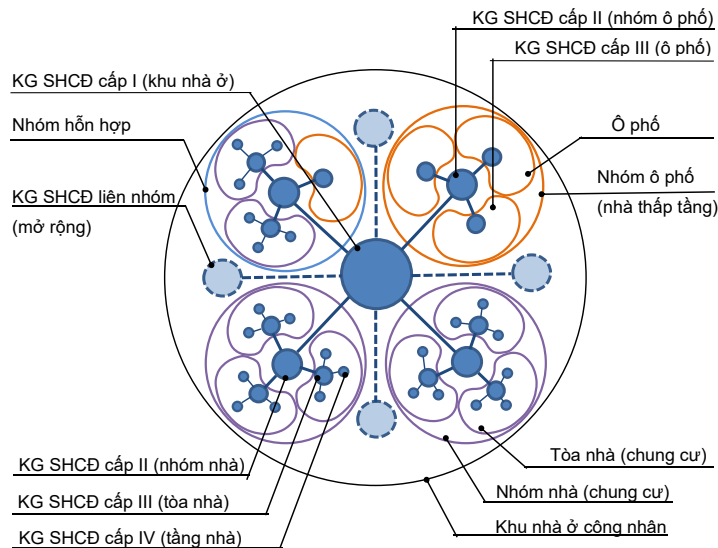
Hình 3.5. Ví dụ về bố trí các khối nhà ở - sinh kế trong ô đất.

3.2.3. Quy hoạch KNOCN gắn với phát triển cộng đồng

Phát triển cộng đồng trong KNOCN bao gồm: i) Phát triển quan hệ xóm giềng; ii) Tạo lập các hội nhóm, tổ chức xã hội trong các KNOCN; iii) Tăng cường sự tham gia của người dân trong việc quản lý, vận hành, phát triển, cải tạo KNOCN. Các cư dân thất chặt, tăng cường các mối quan hệ cộng đồng thông qua các giao tiếp xóm giềng và hoạt động các hội nhóm. Các KNOCN cần bố trí các không gian cho các hoạt động này.

3.2.3.1. Cấu trúc không gian gắn với phát triển cộng đồng

Theo lý thuyết hành động tập thể (*Theory of Collective Action*) của Elinor Ostrom (mục 2.2.2.3) để quản lý thành công các nguồn lực chung của cộng đồng, nguyên tắc đầu tiên là cần “xác định ranh giới nhóm rõ ràng”. Việc xác định các ranh giới này giúp cho cư dân khẳng định được không gian nơi chốn mà họ thuộc về, cũng như xây dựng thái độ tích cực trong việc tham gia các hoạt động cộng đồng; gìn giữ, cải thiện các tiện ích ở các không gian cộng đồng của mình.



Hình 3.6. Phân cấp không gian sinh hoạt cộng đồng trong KNOCN xây dựng tập trung.

a) *Không gian hoạt động cộng đồng trong khu nhà nhiều và cao tầng:* Cư dân trong các khu nhà ở dạng ký túc xá và chung cư có 4 cấp độ sinh hoạt cộng đồng, bao gồm:

- *Cấp IV - Cộng đồng xóm giềng gần:* Gồm những cư dân cùng tầng, chung hành lang (khoảng 50 người). Nhà dạng KTX cho lao động độc thân tính gắn kết xóm giềng gần kém hơn so với nhà ở lâu dài cho hộ gia đình. Thanh niên độc thân có xu hướng gặp gỡ tại sân thể thao, chỗ vui chơi, giải trí. Với các hộ gia đình, hoạt động giao tiếp xóm giềng gần diễn ra thường xuyên như chuyện trò, trao đổi, hỗ trợ, trông trẻ, liên hoan...

Vì vậy, các KGCC liên kề căn hộ (như hành lang, sảnh tầng) cần được thiết kế rộng rãi, có thông gió, chiếu sáng tốt. Có thể mở rộng một số điểm nút trên tuyến giao thông để tạo các khoảng không gian sinh hoạt chung của tầng hoặc nhóm tầng.

- *Cấp III - Cộng đồng tòa nhà:* Tùy theo thiết kế cụ thể, một tòa NOCN 5-15 tầng có khoảng 200 - 500 cư dân hoặc hơn. Cộng đồng dân cư tòa nhà có chung cầu thang, hành lang, sảnh, chỗ đỗ xe, phòng sinh hoạt chung. Các không gian cộng đồng tòa nhà được bố trí tại tầng 1, đôi khi có thể sử dụng cả tầng mái và cả không gian bên ngoài, liền kề tòa nhà. Các không gian này cần được tổ chức cho các hoạt động đa dạng (chỗ

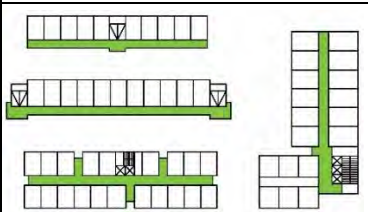
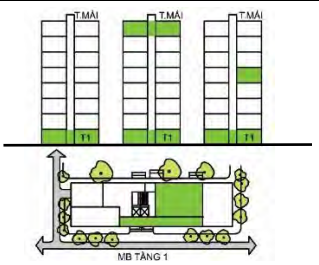
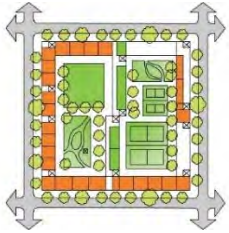
đọc sách báo, sinh hoạt hội nhóm, tổ chức sự kiện) cho các nhóm đối tượng sử dụng khác nhau (thanh niên, trẻ em, người lớn tuổi).


Cộng đồng tòa nhà có nhiều quyền lợi và nghĩa vụ gắn với cơ sở vật chất chung trong chính tòa nhà của mình. Vì vậy, đây là cộng đồng có tổ chức chính thức (có ban đại diện, ban quản trị) có các hoạt động kiểm tra, giám sát, tự quản thậm chí có vai trò trong việc kêu gọi sự đồng thuận của người dân để nâng cấp, phát triển cải tạo tòa nhà. Các NOCN, ngay cả nhà ở cho thuê, cần đẩy mạnh vai trò này của cộng đồng cư dân.

- *Cấp II - Cộng đồng ô phố (tổ hợp nhà/cụm nhà)*: Có quy mô đến 1500 người. Các hoạt động bao gồm: giao tiếp theo các nhóm tuổi, theo mỗi quan tâm chung (trông trẻ), sở thích chung (thể thao, văn nghệ). Các sân chung rất phù hợp cho hoạt động sự kiện như Trung thu, hội chợ, lễ Tết. Có thể nói, ô phố là nơi diễn ra các hoạt động phong phú đa dạng, đặc biệt có đủ không gian cho các hoạt động thể dục, thể thao quy mô vừa và nhỏ (đường chạy, sân cầu lông, bóng chuyền, sân tập dưỡng sinh) và gần kề với nhà ở.

- *Cấp I - Cộng đồng khu nhà ở*: các hoạt động cộng đồng khu nhà ở có thể diễn ra ở các không gian mở của khu như công viên, vườn hoa, quảng trường hoặc các công trình công cộng như nhà văn hóa, sân thể thao của khu nhà ở. Đây thường là các hoạt động văn hóa, thể thao cấp khu nhà ở, các sự kiện lớn tập trung đông người.

Bảng 3.9. Không gian sinh hoạt cộng đồng cho cư dân nhà nhiều tầng và cao tầng.

Cấp	Phạm vi phục vụ	Hoạt động	KTX độc thân	Chung cư gia đình	Không gian	Minh họa
IV	Tầng nhà (≤50 người)	Chào hỏi,	▲	▲	Hành lang, Sảnh tầng, Không gian mở công cộng.	
		Tâm sự	▲	▲		
		Trông trẻ nhỏ	▲	▲		
		Liên hoan	▲	▲		
III	Tòa nhà (200-500 người)	Hội họp.	▲	▲	Sảnh tòa nhà, Phòng sinh hoạt cộng đồng (tầng 1). Sân thượng (tầng mái)	
		Gặp gỡ, giao lưu	▲	▲		
		TT, văn nghệ.	▲	▲		
		Đọc sách báo	▲	▲		
		Vui chơi	▲	▲		
II	Nhóm nhà (≤1500 người)	Tập thể dục	▲	▲	Sân, vườn dạo	
		Vui chơi trẻ em	▲	▲	Sân chơi	
		Thể thao	▲	▲	Sân cầu lông, bóng chuyền.	
		Tổ chức sự kiện	▲	▲	Sân đa năng	

I	Khu NOCN (≥ 4000 người)	Thể thao	▲	▲	TT TDTT, Sân bóng	
		Văn hóa	▲	▲	CT văn hóa, KGCC	
		Giáo dục	▲	▲	Trường học	
		Tổ chức sự kiện lớn	▲	▲	Quảng trường, C.viên	

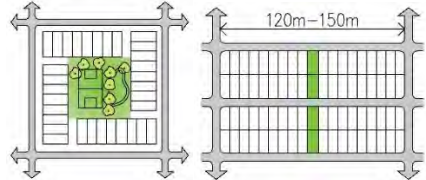


b) Không gian hoạt động cộng đồng trong khu nhà ở thấp tầng xây dựng tập trung: Cư dân trong các khu nhà ở thấp tầng có 3 cấp độ sinh hoạt cộng đồng, bao gồm:

- *Cấp III - Cộng đồng tuyến phố/ô phố*: Phạm vi khoảng 150- 500 người, tương đương một dãy phố, một cụm nhà thấp tầng từ 10 – 30 lô đất. Các không gian cho hoạt động cộng đồng tuyến phố có thể là một góc không gian mở phục vụ cho giao tiếp, hoạt động thể thao nhỏ như đá cầu, cầu lông.

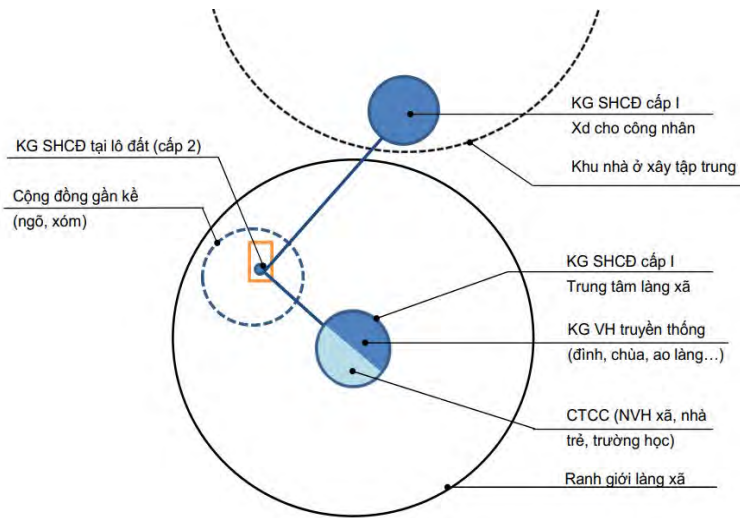
- *Cấp II - Cộng đồng nhóm tuyến phố/ ô phố*: Gồm nhiều ô đất thấp tầng, quy mô khoảng 1000 - 4000 người. Không gian cho hoạt động cộng đồng gồm: không gian cho các hoạt động hội họp, không gian văn hóa, thể thao cho dân cư.

- *Cấp I - Cộng đồng khu nhà ở*: Các hoạt động tập trung đông người tại các không gian mở của toàn khu như công viên, vườn hoa, quảng trường hoặc các công trình công cộng như nhà văn hóa, sân thể thao của khu nhà ở.

Bảng 3.10. Không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu nhà thấp tầng xây tập trung

Cấp	Phạm vi phục vụ	Hoạt động	Không gian	Minh họa
III	Ô đất (≤ 150 người)	Chào hỏi. Tâm sự Vui chơi trẻ em Thể dục	Via hè, Sân chung	
II	Nhóm ô đất (≤ 1500 người)	Giao lưu, họp. Vui chơi trẻ em Thể dục, thể thao Hoạt động hội nhóm	Vườn hoa, Sân chơi, Sân TT nhỏ, Phòng SHCĐ	
I	KNOCN (≥ 4000 người)	Thể thao Văn hóa Giáo dục Tổ chức sự kiện lớn	TT TDTT, Sân bóng CT văn hóa, KGCC Trường học Quảng trường, công viên	

c) Không gian hoạt động cộng đồng cho công nhân trong các khu nhà trọ:



Hình 3.7. Các cấp không gian sinh hoạt cộng đồng cho công nhân ở nhà trọ.

Cư dân trong các khu xóm trọ, chỉ có 2 cấp độ sinh hoạt cộng đồng, bao gồm không gian sinh hoạt cộng đồng gần kề buồng trọ (thường diễn ra ở ô đất nhà trọ) và không gian cộng đồng khu vực làng xã. Cấp trung gian (cụm nhà trọ) không phát triển vì không có không gian cho các hoạt động ở cấp độ này.

Để phát triển không gian sinh hoạt cộng đồng cấp khu nhà ở cho các công nhân ở nhà trọ, NCS đề xuất cần xây dựng các trung tâm công cộng dịch vụ ở các khu đất liền kề làng xã. Với trường hợp có các dự án khu nhà ở xây dựng tập trung lân cận, cần tính toán quy mô và cấu trúc khu dịch vụ công cộng này để phục vụ cho cả công nhân trong khu nhà ở mới và công nhân ở khu nhà trọ.

Bảng 3.11. Không gian sinh hoạt cộng đồng cho công nhân ở nhà trọ.

Cấp	Phạm vi phục vụ	Hoạt động	Không gian	Minh họa
II	Lô đất (≤50 người)	Chào hỏi, Tâm sự	Sân chung, Hiên nhà Hành lang, Cầu thang, Sân thượng	
		Trông trẻ nhỏ		
		Liên hoan		
		Giải trí (cờ, đá cầu)		
Ia	Làng xã	Gặp gỡ, giao lưu	Đình, chùa, ao làng, chợ làng. Nhà trẻ, trường tiểu học, nhà văn hóa xã.	
		Tín ngưỡng		
		Vui chơi, giải trí		
Ib	KNOCN	Thể thao	TT TDTT, Sân bóng	
		Văn hóa	CT văn hóa, KGCC	
		Giáo dục	Trường học	
		Tổ chức sự kiện lớn	Quảng trường, C.viên	

- *Cấp II - Cộng đồng xóm giềng gần*: gồm các cư dân trong cùng 1 lô đất được thiết kế cho một chung cư mini, một nhà ở cho thuê thấp tầng dạng dãy/xóm trọ. Các cư dân này có các không gian sử dụng chung như: sân, các không gian công cộng khác như cầu thang, hành lang, bếp ăn chung (nếu có), chỗ để xe. Quy mô cộng đồng xóm giềng gần thường từ 10-50 người, tương đương 5 – 20 căn. Có thể tổ chức các không gian cho hoạt động giao tiếp, tụ họp, vui chơi, giải trí quy mô nhỏ như góc ngồi chơi, chỗ đánh cờ, đá cầu... tại các không gian chung một cách linh hoạt tùy điều kiện khu đất.







- *Cấp I – Cộng đồng khu nhà ở*: Cùng với dân cư làng xã, công nhân có thể có các hoạt động như văn nghệ, thể thao, hội họp tại các điểm trung tâm làng xã, gồm các không gian truyền thống như đình, chùa, ao làng hay các công trình văn hóa, giáo dục cấp làng xã. Tuy nhiên, HTXH tại các làng xã cũ thường không đáp ứng đủ cho một lực lượng lớn lao động nhập cư, vì vậy, cần có các không gian sinh hoạt cộng đồng cho công nhân được xây dựng tập trung (có thể là công trình đa năng) bởi các đơn vị phát triển KCN.

3.2.3.2. Các hoạt động cộng đồng liên quan đến phát triển KNOCN

Bên cạnh việc xây dựng hệ thống không gian giao tiếp cộng đồng theo các cấp, cần thúc đẩy sự tham gia của người dân trong các dự án cộng đồng tại KNOCN. Các mức độ tham gia hoạt động cộng đồng, mục việc và minh họa được thể hiện ở bảng sau.

Bảng 3.12. Các mức độ tham gia của cộng đồng trong việc phát triển KNOCN.

Mức	Mục việc	Nội dung	Minh họa					
I	Quản trị khu nhà ở	Nâng cao tính tự quản của cộng đồng thông qua việc lập ban quản trị, xây dựng nội quy nhà ở, tham gia vận hành tòa nhà (dọn dẹp, vệ sinh, trông xe, bảo vệ), giám sát việc vận hành, cùng nhau gìn giữ không gian chung khu nhà.				Lập nội quy khu nhà ở	Tham gia vận hành nhà ở	Giám sát vận hành
II	Cải tạo, chỉnh trang khu nhà ở	Thành lập các dự án cộng đồng (góp vốn hoặc công sức) sửa chữa, cải tạo HTKT (điện nước, cống rãnh, vỉa hè), trồng cây, sân chơi trẻ em, sân tập, tranh tường, lắp thêm các trang thiết bị (đèn chiếu sáng, dụng cụ tập thể dục...) cho không gian chung.				Cải tạo hệ thống HTKT	Cải tạo sân chơi cho khu nhà ở	Trang trí khu nhà ở

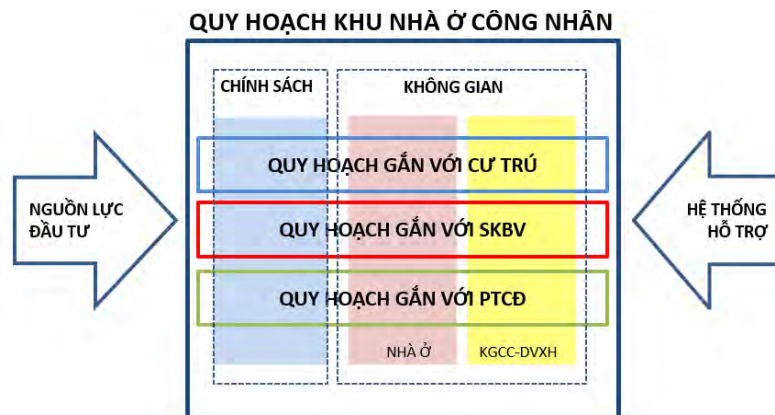
<p>II I</p>	<p>Xây dựng, phát triển khu nhà ở</p>	<p>Tham gia góp vốn cho dự án gọi vốn cộng đồng xây nhà công nhân. Mua đất, nhà, sửa chữa cải tạo nhà (theo quy định). Cộng đồng tự xây dựng nhà ở (theo quy hoạch). Tham gia quy hoạch, thiết kế KNOCN, kiến tạo không gian sống cho chính mình.</p>	 <p>Tham gia dự án GVCĐ</p>	 <p>Cải tạo, mở rộng nhà ở</p>	 <p>Tự xây dựng nhà ở</p>
<p>I V</p>	<p>Tạo dựng cộng đồng kinh tế</p>	<p>Tạo các liên kết, hợp tác cùng phát triển kinh tế. Phát triển các tuyến phố dịch vụ. Đẩy mạnh các hội nhóm nghề nghiệp. Xây dựng các kênh thông tin, mạng lưới hỗ trợ (pháp luật, kỹ thuật) hiệu quả để thúc đẩy kinh tế hợp tác, kinh tế chia sẻ.</p>	 <p>Tuyển phố dịch vụ</p>	 <p>Hội nhóm nghề nghiệp</p>	 <p>Kinh tế hợp tác, kinh tế chia sẻ</p>

Để thúc đẩy hoạt động cộng đồng trong các khu nhà ở cần phát triển các công cụ hỗ trợ, cụ thể là tạo được hệ thống thông tin phong phú và hiệu quả. Bao gồm: i) Hệ thống thông tin kiểu truyền thống (thông qua các cấp như: cấp phường xã, cấp tổ, cấp cụm hoặc phân theo hội nhóm: Hội Phụ lão, Hội Phụ nữ, Thanh niên, Thiếu niên); ii) Hệ thống thông tin từ Chính quyền, Chủ đầu tư qua các trang website chính thức; iii) Hệ thống mạng xã hội do cư dân hoặc các tổ chức xã hội thiết lập.

Bảng tổng hợp các mức độ phát triển cộng đồng trong KNOCN, xem Phụ lục 10.

3.3. CÁC MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN

3.3.1. Nguyên tắc tích hợp



Hình 3.8. Sơ đồ nguyên tắc quy hoạch tích hợp cho KNOCN

Quy hoạch KNOCN dựa trên cách tiếp cận tích hợp giữa các hợp phần quy hoạch gắn với cư trú, quy hoạch gắn với SKBV và quy hoạch gắn với PTCĐ. Trong đó, nội

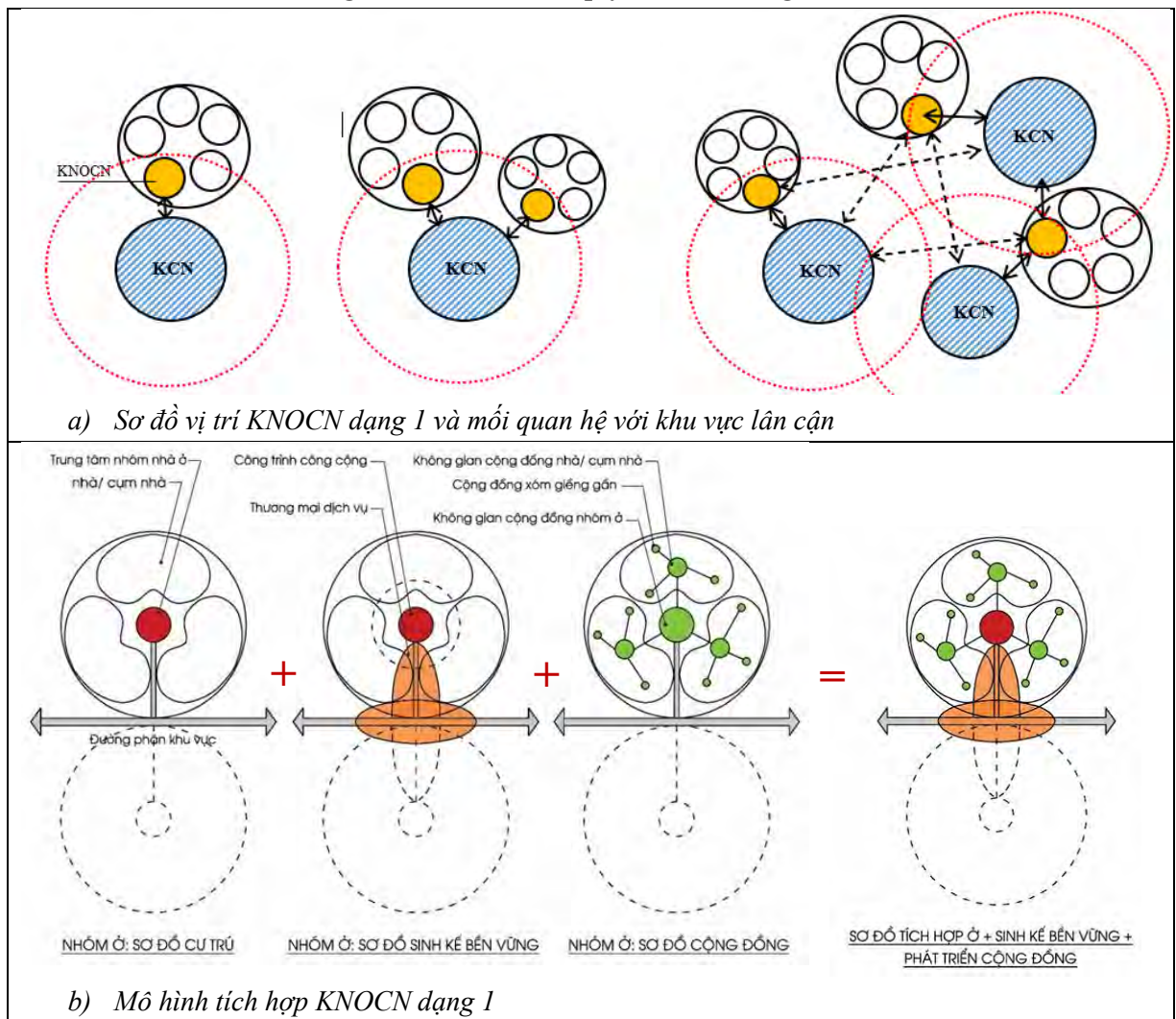
dung tích hợp bao gồm các chính sách và giải pháp quy hoạch không gian. Sử dụng phương pháp chồng chập bản đồ trong giải pháp tích hợp không gian, với hai nhóm chính là nhà ở và hệ thống CTCC – DVXH.

Với đặc thù từng khu nhà ở (vị trí, quy mô, mô hình đầu tư, năng lực tài chính), mức độ SKBV và PTCĐ có thể khác tùy theo lựa chọn của CĐT dự án. Tuy nhiên, tác giả đề xuất giải pháp quy hoạch KNOCN đạt tối thiểu mức độ I (mức độ cơ bản) cho SKBV và PTCĐ (Phụ lục 10).

3.3.2. KNOCN là một phần (thuộc đất NOXH) trong khu đô thị. (Dạng 1)

3.3.2.1. Mô hình quy hoạch.

Với dạng này, KNOCN là một phần trong khu đô thị mới trong khu vực, thuộc diện tích 20% đất NOXH trong khu đô thị theo quy định của Nghị định 100/2015.



Hình 3.9. Sơ đồ vị trí và mô hình quy hoạch KNOCN là 1 phần khu đô thị (Dạng 1)

Ở dạng này, KNOCN là một phần trong khu đô thị. Đây là các khu NOXH được thiết kế cho người lao động có thu nhập trung bình và thấp, tuy nhiên, khi đặt tại vùng ven gần các KCN, đối tượng có thể là lao động trong KCN.

- Khoảng cách và phương tiện đi lại giữa các khu vực đô thị này với KCN đóng vai trò rất quan trọng. Những công nhân có phương tiện cá nhân (xe đạp, xe máy) có thể lựa chọn nhà ở trong phạm vi 5-10km từ KCN, tuy nhiên, với phần đông lao động không có phương tiện đi lại, khoảng cách đi bộ chỉ từ 2-3km. Trường hợp KCN, XNCN tổ chức xe bus đưa đón lao động, có thể nâng khoảng cách này đến 15-25km, tương đương thời gian đi lại tối đa 30 phút/lượt.

- KNOCN dạng này thường có quy mô tương đương một nhà hay cụm nhà (trong 1 ô đất) hoặc nhóm nhà (vài ô đất) (tối đa 20% đất ở của khu đô thị), vì vậy, thường chỉ giải quyết một phần nhu cầu về NOCN. Các KNOCN cho KCN có quy mô lao động lớn có thể được phân tán ở các khu đô thị khác nhau, tuy nhiên, vẫn đảm bảo thời gian đi lại giữa nơi ở và nơi làm việc.

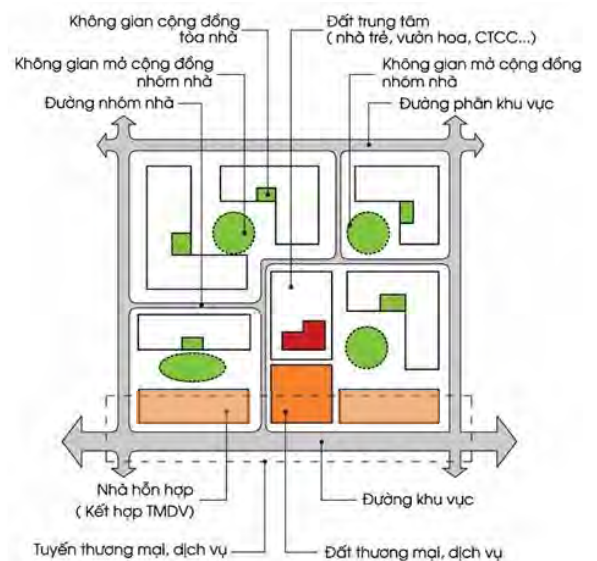
- Về lý thuyết, cư dân KNOCN dạng này có cơ hội hòa nhập xã hội cao khi được cư trú trong một khu đô thị hoàn chỉnh. Các tiện ích công cộng, dịch vụ phong phú, đa dạng hơn, do phục vụ cả các đối tượng cư dân khác. Người lao động có nhiều cơ hội hơn trong tìm kiếm việc làm ngoài việc làm trong KCN.

- Trên thực tế, nhiều dự án dạng này chỉ phát triển 1-2 cụm NOXH cho công nhân, các nhà ở thương mại, dịch vụ đô thị khác thiếu hụt do thiếu hấp dẫn dân cư đô thị. Trong trường hợp này, KNOCN lại là nhân tố tạo thị đầu tiên. Việc KNOCN xuất hiện trước, tạo thị trường BĐS, biến khu đất trống thành nơi cư trú mật độ cao, kéo theo các hoạt động thương mại, dịch vụ, thúc đẩy việc phát triển cả khu đô thị.

3.3.2.2. Giải pháp quy hoạch

a) Quy mô dân số: Trường hợp này, quy mô số dân NOCN không tính toán riêng biệt mà phụ thuộc vào dự án quy hoạch khu đô thị mới. Số lao động công nghiệp cư trú tại đây được tính trên cơ sở diện tích đất dành cho NOXH và giải pháp xây dựng (loại hình nhà ở, số tầng cao...).

b) Quy mô diện tích: Diện tích KNOCN tối đa là 20% diện tích đất ở khu đô thị mới. Trong trường hợp khu đô thị còn có NOXH cho các nhóm đối tượng khác, dự án KNOCN có thể chỉ 1 hoặc vài nhà, cụm nhà.



Hình 3.10. Minh họa KNOCN dạng 1

c) Quy hoạch tổ chức không gian:

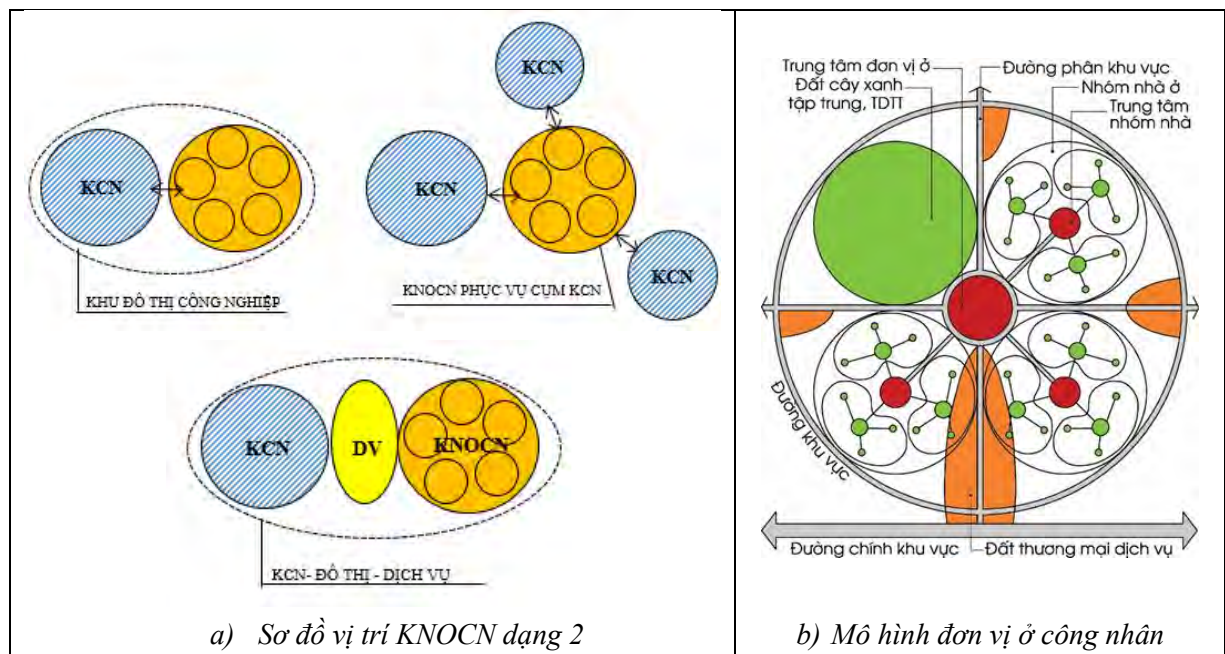
Tổ chức các không gian công cộng dịch vụ của nhóm ở công nhân hướng ra các tuyến đường khu vực, tăng tính kết nối với chuỗi thương mại dịch vụ của khu đô thị. Các không gian cộng đồng hướng vào lõi nhà, cụm nhà trong ô đất.

Thiết kế đô thị và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan KNOCN nằm trong quy hoạch tổng thể khu đô thị, cần hài hòa với khu vực xung quanh.

d) Hạ tầng kỹ thuật: thiết kế đồng bộ và khớp nối với hệ thống HTKT khu đô thị.

3.3.3. KNOCN bố trí độc lập. (Dạng 2)

3.3.3.1. Mô hình quy hoạch.



Hình 3.11. Sơ đồ vị trí và mô hình đơn vị ở công nhân bố trí độc lập (Dạng 2)

Đây là KNOCN nằm trong khu đô thị công nghiệp hoặc KCN – Đô thị - Dịch vụ theo Nghị định 82. Khu nhà ở thường có quy mô lớn từ vài chục đến hàng trăm ha. Về lý thuyết, đây là mô hình bài bản, hoàn chỉnh nhất, giải quyết đồng bộ nhu cầu từ nơi làm việc đến nơi ở của cư dân. Mối quan hệ tương tác giữa các không gian chức năng tạo nên cấu trúc chặt chẽ, khoảng cách đi lại hợp lý. Việc hình thành các đô thị hoàn chỉnh góp phần thu hút đầu tư KCN và dịch vụ, thay đổi bộ mặt địa phương.

- Theo mô hình này, KNOCN có thể là 1 hoặc vài đơn vị ở nằm trong phần đất dân dụng của KCN-đô thị-dịch vụ. Về nhà ở, bên cạnh NOCN, còn có một tỷ lệ lớn nhà ở dành cho người làm việc trong các khu dịch vụ đô thị, vì vậy loại hình phong phú đa dạng. KNOCN có thể được bố trí riêng biệt trong 1 hoặc vài đơn vị ở hay trong các đơn

vị hỗn hợp. Các không gian công cộng, dịch vụ phong phú, đầy đủ các chức năng của một khu đô thị. Người lao động trong các KNOCN bên cạnh các không gian công cộng dịch vụ của khu nhà, còn tiếp cận được với hệ thống HTXH cấp đô thị.

Các KCN - Đô thị - Dịch vụ đòi hỏi nguồn lực đầu tư lớn, vì vậy thường do các tập đoàn công nghiệp, bất động sản có quy mô lớn thực hiện.

3.3.3.2. Giải pháp quy hoạch

a) Quy mô dân số

NCS đề xuất quy mô dân số trong KNOCN dạng 2 tính theo công thức:

$$N = (L - L_{đp} - L_b) \times I \times K \quad (3.2)$$

Trong đó:

N: Số dân cư trong KNOCN.

L: Tổng số lao động trong KCN.

L_{đp}: Số lao động địa phương. Đây là số lao động đã có nhà ở gần KCN.

L_b: Số lao động đi về theo xe bus. Số lao động này ở các địa phương lân cận, đi về hàng ngày theo xe bus của KCN hoặc của XNCN.

I: Hệ số có tính đến lao động phụ thuộc. Trong giai đoạn hình thành KCN, nếu toàn bộ cư dân trong KNOCN là lao động trong KCN (công nhân độc thân hoặc cả 2 vợ chồng đều là công nhân, chưa có con), hệ số $I = 1$. Để phát triển một KNOCN bền vững, đề xuất tính toán *I* tối thiểu từ 1,2 ~ 1,5 (tương đương 50% lao động độc thân và 50% lao động có từ 1-2 con ở cùng).

K: Hệ số có tính đến lao động phi công nghiệp. Hệ số này được tính toán dựa trên số dân cư mua nhà ở thương mại (20% đất ở trong các khu NOXH).

b) Quy mô diện tích

Tính toán theo tiêu chuẩn TCVN, có điều chỉnh theo đặc thù KNOCN. (Mục 3.3.1.4)

c) Quy hoạch tổ chức không gian:

- Về nhà ở: Bên cạnh nhà ở công nhân, còn có một tỷ lệ lớn nhà ở dành cho người làm việc trong các khu dịch vụ đô thị. Vì vậy, nhà ở phong phú đa dạng. KNOCN có thể được bố trí riêng biệt trong 1 hoặc vài đơn vị ở hay trong các đơn vị hỗn hợp.

- Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội: Phong phú, đầy đủ các chức năng của một khu đô thị. Người lao động trong các KNOCN bên cạnh các không gian công cộng dịch vụ của khu nhà, còn tiếp cận được với hệ thống công cộng, dịch vụ xã hội cấp đô thị.

- Hệ thống CTCC bố trí ở khu vực trung tâm, thuận tiện kết nối với các trục giao thông chính, phù hợp với bán kính phục vụ. Đây cũng là những công trình có mật độ xây dựng thấp, tạo cảnh quan cho khu nhà ở.

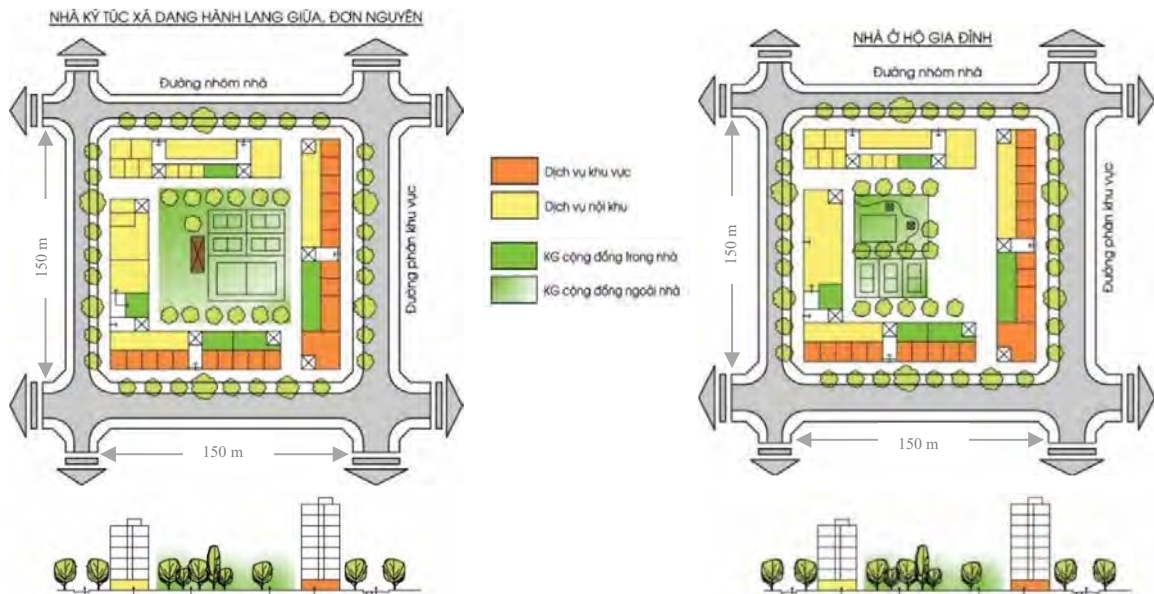
- Công trình thương mại, dịch vụ hoặc dạng nhà ở hỗn hợp với khối đế thương mại dịch vụ, tầng trên là nhà ở bố trí ở trục đường chính khu vực. Nhà ở chung cư thương mại có chi phí xây dựng cao hơn, nên là những công trình cao tầng có giá trị tạo cảnh quan trục chính và điểm nhấn cho kiến trúc đô thị.

- NOCN bố trí theo ô phố để nâng cao tính gắn kết cộng đồng, không gian quần tụ tạo những khoảng mở công cộng và bán công cộng cho cư dân trong nhóm. Việc thiết kế NOCN theo ô phố cũng phù hợp việc bố trí các không gian dịch vụ tầng 1 dọc theo các tuyến giao thông. Với những đường phân khu vực, các dịch vụ phong phú đa dạng hơn hướng tới phục vụ liên nhóm nhà. Những không gian kề các tuyến đường nội bộ, đường vào nhà có thể bố trí dịch vụ nhỏ, phục vụ dân cư trong ô phố.

- Nhà ở thấp tầng bố trí ở các trục thương mại phụ. Đây là các công trình có khả năng kết hợp với các dịch vụ tiện ích quy mô nhỏ.



Hình 3.12. Minh họa KOCN dạng 2



Hình 3.13. Minh họa ô đất KTX độc thân & chung cư cho hộ gia đình.

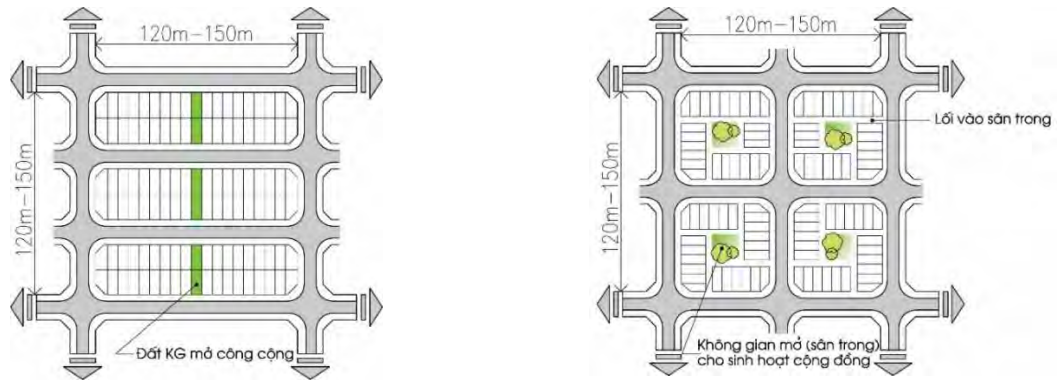
Ô phố NOCN, chiều cao trung bình 5- 6 tầng, tầng 1 dành cho các tiện ích công cộng, dịch vụ bao gồm:

- Không gian thương mại dịch vụ khu vực (tầng 1 các khối nhà dọc trục đường phân khu vực), bao gồm các tiện ích như siêu thị, cửa hàng ăn uống, chi nhánh ngân hàng, văn phòng, phòng gym, dịch vụ giáo dục, giải trí, làm đẹp (spa, hiệu làm tóc)...

- Không gian dịch vụ nội khu (tầng 1 khối nhà dọc đường nhóm nhà) bố trí các tiện ích phục vụ cư dân trong ô phố như cửa hàng giặt là, tạp hóa, dịch vụ sửa chữa, chỗ để xe... Các không gian này không có giá trị thương mại cao, cần có ưu đãi cho thuê để khuyến khích cư dân tham gia cung cấp các dịch vụ, thông qua mô hình kinh tế gia đình, kinh tế chia sẻ, hợp tác.

Không gian cộng đồng: Bao gồm: 1) Không gian trong nhà (hướng vào sân trong) như phòng sinh hoạt cộng đồng, đọc sách, thể thao nhỏ trong nhà như bóng bàn (có thể gộp thành không gian công cộng đa năng); 2) Không gian ngoài trời, gồm các sân bóng chuyên, cầu lông, sân chơi trẻ em (với ô phố cho nhà ở gia đình), sân đa năng (dành cho các hoạt động lễ Tết, sân chơi tự do ngày thường).

Các khu nhà ở thấp tầng có thể bố trí theo dãy, hoặc cũng có thể theo hình thức ô phố để tạo gắn kết trong các nhóm cộng đồng.



a) Dãy nhà liền kề thông thường

b) Nhà liền kề theo hình thức ô phố

Hình 3.14. Minh họa ô đất nhà liền kề trong KNOCN

d) Hạ tầng kỹ thuật: Thiết kế theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định.

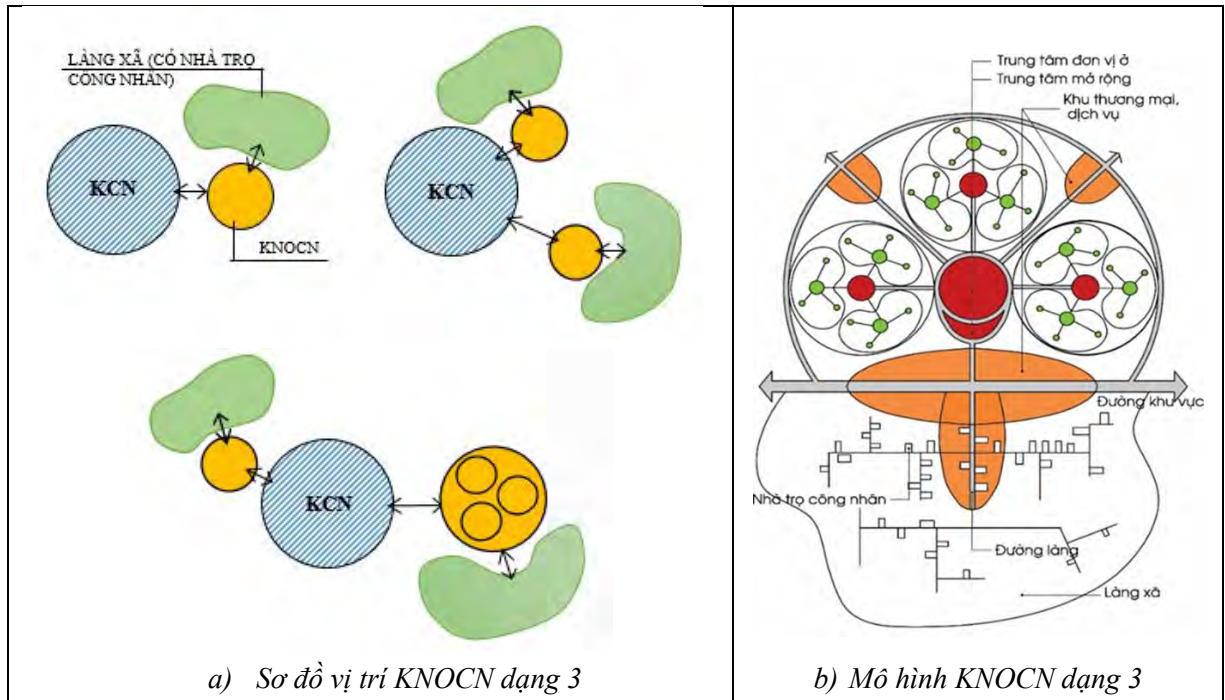
3.3.4. KNOCN gần kề làng xã. (Dạng 3)

3.3.4.1. Mô hình quy hoạch.

KNOCN dạng này nằm liền kề và có mối quan hệ chặt chẽ với điểm dân cư làng xã lân cận. Tùy theo quỹ đất địa phương và năng lực phát triển của CĐT, dự án KNOCN có thể có quy mô tương đương nhóm nhà hoặc đơn vị ở.

Đây là mô hình có khả năng hiện thực hóa cao, do có thể chia thành nhiều dự án có quy mô nhỏ/trung bình, phù hợp với năng lực của địa phương, của nhiều đơn vị đầu tư kinh doanh BĐS, các doanh nghiệp xã hội, tổ chức cộng đồng. Dự án có khả năng thu

hồi vốn cao, dễ dàng thực hiện do hấp thụ được các nguồn vốn nhà rỗi trong dân cư.



Hình 3.15. Sơ đồ vị trí và mô hình KNOCN gắn với làng xã (Dạng 3)

Mô hình này có tương tác chặt chẽ giữa xóm làng cũ và khu nhà ở mới. Có thể coi KNOCN và khu dân cư cũ là một thực thể thống nhất để tính toán các bộ phận chức năng, đặc biệt là HTXH. Phát triển các KNOCN gắn với làng xã đem lại cơ hội nâng cao chất lượng sống cho cư dân làng xã, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương.

Bên cạnh đó, công nhân sống tại các KNOCN này, có mối liên hệ gắn kết với làng xã liền kề. Tinh thần, văn hóa đời sống làng xã vốn quen thuộc với người lao động nhập cư (phần lớn xuất phát từ nông thôn), vì vậy, giúp họ dễ dàng hòa nhập hơn với cộng đồng mới. So với việc đóng khung trong một khu nhà ở nhiều/cao tầng cách biệt, công nhân cảm thấy thân thuộc gần gũi hơn khi có thể tiếp cận với các không gian công cộng truyền thống (đình, chùa, chợ làng...) hay nếp sống làng xã quen thuộc.

KNOCN và làng xã liền kề có quan hệ tương tác cộng sinh. Khu dự án cung cấp tiện ích công cộng đòi hỏi không gian lớn (công viên, nhà văn hóa, sân thể thao) cho cả lao động cư trú tại nhà trọ ở làng xã. Ngược lại, dịch vụ tư nhân nhỏ lẻ (cửa hàng tạp hóa, ăn uống, cắt tóc làm đẹp, sửa chữa...) tại các khu làng xã lại góp phần đáp ứng các dịch vụ cuộc sống cho lao động nhập cư, cả khu nhà trọ và khu vực dự án gần kề.

3.3.4.2. Giải pháp quy hoạch

a) Quy mô dân số

NCS đề xuất quy mô dân số trong KNOCN dạng 3 tính theo công thức:

$$N = (L - L_{đp} - L_b - L_{nt}) \times I \times K \quad (3.3)$$

Trong đó:

N: Số dân cư trong KNOCN.

L: Tổng số lao động trong KCN.

L_{đp}: Số lao động địa phương.

L_b: Số lao động đi về theo xe bus.

L_{nt}: Số lao động ở nhà trọ tại các làng xã lân cận. Số lao động này được tính toán dựa trên khả năng đáp ứng được chỗ ở cho thuê của cư dân địa phương.

I: Hệ số có tính đến lao động phụ thuộc. Cách xác định *I* giống công thức 3.2.

K: Hệ số có tính đến lao động phi công nghiệp. Hệ số này được tính toán dựa trên số cư dân địa phương thuộc diện mua/thuê NOXH và số dân cư mua nhà ở thương mại (20% đất ở trong các khu NOXH) theo Nghị định 100.

b) Quy mô diện tích

Tính toán theo tiêu chuẩn TCVN, có điều chỉnh theo đặc thù KNOCN. (Mục 3.3.1.4)
Lưu ý: Diện tích đất ở tính với số dân KNOCN xây dựng tập trung (công thức 3.3), tuy nhiên, diện tích đất công cộng, dịch vụ, cần tính cả cho công nhân ở các khu nhà trọ lân cận (tương đương với số dân trong công thức 3.2).

Về lựa chọn vị trí phát triển các KNOCN:

- Bố trí tại những xã gần kề KCN, có quỹ đất sạch cho phát triển khu nhà ở.
- Khu vực có mật độ công nhân thuê trọ cao.
- Khoảng cách từ khu đất đến KCN tốt nhất không quá 2-3 km, tương đương với thời gian đi bộ tối đa 30 phút, đi xe đạp 15-20 phút, xe máy 5-10 phút.

c) Quy hoạch tổ chức không gian:

Với khu vực dân cư cũ:

- Phát triển và hoàn thiện cấu trúc không gian trung tâm xã, đồng bộ hệ thống HTXH và HTKT, khai thác hiệu quả đất đai, đáp ứng nhu cầu đô thị hóa mạnh dưới tác động của việc hình thành KCN gần kề.

- Nâng cấp, bổ sung các công trình trung tâm xã. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng bảo tồn, tôn tạo theo kiến trúc truyền thống. Các công trình công cộng khác (ủy ban, nhà



Hình 3.16. Minh họa KNOCN dạng 3

văn hóa, trường học, chợ) chỉnh trang, mở rộng theo hướng kiến trúc hiện đại, tạo dựng không gian cảnh quan hài hòa với khu vực.

- Tổ chức nhà trọ trong đất ở cũ: Bố cục tổng mặt bằng công trình bảo đảm điều kiện giao thông thuận lợi, vệ sinh môi trường và điều kiện khắc phục sự cố (cháy, nổ, sập đổ công trình). Theo Quy chuẩn Xây dựng, diện tích cây xanh hoặc khoảng trống tối thiểu đạt 1,0 m²/người; khoảng cách giữa 2 dãy, với số tầng thông thường của các nhà trọ hiện tại lên đến 5 tầng, tối thiểu là 7m. Hình khối, mặt đứng kiến trúc nhà trọ đảm bảo hài hòa với cảnh quan khu vực.

Với khu vực phát triển mới (dự án KNOCN):

- Tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt (nếu có).

- Đất công cộng: Bổ sung các hạng mục đất công cộng còn thiếu (với chỉ tiêu tính toán cho cả dân cư cũ và lao động KCN cư trú tại khu vực). Bố trí các công trình công cộng cần đảm bảo khoảng cách phục vụ cho toàn bộ khu vực cũ và mới. Các công trình được xây thêm thường là: nhà thi đấu đa năng, sân thể thao, mẫu giáo, trường tiểu học (trong trường hợp không còn quỹ đất để cải tạo mở rộng cơ sở cũ). Kết nối các tuyến thương mại dịch vụ giữa khu nhà ở mới và cũ.

- Đất nhà ở xây dựng mới: Có thể đa dạng nhiều loại hình như: 1) Nhà chung cư dạng căn hộ, KTX do doanh nghiệp BĐS, doanh nghiệp CN xây dựng cho công nhân; 2) Nhà phân lô thấp tầng cho dân cư có nhu cầu tách hộ, hoặc mua để kinh doanh nhà cho thuê. Việc hỗ trợ từ nhà nước dành cho NOXH cho công nhân (miễn, giảm tiền sử dụng đất, vay ưu đãi) có thể áp dụng riêng cho từng khu đất khác nhau trong dự án.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Kết nối không gian các công trình chức năng công cộng (cũ và mới) bằng các giải pháp giao thông thuận tiện, đường dẫn cây xanh, tạo nên tuyến/cụm công trình chức năng hoàn chỉnh. Các cụm nhà ở mới, tổ chức không gian cây xanh cảnh quan, đường dạo, kết hợp với các điểm sinh hoạt cộng đồng.

Các minh họa về tổ chức không gian ô phố tương tự hình 3.11, 3.12.

d) Hạ tầng kỹ thuật: Thiết kế theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn được quy định.

3.4. CÁC BƯỚC QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN THEO GIAI ĐOẠN

3.4.1. Các bước thực hiện quy hoạch chi tiết KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ

Để thực hiện quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ, trình tự các bước quy hoạch chi tiết KNOCN bao gồm:

Bước 1. Thiết lập hệ thống giao thông chính và các tuyến/điểm sinh kế

- Xác định các trục đường chính dựa trên hướng tiếp cận và các nguyên tắc phân

bố giao thông.

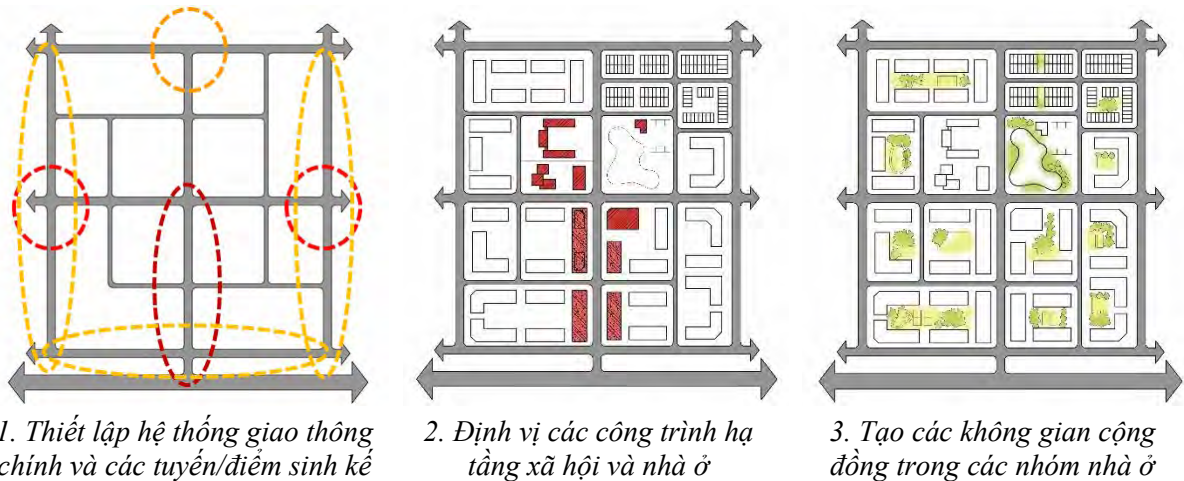
- Xác định các tuyến/điểm sinh kế theo các cấp độ.

Bước 2. Định vị các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở

- Định vị các công trình thương mại, dịch vụ và hỗn hợp dựa trên tuyến/điểm sinh kế chính.
- Định vị các công trình HTXH theo các cấp và bán kính phục vụ.
- Sắp đặt các công trình nhà ở trong các ô đất. Xác định nhà thuần ở, nhà ở hỗn hợp, nhà chung cư, nhà thấp tầng.

Bước 3. Tạo các không gian cộng đồng trong các nhóm nhà ở

- Xác định các không gian hoạt động cộng đồng theo các cấp
- Thiết kế các không gian mở trong các nhóm nhà theo hướng thúc đẩy hoạt động giao tiếp xóm giềng.



Hình 3.17. Các bước thiết lập bản vẽ quy hoạch chi tiết KNOCN.

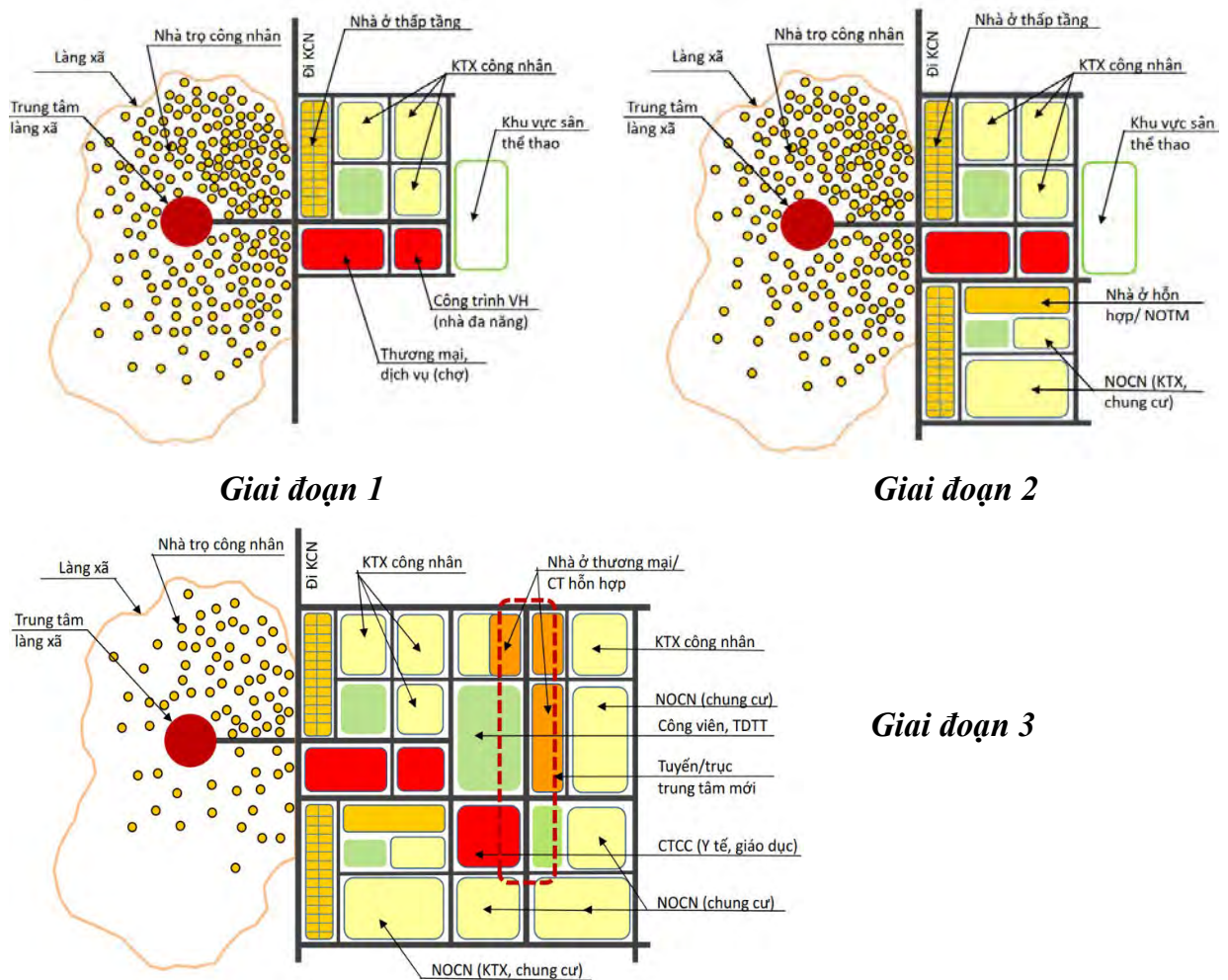
3.4.2. Phát triển KNOCN theo giai đoạn

Phát triển KNOCN cần xác định thứ tự hạng mục ưu tiên theo từng giai đoạn, dựa trên nhu cầu sử dụng và đặc biệt là các nguồn lực đầu tư. Tuy nhiên, cần tính đến các yếu tố thúc đẩy phát triển SKBV và PTCĐ ngay từ giai đoạn đầu.

Hình 3.16. đưa ra ví dụ và phân tích các giai đoạn phát triển KNOCN theo mô hình 3 – KNOCN gắn với dân cư làng xã cũ. Đây là mô hình có tính thực tiễn, có khả năng phát triển rộng rãi bởi tính “nhỏ gọn”, “linh hoạt” trong đầu tư đặc biệt là giai đoạn đầu.

Giai đoạn 1: Tỷ lệ lớn công nhân cư trú trong các xóm trọ tại làng xã lân cận KCN. Khả năng thu hút các doanh nghiệp BĐS phát triển NOCN giai đoạn đầu thấp, vì vậy, KNOCN giai đoạn này tập trung các dạng nhà ở: 1) KTX cho công nhân, chủ yếu do các DNCN phát triển. Mỗi DNCN có thể là CĐT cho một dự án thứ cấp, có vai trò quyết

định trong việc thiết kế, quản lý NOCN của mình theo văn hóa doanh nghiệp (tuy nhiên, vẫn tuân thủ các quy định chung về quy hoạch xây dựng); 2) Nhà ở thấp tầng cho các chuyên gia, quản lý làm việc trong KCN cũng như các đối tượng khác ngoài KCN. Đây có thể là dự án đất dịch vụ, phát triển phục vụ nhu cầu dân cư trong khu vực. Các dãy nhà ở thấp tầng cũng góp vai trò cung cấp DVXH mở rộng trong KNOCN. Các công trình HTXH cơ bản cần được ưu tiên phát triển, tập trung vào các công trình thương mại (lúc đầu có thể là chợ), văn hóa, thể thao, phục vụ đối tượng công nhân trẻ giai đoạn đầu. Tận dụng các khoảng đất trống chưa phát triển để tổ chức sân bãi thể thao, đầu tư đơn giản. Hệ thống HTXH cần tính toán cho cả công nhân ở KTX và ở khu nhà trọ.



Hình 3.18. Các giai đoạn phát triển KNOCN.

Giai đoạn 2: Nhu cầu nhà ở tăng cao, dẫn đến sự tham gia của các doanh nghiệp BĐS. Bên cạnh nhà ở dịch vụ thấp tầng, KNOCN có đa dạng NOCN, phong phú hơn từ hình thức đầu tư đến dạng nhà (KTX, chung cư), dạng sở hữu (thuê, thuê mua, mua). Có thể có các công trình nhà ở hỗn hợp (kết hợp khối thương mại, dịch vụ) hoặc nhà ở chung

cư thương mại. Hệ thống DVXH mở rộng phong phú hơn, các khu đất HTXH cơ bản được đầu tư, nâng cấp hoàn thiện hơn.

Giai đoạn 3: Với sự lấp đầy KCN, nhu cầu nhà ở tăng cao dẫn đến việc phát triển mở rộng khu nhà ở. Bên cạnh một số KTX có thể tiếp tục được xây mới, NOCN tập trung nhiều hơn cho phát triển nhà ở dạng chung cư cho hộ gia đình. Mở rộng phát triển khu đất trung tâm công cộng, đặc biệt các công trình y tế, giáo dục. Hoàn thiện các không gian xanh công cộng, công trình TDTT. Bên cạnh NOCN, giai đoạn này phát triển các chung cư thương mại, công trình nhà ở hỗn hợp. Các tuyến trục trung tâm mới được hình thành. Với quy mô khu nhà ở lớn, hoàn chỉnh (tương đương 1 hoặc vài đơn vị ở), sự gắn kết cộng sinh với làng xã cũ giảm. Theo thời gian, với yêu cầu nâng cao dần các tiêu chuẩn ở, sự hoàn thiện các quy định về nhà trọ cho thuê, cùng với nguồn cung nhà ở mới phong phú, số công nhân ở trọ trong làng giảm dần.

Việc một KNOCN phát triển bao nhiêu giai đoạn, cũng như quy mô và tốc độ phát triển như thế nào phụ thuộc vào từng điều kiện cụ thể, đặc biệt bị tác động nhiều bởi tốc độ đô thị hóa của khu vực.

3.5. CÁC MÔ HÌNH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ KNOCN

3.5.1. Phát triển KNOCN theo dự án xây dựng tập trung (Mô hình A)

3.5.1.1. Dự án KNOCN được đầu tư xây dựng tập trung bằng một phần hoặc toàn bộ vốn ngân sách Nhà nước. (Mô hình A1)

Là dự án có vốn ngân sách chiếm từ 30% tổng mức đầu tư của dự án trở lên, (trong đó không bao gồm tiền sử dụng đất và các khoản chi phí hỗ trợ hạ tầng) để tạo lập quỹ NOXH thuộc sở hữu nhà nước cho công nhân thuê hoặc thuê mua.

a) *Quy hoạch:* Dự án được quy hoạch đồng bộ giữa khu đất xây dựng nhà ở, đất HTKT và HTXH. Quy mô dự án từ 10 ha đến vài chục ha, tương đương đơn vị ở. Với ngân sách Nhà nước giới hạn, cần phát triển các dự án kết hợp một phần nguồn vốn ngân sách và nguồn lực khác, theo cách thức: 1) Vốn ngân sách: Phát triển HTKT, HTXH cơ bản, tạo lập một phần quỹ nhà ở (nhà cho thuê, thuê mua); 2) Vốn ngoài ngân sách: Phát triển NOCN (dạng nhà bán, cho thuê mua, thuê), nhà ở thương mại trong dự án, các công trình dịch vụ HTXH mở rộng với vai trò các nhà đầu tư thứ cấp.

b) *Nhà ở:* Với một dự án đủ lớn (quy mô 1 hoặc vài đơn vị ở) cần kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở để phù hợp với các đối tượng sử dụng khác nhau.

c) *Sinh kế bền vững:* Vốn ngân sách ưu tiên tập trung cho HTXH cơ bản như trường học, trạm y tế, trung tâm đào tạo nghề, thể thao. Tăng cường hoạt động dịch vụ khu nhà ở, có cơ chế khuyến khích người dân tham gia vào hoạt động dịch vụ mở rộng.

d) *Phát triển cộng đồng*: Cần tạo lập các chính sách cũng như các không gian hỗ trợ cho phát triển cộng đồng, bao gồm các tầng bậc cộng đồng từ cấp xóm giềng (trong cùng một tòa nhà, một dãy phố), đến nhóm ở, đơn vị ở và có thể đến cấp khu ở.

3.5.1.2. Dự án KNOCN được phát triển bởi doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN (Mô hình A2)

Nghị định 49/2021/NĐ-CP yêu cầu CĐT KCN phải bố trí nhà ở cho công nhân của KCN. Với KCN mới hình thành, CĐT KCN cần lập dự án quy hoạch và xây dựng HTKT KNOCN. Chủ đầu tư KCN có thể phát triển hoàn chỉnh dự án KNOCN hoặc kêu gọi sự tham gia của các doanh nghiệp khác theo quy định của Nhà nước.

a) *Quy hoạch*: Tương tự mô hình A1, dự án được quy hoạch đồng bộ giữa khu đất xây dựng nhà ở, đất hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Quy mô dự án có thể từ 10 ha đến vài chục ha, tương đương với quy mô một hoặc vài đơn vị ở trong đô thị.

b) *Nhà ở*: Với một dự án đủ lớn cần kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở để phù hợp với các đối tượng sử dụng khác nhau.

c) *Sinh kế bền vững*: Bên cạnh hệ thống HTKT, CĐT KCN có trách nhiệm phát triển các HTXH cơ bản cho KNOCN, có thể sử dụng vốn ngân sách, trái phiếu quốc gia, vốn vay ưu đãi của Nhà nước hoặc theo hình thức xây dựng - chuyển giao. Các hoạt động dịch vụ đô thị mở rộng cần huy động sự tham gia của các doanh nghiệp và cá nhân.

d) *Phát triển cộng đồng*: Tương tự mô hình A1, các KNOCN có quy mô tương đối lớn. Vì vậy, cần tạo lập các chính sách cũng như các không gian hỗ trợ cho PTCĐ, bao gồm các tầng bậc cộng đồng từ cấp xóm giềng đến nhóm ở, đơn vị ở và có thể cả khu ở.

3.5.1.3. Dự án KNOCN được phát triển bởi các doanh nghiệp xây dựng & kinh doanh bất động sản khác. (Mô hình A3)

Đây là mô hình phát triển NOCN dạng đầu tư xây dựng tập trung do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

a) *Quy hoạch*: Quy mô dự án có thể là 1 công trình hay một hoặc nhiều nhóm nhà ở, một khu nhà ở hoặc một khu đô thị.

b) *Nhà ở*: Đa dạng các loại hình nhà ở để phù hợp với các nhóm đối tượng khác nhau. Dự án NOCN được sử dụng 20% đất nhà ở hoặc sàn xây dựng cho mục đích kinh doanh thương mại.

c) *Sinh kế bền vững*: Tùy theo quy mô dự án, KNOCN theo mô hình này có thể có các công trình HTXH ít nhiều khác nhau.

d) *Phát triển cộng đồng*: Cần tạo môi trường và không gian để phát triển cộng đồng các cấp, tùy theo quy mô khu nhà ở.

3.5.1.4. Dự án KNOCN do các doanh nghiệp công nghiệp (DNCN) xây cho công nhân của mình. (Mô hình A4)

Theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP, DNCN tham gia phát triển NOCN được khấu trừ chi phí này trước khi tính thuế doanh nghiệp. Để tránh tình trạng DNCN xây KTX công nhân trong khu đất XNCN như hiện nay, cần có các quy định và giám sát chặt chẽ quá trình xây dựng, để buộc các DNCN này đầu tư NOCN của mình trong các khu vực đất ở trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

a) *Quy hoạch*: Tùy theo quy mô của dự án, đây có thể là một (nhóm) công trình trong một KNOCN hoặc một KNOCN riêng biệt.

- KNOCN có nhiều tòa nhà/cụm nhà thuộc về các DNCN khác nhau. Giải pháp quy hoạch tổng thể, HTKT và HTXH khu nhà ở có thể được phát triển bởi đơn vị kinh doanh HT KCN hoặc các doanh nghiệp BĐS khác. Mỗi DNCN sẽ là CĐT thứ cấp cho một/vài công trình đơn lẻ, có quyền quyết định về giải pháp thiết kế, xây dựng, cách thức vận hành công trình NOCN của mình, tuân theo các quy định pháp luật Việt Nam.

- KNOCN do một DNCN đầu tư, thường là các doanh nghiệp lớn, doanh nghiệp FDI có quy mô lao động lên hàng vạn người. Trường hợp này, DNCN có vai trò chủ đầu tư toàn KNOCN, phát triển đầy đủ các hạng mục bao gồm HTKT, HTXH và nhà ở.

b) *Nhà ở*: NOCN do các DNCN xây dựng hiện nay đều là dạng KTX. Để có thể hướng đến một KNOCN bền vững cần khuyến khích các DNCN xây dựng nhà ở cho gia đình thông qua các cơ chế ưu đãi khác nhau cho các loại công trình khác nhau.

c) *Sinh kế bền vững*: Các công trình DVXH do các DNCN xây dựng cho công nhân của mình thường có tính bao cấp, quản lý tập trung. Điều này giúp cho người lao động được hưởng các dịch vụ với chi phí thấp, tuy nhiên, họ chỉ có vai trò khách hàng chứ không được tham gia trong các hoạt động dịch vụ này.

d) *Phát triển cộng đồng*: Văn hóa doanh nghiệp có ảnh hưởng nhất định đến cộng đồng dân cư trong các NOCN do DNCN xây dựng. Tuy nhiên, mức độ tự lực của dân cư có thể giảm sút khi các hoạt động phần lớn đều do chủ doanh nghiệp định hướng và tổ chức. Bên cạnh cộng đồng xóm giềng gần là các lao động trong cùng doanh nghiệp, cần khuyến khích người dân tham gia các cộng đồng rộng hơn ở khu nhà ở, khu ở.

3.5.2. Người dân tự tổ chức xây dựng theo quy hoạch (Mô hình B)

3.5.2.1. Các tổ chức cộng đồng, các cá nhân tham gia phát triển NOCN trên khu đất được quy hoạch rồi cho công nhân thuê. (Mô hình B1)

Các tổ chức cộng đồng và cá nhân tham gia vào dự án phát triển NOCN sẽ được hưởng các chính sách ưu đãi theo như NĐ 49/2021 NĐ-CP.

a) *Quy hoạch*: Các doanh nghiệp xây dựng & BĐS có vai trò là chủ dự án KNOCN, tiến hành lập quy hoạch, thu gom các khu đất đủ lớn, làm hạ tầng, phân lô cho khu nhà ở. Các tổ chức, cá nhân mua nhà (hoàn thiện hoặc xây thô), hoặc mua đất (tự xây dựng theo mẫu được phê duyệt) và tiến hành kinh doanh NOCN cho thuê. Thông thường, những dự án KNOCN loại này là các dự án nhỏ, không phải là một khu nhà ở hoàn chỉnh, đầy đủ dịch vụ. Đây cũng có thể là một dự án thứ cấp trong một dự án lớn.

b) *Nhà ở*: NOCN thuộc dạng này thường là các nhà ở thấp tầng theo dãy, hoặc nhà chia lô dạng chung cư mini.

c) *Sinh kế bền vững*: Hệ thống công trình HTXH cơ bản thường không nằm trong dự án. Một số dịch vụ mở rộng có thể đan xen trong các khu nhà ở thấp tầng này.

d) *Phát triển cộng đồng*: Cộng đồng trong thường có quy mô nhỏ, các không gian lớn dành cho hoạt động cộng đồng cũng hạn chế hơn các khu nhà KTX hay chung cư.

3.5.2.2. Người công nhân mua đất (đã có HTKT) và tự xây dựng nhà. (Mô hình B2)

Tương tự mô hình B1, các doanh nghiệp có vai trò tạo lập dự án, đầu tư xây dựng hệ thống HTKT chung, tham gia đầu tư xây dựng công trình hoặc bán các lô đất có hạ tầng cho người lao động mua với cơ chế vay ưu đãi cho đối tượng thụ hưởng NOXH. Người công nhân khi có đất sẽ tự tổ chức xây dựng (theo quy hoạch và theo mẫu thiết kế); có thể xây dựng theo các giai đoạn phù hợp với điều kiện sống và tài chính của riêng họ. Đây là mô hình áp dụng phù hợp với những KCN ở vùng xa, chi phí đất rẻ.

a) *Quy hoạch*: Đây là dự án nhà ở thấp tầng, cũng có thể là một dự án KNOCN hoàn chỉnh (với hệ thống HTXH) hoặc một dự án thứ cấp trong một KNOCN.

b) *Về nhà ở*: NOCN trong mô hình này là nhà chia lô liền kề, với diện tích lô đất theo quy định không quá 70m².

c) *Về sinh kế bền vững*: Đây là mô hình đáp ứng cao nhất tiêu chí sinh kế bền vững, khi người dân được tham gia vào quá trình tạo lập nhà ở, hoàn thiện, mở rộng căn nhà theo điều kiện kinh tế. Người lao động cũng có thể sử dụng căn nhà như một công cụ kinh doanh để đa dạng hóa thu nhập hoặc chuyển đổi nghề nghiệp trong tương lai.

d) *Về phát triển cộng đồng*: Cộng đồng cư dân gắn kết mạnh mẽ ngay từ quá trình tạo dựng nhà ở.

3.5.3. Dự án KNOCN phát triển trên mô hình gọi vốn vốn cộng đồng (Mô hình C)

Gọi vốn cộng đồng (GVCD) huy động nguồn vốn nhân rồi từ dân cư, các nhà đầu tư nhỏ lẻ (trong đó bao gồm cả công nhân) tham gia góp vốn cho dự án xây dựng KNOCN.

Cách thức thực hiện gồm: 1) Xây dựng nền tảng giao thức số đưa ra tất cả các thông tin có liên quan đến dự án; 2) Chính quyền địa phương công bố giao thức số, kêu gọi vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật; 3) Các nhà đầu tư lựa chọn dự án và góp vốn; 4) Khi số tiền góp vốn đủ để làm hạ tầng, thành lập Ban quản lý dự án; 5) Ban quản lý dự án điều phối các công việc theo đúng pháp luật hiện hành. Nhà đầu tư, người dân, nhà quản lý đều có thể theo dõi, giám sát tiến độ thi công. [7]

a) *Quy hoạch*: Về quy mô, dự án GVCD giai đoạn đầu phù hợp với phát triển nhà ở đơn lẻ trong quy hoạch chung đã được phê duyệt, đã có nhà đầu tư xây dựng hạ tầng. Trong tương lai, khi các platform được hoàn thiện và tạo được niềm tin của xã hội, có thể sử dụng giải pháp GVCD để xây dựng KNOCN có quy mô lớn hơn. GVCD chỉ là giải pháp tài chính vì vậy, phương án quy hoạch tương tự các dự án NOCN khác.

b) *Về nhà ở*: Có thể sử dụng GVCD trong các dạng nhà ở bán, thuê hoặc thuê mua. Các dạng nhà có thể là chung cư hoặc nhà liên kế.

c) *Về sinh kế bền vững*: GVCD huy động từ những nguồn vốn nhỏ, vì vậy người công nhân cũng có thể tham gia. Đây là cơ hội cho người lao động có thể tham gia vào quá trình tạo lập nhà ở cho mình hoặc có lợi nhuận từ việc phát triển các dự án NOCN.

d) *Về phát triển cộng đồng*: Cần tạo lập các không gian giao tiếp xóm giềng và các hoạt động cộng đồng tùy theo quy mô dự án.

3.5.4. Người dân địa phương tự phát triển NOCN trên đất của mình (Mô hình D)

Theo điều 57, Luật Nhà ở, hộ gia đình, cá nhân có thể đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình.

a) *Quy hoạch*: Cần có chính sách hoạch định mức độ phát triển nhà trọ trong các làng xã. Dựa trên điều kiện hạ tầng của các khu dân cư lân cận KCN, khống chế mật độ cư trú, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất cho toàn khu vực hay từng lô đất. Các quy định kiểm soát này sẽ giữ mức độ phát triển của nhà trọ trong phạm vi không hoặc ít ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường sống của cả dân cư cũ và người lao động nhập cư.

b) *Nhà ở*: Các giải pháp cho nhà trọ công nhân phụ thuộc vào điều kiện cụ thể về diện tích, hình dạng lô đất, chi phí đầu tư. Để đảm bảo môi trường sống cho người lao động, cần xây dựng các tiêu chuẩn thiết kế nhà trọ cụ thể hơn, các mẫu thiết kế điển hình, các quy định về giám sát quá trình xây dựng và vận hành nhà trọ cho công nhân thuê.

c) *Sinh kế bền vững*: Một phần dịch vụ mở rộng được cung cấp bởi địa phương. Việc sống đan xen dân cư cũ giúp công nhân có cơ hội tham gia vào hệ thống dịch vụ này.

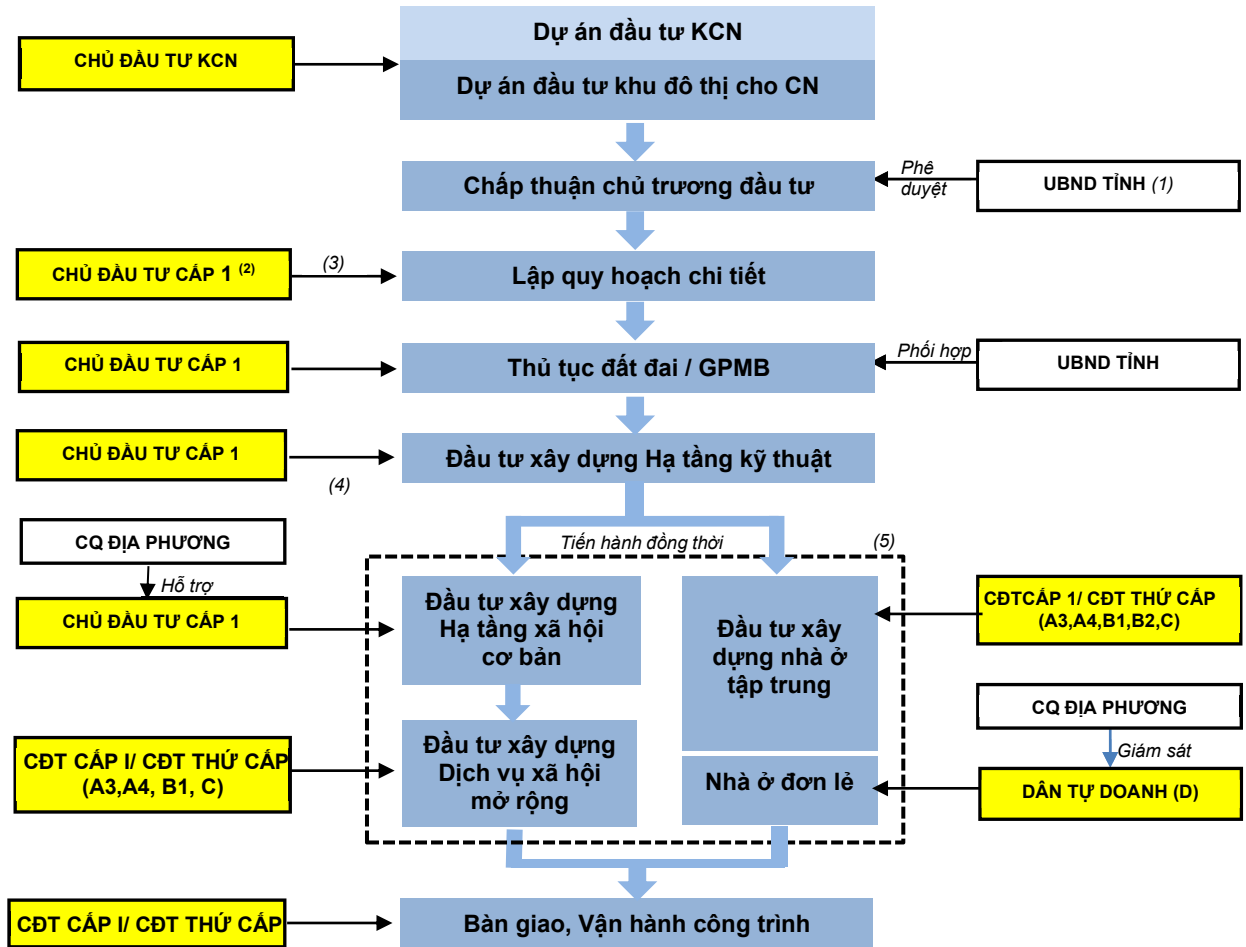
d) *Phát triển cộng đồng*: Cư dân trong nhà trọ thường là tạm trú, liên kết cộng đồng hạn chế. Công nhân ở trọ cần được tạo điều kiện để hòa nhập vào cộng đồng cư dân cũ, được tham dự các hoạt động cộng đồng được tổ chức ở địa phương.

Bảng 3.13. Các mô hình đầu tư phát triển Khu nhà ở công nhân và mức độ gắn kết với Sinh kế bền vững và Phát triển cộng đồng.

TT	Loại	Loại mô hình và mức độ phù hợp							
		Mô hình KNOCN phát triển tập trung theo dự án (A)				Doanh nghiệp đầu tư một phần, một phần do hộ dân tự tổ chức XD theo QH (B)		Dự án KNOCN phát triển bởi GVCĐ (C)	NOCN đơn lẻ do dân tự doanh (D)
		Dự án vốn ngân sách (A1)	Dự án do chủ đầu tư KCN (A2)	Dự án do công ty KD BĐS (A3)	Dự án do DNCN (A4)	DN, cá nhân xây dựng, cho CN thuê (B1)	CN tự xây dựng/hoàn thiện (B2)		
1	Vị trí và Quy mô dự án								
1.1	<i>Vị trí</i>								
	Trong quy hoạch tổng thể của khu đô thị mới.	XX	XX	XXX	-	-	-	XX	-
	Ngoài ô các đô thị đặc biệt, loại 1, loại 2	XXX	XXX	XXX	XX	X	X	XX	XX
	Gần các đô thị loại 3, loại 4	XX	XXX	XX	XX	XXX	XX	XX	XX
	Nằm biệt lập ở các vùng nông thôn	X	XXX	X	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
1.2	<i>Quy mô dự án:</i> - Tổ hợp nhà ở (<1500 người)	X	X	XXX	XXX	XX	XX	XXX	-
	- Nhóm nhà (<4000 người)	X	XX	XXX	XXX	X	-	XX	-
	- Đơn vị ở nhỏ (4-10.000 người)	XX	XXX	XX	X	-	-	-	-
	- Đơn vị ở lớn (10-20.000 người)	XX	XX	X	-	-	-	-	-
2	Quy hoạch và Phát triển dự án								
2.1	<i>Lập quy hoạch</i>	XXX	XXX	XXX	XX	X	X	X	-
2.2	<i>Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật</i>	XXX	XXX	XXX	XX	XX	XX	XX	-
2.3	<i>Phát triển hạ tầng xã hội:</i> - HTXH cơ bản	XXX	XXX	XXX	XX	-	-	-	-
	- DVXH mở rộng	-	X	XX	-	XX	XX	XX	-
2.4	<i>Quản lý phát triển</i>								
	Quản lý về QH XD và kết nối hạ tầng	XXX	XXX	XXX	XX	XX	XX	XX	-
	Quản lý về XD hệ thống công trình dịch vụ XH	XXX	XXX	XXX	XX	XX	XX	XX	-
	Quản lý về kiến trúc, cảnh quan	XXX	XXX	XXX	XXX	XX	XX	XXX	X
	Quản lý về giải pháp kết cấu và thi công XD	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX	XXX	-
	Quản lý về môi trường bền vững	XXX	XXX	XXX	XXX	XX	XX	XXX	X
3	Phát triển Nhà ở								
3.1	<i>Loại nhà:</i> - KTX nhiều tầng	XXX	XXX	XXX	XXX	-	-	X	-
	- Nhà ở gia đình nhiều tầng	XXX	XXX	XXX	-	-	-	XXX	-
	- Nhà ở gia đình cao tầng	XX	XX	XX	-	-	-	XX	-
	- Nhà ở gia đình thấp tầng	-	-	-	-	XXX	XXX	XX	-
	- Nhà ở cho thuê theo dãy thấp tầng	-	-	-	-	XXX	-	X	XX
	- Nhà ở cho thuê đơn lẻ	-	-	-	-	-	-	-	XXX
3.2	<i>Sở hữu:</i> - Nhà thuê	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	-	X	XXX
	- Nhà bán, thuê mua	XXX	XXX	XXX	-	XX	XXX	XXX	-
3.3	<i>Thiết kế:</i> - Theo mẫu thiết kế quy định	XX	XX	XX	X	X	X	XX	X
	- Khả năng cải tạo, mở rộng	-	-	-	-	-	XXX	-	-
3.4	<i>Yêu cầu về công nghệ, nhân lực:</i> - Mức độ cao	XXX	XXX	XXX	XXX	X	-	XX	-
	- Mức độ trung bình, thấp	-	-	-	-	XX	XXX	-	XXX
3.5	<i>Nguồn vốn:</i> - Vốn huy động lớn	XXX	XXX	XX	XX	XX	X	XX	-
	- Vốn huy động trung bình và nhỏ	-	-	-	-	X	XXX	XXX	XXX
3.6	<i>Chi phí thuê/mua:</i> - Chi phí thấp	XX	XX	X	XXX	XX	X	XX	XX
	- Linh hoạt theo khả năng tài chính hộ g.đình	X	X	X	-	-	XXX	X	-
4	Sinh kế bền vững								
4.1	<i>Chỉ số sinh kế bền vững</i>								
	Khả năng phát triển: -Vốn con người	XX	XX	XX	XX	X	X	XX	X
	-Vốn vật chất	XX	XX	XX	XX	X	XX	XX	X
	-Vốn xã hội	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	X
	-Vốn tài chính	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	-
	-Vốn tự nhiên	X	X	X	X	X	X	X	-
4.2	<i>Khả năng đa dạng hóa thu nhập, chuyển đổi nghề nghiệp</i>								
	Môi trường thúc đẩy ph. triển kinh tế (kết nối hạ tầng, thông tin)	XX	XX	XX	X	X	X	X	-
	Người dân có cơ hội tham gia hoạt động dịch vụ xã hội	XX	XX	XX	-	X	XXX	XX	X
5	Phát triển cộng đồng								
	Giao tiếp xóm giềng	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	X
	Tổ chức các hội nhóm	XX	XX	XX	X	X	X	XX	X
	Cộng đồng tham gia quản lý vận hành nhà ở	X	X	X	-	-	XXX	XX	-
	Cộng đồng tham gia cải tạo, xây dựng và phát triển nhà ở	-	-	-	-	-	XXX	X	-

Ghi chú: Mức độ phù hợp hay liên quan: xxx: Mức độ cao; xx: Mức độ trung bình; x: Mức độ hạn chế; (-) Không có

3.5.5. Vai trò các bên tham gia



Ghi chú:

- (1) Với KĐT có quy mô dân số từ đô thị loại IV trở lên, hoặc tại các đô thị đặc biệt, loại I, UBND Tỉnh lấy ý kiến BXD trước khi phê duyệt. Với dự án trên 100ha, Chính phủ quyết định việc chấp thuận đầu tư
- (2) Chủ đầu tư cấp I cho dự án KĐT là Chủ đầu tư dự án KCN, trừ trường hợp KĐT được đầu tư bằng ngân sách Nhà nước
- (3) CĐT tiến hành lập quy hoạch chi tiết chỉ trong trường hợp khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt
- (4) Ưu tiên ngân sách nhà nước (nếu có) cho phát triển HTXH cơ bản. Trong trường hợp CQ địa phương không bố trí được vốn ngân sách NN, CĐT cấp I có trách nhiệm triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình HTXH cơ bản theo hình thức phù hợp (như BT, BOO...).
- (5) Tuân theo đầy đủ các bước của dự án đầu tư xây dựng công trình

Hình 3.19. Trình tự thực hiện dự án phát triển KNOCN và vai trò của các bên tham gia

Có thể nhận thấy, vai trò quan trọng của CĐT cấp 1 (thường chính là chủ đầu tư KCN) trong các dự án phát triển KNOCN. Chủ đầu tư cấp 1 có thể là đơn vị CĐT duy nhất trong dự án phát triển tổng thể KCN-KNOCN, hoặc có thể kết hợp với các CĐT thứ cấp trong các giai đoạn sau của dự án phát triển khu nhà ở. Trong trường

hợp cần huy động nguồn lực của các đơn vị đầu tư thứ cấp cùng phát triển KNOCN, CĐT cấp 1 vẫn phải chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng HTKT và phối hợp cùng chính quyền địa phương trong việc tìm các nguồn vốn đầu tư xây dựng HTXH cơ bản cho khu nhà ở.

CĐT cấp 1 có thể huy động xã hội hóa các dự án thứ cấp trong KNOCN như dự án xây dựng nhà chung cư, ký túc xá, nhà ở liền kề hoặc hệ thống dịch vụ xã hội mở rộng, thông qua việc sớm công bố phương án quy hoạch chi tiết và đưa ra các cơ chế hợp tác phát triển để có được sự quan tâm của các đơn vị đầu tư BĐS, các DNCN sử dụng lao động và cộng đồng dân cư địa phương. Phương án quy hoạch phát triển KNOCN, cùng với việc đầu tư xây dựng HTKT các khu nhà ở này cần được thực hiện song hành với quy hoạch xây dựng KCN. Điều này có thể tránh được việc các DNCN, để giữ chân lao động, phải tự xây dựng NOCN trong khu đất XNCN của mình như hiện nay.

Ưu tiên ngân sách Nhà nước cho đầu tư phát triển hệ thống HTXH cơ bản. Với nguồn vốn kết dư 19.000 tỷ, Tổng Liên đoàn LĐ Việt Nam thay vì việc tự phát triển các dự án thiết chế công đoàn gồm tổ hợp nhà ở - công trình HTXH như hiện nay, nên tập trung vào đầu tư cho phát triển HTXH cơ bản. Tổng liên đoàn LĐ Việt Nam không giữ vai trò chủ đầu tư dự án khu nhà ở, mà là đơn vị cấp vốn nhà nước cho các hạng mục HTXH cơ bản trong các dự án phát triển KNOCN. Những dự án được ưu tiên cấp vốn trước, không chọn thí điểm theo vùng miền như hiện nay, mà là những dự án có phương án quy hoạch, đầu tư phát triển rõ ràng, thể hiện năng lực thực hiện của CĐT khu nhà ở. Tổng liên đoàn LĐ Việt Nam, sau đó có thể chuyển giao các công trình HTXH cơ bản cho tổ chức công đoàn địa phương hoặc các tổ chức Nhà nước (ví dụ trường học đưa vào hệ thống trường công của Sở, Phòng Giáo dục địa phương) để định hướng việc sử dụng đúng mục đích phục vụ người lao động.

Chính quyền địa phương có vai trò rất quan trọng trong việc phát triển KNOCN. Về việc phát triển hệ thống HTXH, Chính quyền địa phương hỗ trợ CĐT xây dựng các phương án tìm kiếm vốn ngân sách Nhà nước. Đối với nhà ở đơn lẻ do dân tự doanh, Chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, giám sát quá trình phát triển và vận hành, để đảm bảo sự hài hòa giữa mục tiêu nâng cao thu nhập của người dân và sự phát triển bền vững của địa phương.

3.6. CÁC HỆ THỐNG HỖ TRỢ PHÁT TRIỂN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KCN GẮN VỚI SINH KẾ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

3.6.1. Hệ thống CSDL phục vụ cho phát triển KNOCN

3.6.1.1. Nội dung của hệ thống CSDL về KNOCN

Hệ thống thông tin về KNOCN có vai trò quan trọng trong việc quy hoạch và phát triển khu nhà ở. Dựa theo các văn bản pháp luật có liên quan đến Cơ sở dữ liệu như: Luật Công nghệ thông tin số 67/2006/QH11 ngày 29/6/2006; Nghị định số

117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về Xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Thông tư 27/2016-BXD ngày 15/12/2016 về Quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117, có thể xác định, nội dung cơ bản của CSDL về các KNOCN KCN tại các địa phương (cấp Tỉnh, Thành phố) bao gồm:

1) Hệ thống các văn bản pháp luật về NOXH trong đó có NOXH cho công nhân do Nhà nước và Chính quyền địa phương ban hành theo thẩm quyền.

2) Các thông tin, dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển NOCN của địa phương; Thông tin tổng hợp cơ bản về số lượng các dự án đầu tư xây dựng KNOCN (đã và đang thực hiện), diện tích đất đầu tư xây dựng NOCN, số lượng và diện tích từng loại NOCN trên toàn địa bàn.

3) Thông tin về từng dự án KNOCN, bao gồm: i) Thông tin dự án gồm các dữ liệu: Loại dự án, Địa điểm, Vốn đầu tư, Diện tích và cơ cấu sử dụng đất, Mật độ xây dựng, Hệ số sử dụng đất, Tổng diện tích sàn, Quy hoạch và Thiết kế, Diện tích các loại căn hộ, Giá bán, giá thuê, Các tiện ích dịch vụ công cộng, Tình trạng dự án... ii) Thông tin khách hàng: Tên, tuổi, số CMND người mua/thuê, Tình trạng hôn nhân, thu nhập, việc làm, Hồ sơ căn hộ.

4) Thông tin thực tế về NOCN cho thuê dạng dân doanh tại các làng xã lân cận KCN: i) Thống kê chung về NOCN dạng dân doanh theo từng huyện, xã, thôn; ii) Thông tin về từng nhà: Vị trí, Diện tích, Mật độ xây dựng, Loại nhà, Số tầng, Tổng diện tích sàn, Diện tích căn (diện tích chính, phụ), Giá thuê, Tình trạng nhà (đạt chuẩn/không đạt chuẩn); iii) Thông tin khách thuê: Tên, tuổi, số CMND, tình trạng hôn nhân, thu nhập, việc làm...

5) Thông tin về mạng lưới dịch vụ công cộng phục vụ người lao động: Mạng lưới các công trình hành chính, giáo dục, dạy nghề, trung tâm y tế, văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí... trong khu vực.

6) Các thông tin phục vụ phát triển cộng đồng: Các tổ chức cộng đồng trong KNOCN, các chương trình, hoạt động cộng đồng tại địa phương.

Hệ thống CSDL về KNOCN các địa phương được phân theo tầng bậc từ cấp Tỉnh, Huyện cho đến từng dự án, từng căn nhà tại các thôn xã. Hệ thống CSDL về NOCN đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật để có thể thuận tiện cho việc kết nối với cơ sở dữ liệu về đất đai, cơ sở dữ liệu thuộc Bộ, ngành, địa phương có liên quan.

3.6.1.2. Cách thức xây dựng, quản lý và khai thác sử dụng hệ thống CSDL KNOCN

Cách thức xây dựng hệ thống CSDL gồm: 1) Thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu từ các thống kê, báo cáo định kỳ và đột xuất của cơ quan quản lý (Sở Xây dựng), từ các báo cáo, cập nhật thường xuyên của chủ đầu tư dự án NOCN về tình trạng dự án và từ các báo cáo, cập nhật thường xuyên của Chính quyền cấp xã về thực tế NOCN dạng dân doanh; 2) Xử lý thông tin, dữ liệu gồm: i) Kiểm tra, đánh giá việc

tuân thủ quy định, quy trình trong việc thu thập thông tin, dữ liệu; ii) Kiểm tra, đánh giá về cơ sở pháp lý, mức độ tin cậy của thông tin, dữ liệu; iii) Tổng hợp, sắp xếp, phân loại thông tin, dữ liệu phù hợp với nội dung quy định; 3) Lưu trữ, bảo quản thông tin, dữ liệu: số hóa, lưu trữ và bảo quản theo quy định của pháp luật về lưu trữ và các quy định chuyên ngành để đảm bảo an toàn, thuận tiện trong việc quản lý, khai thác, sử dụng thông tin.

Để có thể thuận tiện khai thác thông tin, CSDL về NOCN cần được chuyển thành Hệ thống thông tin thông qua các mô hình giao thức số. Với từng đối tượng, phân hệ thì sẽ có các mã API để khai thác thông tin với mức độ truy cập để khai thác khác nhau. Cơ quan quản lý Nhà nước, cụ thể là Bộ Xây dựng được quyền khai thác toàn bộ thông tin của Hệ thống CSDL phục vụ cho công tác quản lý, điều hành thực hiện Chiến lược và Chương trình phát triển và quản lý NOXH; sử dụng thông tin để làm văn bản trình Chính phủ để quản lý. Sở Xây dựng được quyền khai thác các thông tin có liên quan phục vụ cho việc thực hiện Chương trình (kế hoạch) phát triển NOXH tại địa phương. Sở sử dụng các thông tin để đưa ra những bảng thống kê tổng hợp theo định kỳ để báo cáo. Doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân được khai thác các thông tin do cơ quan có thẩm quyền cho phép, phục vụ cho việc tham gia đầu tư xây dựng dự án NOXH, thực hiện các quyền và trách nhiệm trong việc thuê, thuê mua và mua NOXH và tự tổ chức xây dựng nhà. Người lao động truy cập để tìm hiểu các chính sách, các dự án NOCN tại địa phương, có thể đăng ký thuê/mua nhà trực tuyến, và tìm kiếm các thông tin khác phục vụ cuộc sống.

Phụ lục 12 đưa ra minh họa trang thông tin khu nhà ở công nhân do tác giả và nhóm nghiên cứu (do tác giả làm chủ trì) thực hiện.

3.6.2. Hệ thống tiêu chí đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ.

3.6.2.1. Phương pháp xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá

Hệ thống TCĐG quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ bao gồm 4 nhóm tiêu chí lớn: Nhóm tiêu chí về quy hoạch khu nhà ở; Nhóm tiêu chí về nhà ở công nhân; Nhóm tiêu chí về SKBV; Nhóm tiêu chí về PTCĐ. Trong đó, 3 nhóm đầu được đánh giá với mức độ quan trọng và tổng điểm như nhau. Nhóm tiêu chí PTCĐ có trị số thấp hơn do tập trung vào chính sách, các vấn đề liên quan đến không gian dành cho PTCĐ được thể hiện trong các nhóm trên.

Các tiêu chí đánh giá và trọng số được thiết lập thông qua khảo sát, tổng hợp ý kiến gần 40 chuyên gia. Các chuyên gia được lựa chọn với chuyên môn về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, xã hội học hiện đang hoạt động trong lĩnh vực quản lý quy hoạch xây dựng, giáo dục, nghiên cứu, tư vấn thiết kế. Các chuyên gia được tham vấn ý kiến có kinh nghiệm ít nhất 10 năm, có đến 72% chuyên gia có kinh nghiệm trên 20 năm,

60% chuyên gia có trình độ tiến sỹ hoặc trên tiến sỹ. Phương thức phỏng vấn là phỏng vấn trực tiếp và gửi bảng câu hỏi qua mạng.

Các mức độ cho từng tiêu chí được đưa ra bao gồm: Rất quan trọng, Khá quan trọng, Mức quan trọng trung bình, Ít quan trọng, Không quan trọng. Điểm theo nhóm của từng tiêu chí được lấy trung bình điểm của các chuyên gia, làm tròn số nguyên theo thang điểm 100.

3.6.2.2. Nội dung của hệ thống tiêu chí đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN

Các tiêu chí và điểm đánh giá cho từng tiêu chí được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 3.14. Hệ thống TCDG giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với SKBV & PTCĐ

TT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí đánh giá	Điểm theo nhóm	Điểm theo trọng số
1	Nhóm tiêu chí về quy hoạch khu nhà ở	Lựa chọn vị trí và quy mô hợp lý, phù hợp với điều kiện cụ thể của khu vực.	11	
		Lựa chọn mô hình phát triển phù hợp.	12	
		Cơ cấu quy hoạch hợp lý.	10	
		Đầy đủ dịch vụ hạ tầng xã hội	11	
		Giao thông hợp lý, khuyến khích GT xanh (GTCC, xe đạp và đi bộ)	10	
		Gắn kết với cảnh quan thiên nhiên	8	
		Sức hấp dẫn của khu nhà ở	8	
		Tính bền vững trong quy hoạch khu nhà ở	10	
		Thúc đẩy xã hội hóa trong đầu tư vào khu nhà ở	11	
		Thuận lợi phát triển theo giai đoạn	10	
		Tổng điểm	100	30
2	Nhóm các tiêu chí về nhà ở công nhân	Sự đa dạng trong lựa chọn các loại hình nhà ở	10	
		Lựa chọn giải pháp công nghệ kỹ thuật hợp lý	10	
		Cơ cấu diện tích căn hộ hợp lý	10	
		Không gian dịch vụ (khoảng cách, diện tích, chất lượng) đạt yêu cầu	9	
		Có không gian sinh hoạt cộng đồng	10	
		Thiết kế căn hộ (cấu trúc, diện tích, thiết bị) hợp lý	11	
		Giải pháp vi khí hậu tốt	9	
		Khả năng sử dụng linh hoạt tầng 1 cho các hoạt động đa chức năng	9	
		Vật liệu, hình thức kiến trúc phù hợp.	12	
		Chi phí cho nhà ở hợp lý	10	
		Tổng điểm	100	30
3	Nhóm các tiêu chí về sinh kế bền vững	<i>Phát triển vốn con người</i>	25	
		- Cơ hội học tập, phát triển kỹ năng bản thân	8	
		- Phát triển thể chất, tăng cường sức khỏe	9	
		- Nâng cao văn hóa, giải trí	8	
		<i>Phát triển vốn xã hội</i>	24	
		- Tăng cường hoạt động giao tiếp xóm giềng	8	
		- Tham gia việc phát triển, quản trị khu nhà ở	8	
		- Tham gia các hoạt động cộng đồng khu ở	8	
		<i>Phát triển vốn vật chất</i>	24	
		- Quyền về nhà ở (sở hữu)	8	
		- Nhà ở đạt chất lượng	8	

TT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí đánh giá	Điểm theo nhóm	Điểm theo trọng số
		- Có phương tiện sinh kế	8	
		<i>Phát triển vốn tài chính</i>	17	
		- Có thu nhập ổn định, có tích lũy	8	
		- Có khả năng tiếp cận vốn vay	9	
		<i>Tăng cường hoạt động sinh kế trong khu nhà ở</i>	16	
		- Hoạt động thường xuyên	8	
		- Hoạt động định kỳ	8	
		Tổng điểm	100	30
4	Nhóm các tiêu chí về phát triển cộng đồng	Có chính sách, chiến lược phát triển cộng đồng.	21	
		Có các hội nhóm cộng đồng hoạt động hiệu quả.	21	
		Cộng đồng được tham gia vào quá trình quy hoạch, thiết kế và xây dựng khu nhà ở	18	
		Cộng đồng được tham gia vào quá trình quản trị, vận hành, khai thác khu nhà ở.	20	
		Có mạng lưới thông tin hiệu quả	20	
		Tổng điểm	100	10
Tổng cộng				100

Điểm tính trên được cho giá trị tối đa. Cách thức đánh giá chia theo các mức Rất tốt, Tốt, Khá, Đạt, Không đạt hoặc theo tỷ lệ điểm 100%, 75%, 50%, 25%, 0%.

3.7. VÍ DỤ NGHIÊN CỨU

Tác giả thực hiện 2 ví dụ nghiên cứu. Ví dụ thứ nhất là quy hoạch KNOCN Quang Minh, minh họa cho mô hình NOCN dạng 3 (gắn với làng xã). Ví dụ thứ 2 là quy hoạch chỉnh trang KNOCN Kim Chung đã có nhằm mục đích minh họa các giải pháp quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị hướng đến SKBV và PTCĐ.

3.7.1. Quy hoạch chi tiết khu nhà ở công nhân Quang Minh

a) Đặc điểm KCN Quang Minh

KCN Quang Minh nằm kề cao tốc Bắc Thăng Long – Nội Bài, cách trung tâm Hà Nội 20 km. Đây là KCN có diện tích lớn nhất trong các KCN Hà Nội, có số lao động lớn thứ nhì (sau KCN Bắc Thăng Long) và hiện chưa có dự án KNOCN nào được xây dựng.

- KCN Quang Minh 1 được thành lập năm 2004, chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Đức. KCN Quang Minh 1 có tổng diện tích 407ha (344 ha ban đầu và 63 ha đã phê duyệt mở rộng). Hiện tại KCN có 256 doanh nghiệp hoạt động, 85% diện tích đất công nghiệp đã được cho thuê. Doanh nghiệp KCN Quang Minh 1 hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực lắp ráp điện tử, sản xuất đồ nội thất, vật liệu xây dựng... với mức độ vệ sinh công nghiệp cấp 4,5. Số lao động hiện có ở KCN Quang Minh 1 là 32.640 người (Số liệu từ Ban quản lý KCN – KCX Hà Nội, tháng 11/2019).

- KCN Quang Minh 2 thành lập năm 2007, chủ đầu tư là Công ty TNHH ĐT Hợp Quần (Đài Loan), có diện tích là 266 ha. Hiện tại KCN mới chỉ cho thuê được khoảng

6% diện tích đất công nghiệp với gần 300 lao động.

b) Lựa chọn vị trí xây dựng KNOCN

Hiện nay, trong quá trình rà soát quỹ đất để phát triển nhà ở công nhân Hà Nội, một số vị trí đã được đề xuất tại khu vực này như:

- KCN Quang Minh I, Thành phố đã chấp thuận chủ trương cho CĐT điều chỉnh quy hoạch chi tiết 41 ha tại xã Kim Hoa, thị trấn Chi Đông (thuộc 63 ha đất quy hoạch KCN Quang Minh mở rộng) tạo quỹ đất xây dựng KNOCN. (Địa điểm A). Trường hợp này, KNOCN bố trí trong KCN, chỉ tương tác với 1 cụm dân cư nhỏ lọt trong khu đất, không tận dụng được hệ thống HTXH từ làng xã sẵn có, khả năng phát triển, mở rộng bị hạn chế. Diện tích KNOCN (còn lại sau khi trừ phần khu dân cư đã có trong 41ha khu vực nghiên cứu) khoảng hơn 30 ha, không đủ đáp ứng cho công nhân KCN Quang Minh I.

- KCN Quang Minh II, Thành phố đã chấp thuận chủ trương tạo quỹ đất (khoảng 14 ha) dành cho xây dựng NOCN và giao Công ty TNHH đầu tư Hợp Quần điều chỉnh quy hoạch chi tiết KCN. (Địa điểm B). Vị trí này chỉ phục vụ KCN Quang Minh 2, không giải quyết được với một lực lượng lao động lớn của KCN Quang Minh I chưa có nhà ở.

- Tác giả đề xuất KNOCN tại khu đất trống giữa 2 cụm dân cư nông thôn Chi Đông và Giai Lạc (Địa điểm C) là 2 thôn hiện có nhiều nhà trọ công nhân. Việc phát triển KNOCN gắn với phát triển đất dịch vụ cho 2 thôn sẽ hỗ trợ cho quá trình hình thành khu nhà ở. Khu đất phát triển KNOCN nằm bên đất dân dụng (có khoảng cách ly phù hợp với KCN) sẽ thuận lợi cho việc phát triển, mở rộng trong tương lai. Có thể phát triển đồng thời khu A và khu C để phục vụ công nhân KCN Quang Minh I. Căn cứ vào tỷ lệ diện tích giữa 2 khu vực, khu C có thể đáp ứng chỗ ở cho số người gấp khoảng 1,5 lần so với khu A.



Hình 3.20. Vị trí xây dựng KNOCN

c) Tính toán quy mô dân số và diện tích khu C

Bảng 3.15. Quy mô dân số và diện tích KNOCN Quang Minh

TT	Quy mô	Đơn vị tính	Giai đoạn đầu	Giai đoạn phát triển
1	Tỷ lệ lấp đầy đất công nghiệp	%	85%	100%
2	Số công nhân	người	32.640	38.400

3	Số dân KNOCN* (N)	người	13.056	31.100
4	Số dân ở tại khu C (60%N)	người	9.400	18.660
5	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m ² /người	21	25
6	Diện tích	ha	19,8	47,3

Ghi chú: (*) Số dân KNOCN được tính toán theo công thức 3.3 tại mục 3.3.2.

Trong đó: 1) Giai đoạn đầu, 40% công nhân ở KNOCN (30% là lao động địa phương và sử dụng xe bus, 30% ở nhà trọ); hệ số phụ thuộc là 1,2; không bố trí đất cho lao động ngoài KCN; 2) Giai đoạn phát triển, 50% công nhân ở KNOCN (tỷ lệ lao động ở nhà trọ giảm so với giai đoạn đầu); hệ số phụ thuộc là 1,5; có bố trí đất ở cho người làm việc ngoài KCN.

d) Định hướng quy hoạch chi tiết KNOCN.

Hiện trạng khu đất xây dựng là đất nông nghiệp. Trong quy hoạch sử dụng đất huyện Mê Linh đến năm 2030, đây là khu đất nông nghiệp và cây xanh cách ly (Xem bản đồ Phụ lục). Với đặc điểm sản xuất của KCN Mê Linh 1, tác giả đề xuất giảm diện tích cây xanh cách ly, nhưng vẫn đạt khoảng cách 50-100m giữa KCN và khu nhà ở.

Giai đoạn đầu, phát triển KNOCN có thể gắn với việc phát triển nhà ở dịch vụ cho 2 khu vực thôn Chi Đông và thôn Giai Lạc trên các dải đất trống phía tiếp giáp với khu cây xanh cách ly. Khu đất dịch vụ này tách thành dự án riêng, có thể giao cho đơn vị phát triển KNOCN thực hiện để bù trừ lợi nhuận, thúc đẩy phát triển dự án KNOCN.



Hình 3.21. Quy hoạch sử dụng đất KNOCN giai đoạn đầu và giai đoạn phát triển

KNOCN giai đoạn đầu tập trung xây dựng NOCN dạng ký túc xá và chung cư nhiều tầng. Các ô đất ở có diện tích từ 1-2 ha, phù hợp cho các dự án nhà ở thứ cấp, có thể do chủ DNCN xây cho công nhân của mình, hoặc các đơn vị đầu tư xây dựng quy mô trung bình hoặc nhỏ thực hiện. Khu đất công cộng được bố trí phía đông bắc khu đất ở, thuận tiện cho việc phát triển mở rộng KNOCN. Trục đường kết nối các không gian công cộng này với hai điểm dân cư cũ là tuyến thương mại dịch vụ trong

giai đoạn đầu. Không gian dịch vụ bố trí tại tầng 1 các ô đất nhà ở công nhân cũng góp phần hình thành tuyến dịch vụ sinh kế này. Trong giai đoạn phát triển mở rộng, tuyến trục trung tâm là tuyến kết nối từ KCN sang trục đường chính của xã Quang Minh. Trên tuyến đường này, ưu tiên phát triển các dạng nhà ở thương mại dạng hỗn hợp (kết hợp ở và dịch vụ) có chiều cao từ 9 – 15 tầng. Các ô phố nhà ở dạng chung cư nhiều tầng tiếp tục được phát triển ở các ô đất phía sau. Hoàn thiện ô đất cây xanh tập trung và sân thể thao. Phát triển thêm đất công trình công cộng, phù hợp với bán kính phục vụ.



Hình 3.22. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan KNOCN KCN Quang Minh I.

Bảng 3.16. Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Giai đoạn đầu		Giai đoạn phát triển	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	<i>Đất ở</i>		7.65	39	20.8	46
	Ký túc xá nhiều tầng	NO	4.11		4.11	
	Chung cư nhiều tầng	NO	3.43		11.56	
	Nhà ở hỗn hợp	HH	-		6.13	
	Nhà ở chia lô thấp tầng	NT	tách thành dự án riêng		3.24	
2	<i>Đất công cộng</i>	CC	2.15	11	4.9	10,6
	Nhà văn hóa		0.4		0.4	
	Chợ		0.3		0.3	
	Phòng khám đa khoa		0.3		0.3	
	Mầm non		0.6		1.1	
	Tiểu học		0.65		1.3	
	Trung học cơ sở		-		0.55	
	Sân TDTT		-		1	

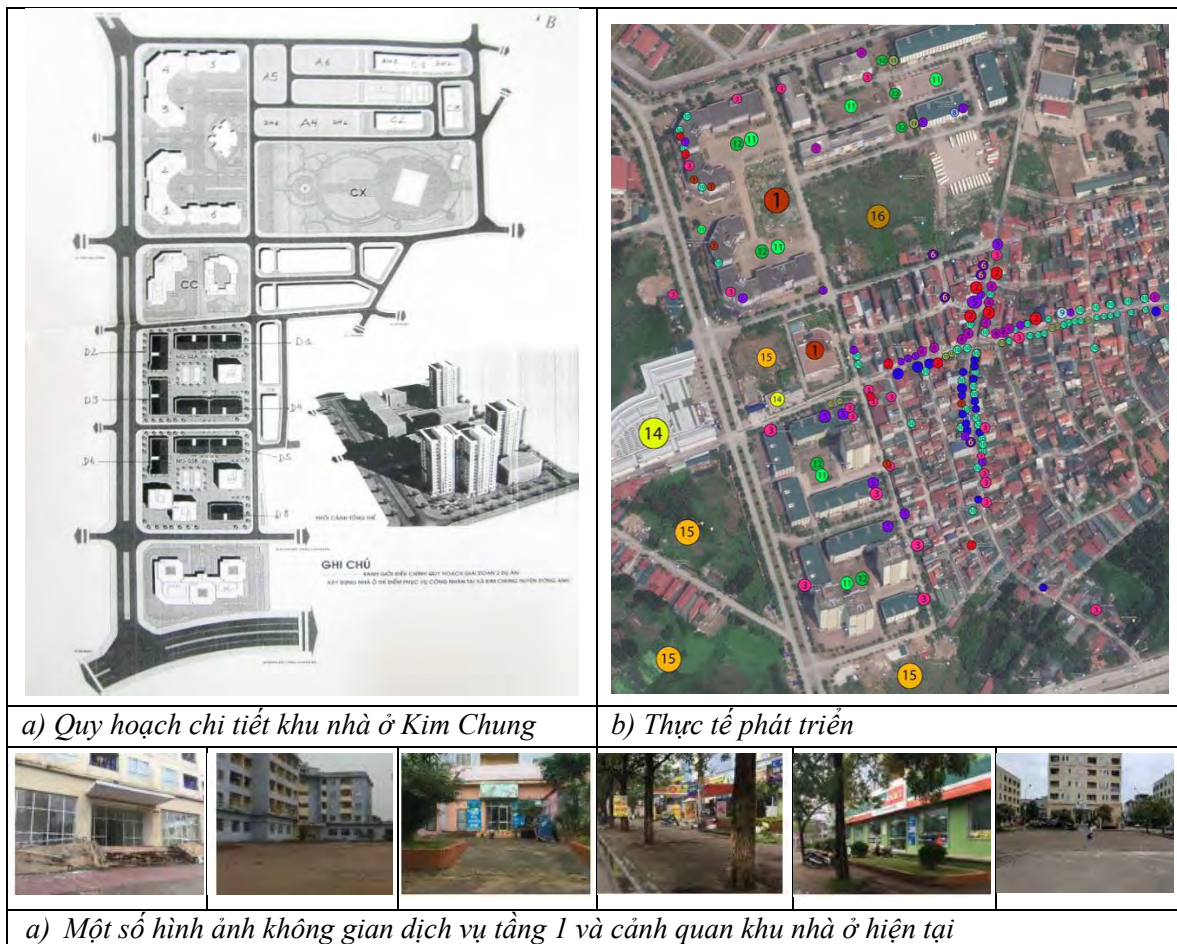
3	Cây xanh	CX	5,64	28	9,64	20,4
	Cây xanh cách ly		5,64		5,64	
	Cây xanh tập trung		-		5	
4	Giao thông, HTKT		4,48	22	9,95	23
	TỔNG CỘNG		19,8	100	47,3	100

3.7.2. Cải tạo, chỉnh trang khu nhà ở công nhân Kim Chung

3.7.2.1. Phân tích, đánh giá hiện trạng

KCN Bắc Thăng Long có diện tích 295 ha do Sumitomo Corporation và Công ty Cơ khí Đông Anh triển khai và hoàn thành vào năm 2004. Hiện KCN đã lấp đầy 100% diện tích đất cho thuê. Số lao động hiện có trên 60.000 người, trong đó lao động nữ chiếm 67%. Phần lớn công nhân là người nhập cư từ các tỉnh phía Bắc.

Dự án Khu nhà ở Kim Chung nằm gần KCN Bắc Thăng Long được đầu tư bằng ngân sách Nhà nước, hiện do Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý và vận hành. Khu nhà ở có tổng diện tích 20 ha, cung cấp chỗ ở cho 10.550 công nhân. (Số liệu từ Ban quản lý KCN – KCX Hà Nội, tháng 11/2019).



a) Quy hoạch chi tiết khu nhà ở Kim Chung

b) Thực tế phát triển

a) Một số hình ảnh không gian dịch vụ tầng 1 và cảnh quan khu nhà ở hiện tại

Hình 3.23. Hiện trạng quy hoạch KNOCN Kim Chung

a) Về vị trí và mối quan hệ với khu vực xung quanh: KNOCN Kim Chung phía Đông tiếp giáp với khu vực thôn Bàu, xã Kim Chung; phía Bắc là bệnh viện Nhiệt Đới; phía Nam hướng ra KCN Bắc Thăng Long; phía Đông là trục đường chính khu

đô thị, đối diện có chợ Mun, một chợ lớn của khu vực.

Gần KNOCN Kim Chung có Trường cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật Bắc Thăng Long, nơi đào tạo nghề cho công nhân. Ngoài các khóa nghề phục vụ công việc trong nhà máy, trường tổ chức các khóa học gắn với dịch vụ đời sống như nấu ăn, làm đẹp và có các dự án hỗ trợ đào tạo nghề cho nữ công nhân muốn chuyển đổi công việc (dự án PLAN).

Thôn Bàu có mối quan hệ chặt chẽ với KNOCN Kim Chung. Đây là nơi cung cấp chỗ ở cho khoảng 16.000 lao động KCN Bắc Thăng Long. Tại đây có các tuyến cửa hàng dịch vụ nhỏ nhưng đa dạng, phục vụ cho lao động cả KNOCN và khu nhà trọ (Hình 3b)

b) Về nhà ở: KNOCN Kim Chung hiện có các dạng nhà:

- Chung cư 5 tầng hành lang giữa dạng KTX: Diện tích từ 25-29m²/căn, mỗi tầng 13-16 căn; có bếp, phòng tắm và vệ sinh chung cho mỗi tầng. Một số tòa KTX bỏ trống, không có khách thuê (ví dụ như ĐN02 trong ô đất D) vì cách thiết kế kém tiện nghi.

- Chung cư 5 tầng hành lang giữa dạng căn hộ khép kín: Căn hộ có diện tích 60-70m², mỗi căn có 1 phòng ngủ lớn, bố trí 6 – 12 công nhân. Nhiều đơn nguyên được các doanh nghiệp FDI (Canon, Nissei, Honda, Panasonic) thuê nguyên tòa.

- Nhà chung cư dạng đơn nguyên 15 tầng: Mỗi tầng bố trí 8 căn hộ 2 phòng ngủ, các căn hộ có diện tích từ 53-59m² dành cho hộ gia đình.

c) Về hạ tầng xã hội cơ bản:

- Theo quy hoạch ban đầu, Kim Chung có 2 nhà trẻ. Hiện nay, 1 nhà trẻ đã được đầu tư xây dựng với diện tích trên 5.000 m², đáp ứng cho 9 nhóm lớp học với 220 cháu.

- Một số công ty FDI có đầu tư không gian dịch vụ công cộng cho công nhân trong tòa nhà. Ví dụ tòa nhà ĐN2 trong ô đất B, do công ty Canon thuê, công ty đã đầu tư một nhà trẻ và phòng gym tại tầng 1 phục vụ cho công nhân của mình.

- Khu đất dành cho cây xanh tập trung và sân thể thao hiện chưa được đầu tư, có hàng rào tôn quây kín, trừ một khoảng đất kinh doanh bãi đỗ xe tự phát.

d) Về dịch vụ sinh kế: Các tòa nhà đều bố trí căn hộ từ tầng 2 trở lên. Diện tích tầng 1, một phần để xe, còn lại để cho thuê thương mại. Các cửa hàng đều cho các đơn vị, cá nhân bên ngoài thuê, nhiều cửa hàng ở tình trạng vắng khách, dẫn đến xuống cấp, có nơi bỏ trống. (Hình 3c)

e) Về phát triển cộng đồng: Có 1 không gian sinh hoạt cộng đồng (tại ĐN1, tòa A4). Các khoảng đất trống giữa các khối nhà có diện tích khá lớn, hiện tại chỉ là sân bê tông, không có tiện ích. Có rất ít hoạt động cộng đồng được tổ chức trong khu nhà.

Theo hệ thống tiêu chí đánh giá mục 3.5.2, nếu chỉ xét khía cạnh Quy hoạch, Kiến trúc, KNOCN Kim Chung đạt 60/100 điểm. Tuy nhiên, đánh giá khía cạnh quy

hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ, khu nhà chỉ đạt 48/100 điểm (xem Phụ lục 14).

3.7.2.2. Đề xuất chỉnh trang, cải tạo KNOCN Kim Chung



Hình 3.24. Đề xuất phương án cải tạo, chỉnh trang quy hoạch KNOCN Kim Chung.

a) Đối với các ô đất xây dựng nhà ở:

- Các nhà ở công nhân nhiều tầng trên ô đất A, trên bản vẽ quy hoạch năm 2005 là các dải đất từ A1 đến A6 được hợp lại thành 1 ô phố, các tuyến giao thông cơ giới bên trong được cải tạo thành đường đi bộ, khu vực bãi đỗ xe tại trung tâm cải tạo thành không gian mở cho cộng đồng (sân bóng, vườn dạo).

- Ô đất ở B trên quy hoạch cũ là 6 đơn nguyên nhà ở 5 tầng (hiện đã xây) và 1 nhà trẻ (thực tế không xây dựng). Đề xuất mở đường vào nhóm nhà, phân tách thành khu B1 và B2, mỗi khu được quy hoạch, thiết kế như một ô phố hoàn chỉnh gồm các khối dịch vụ tầng 1, các căn hộ từ tầng 2 và sân trong dành cho nhóm ở. Xây dựng bổ sung 2 khối chung cư mới (có thể dưới mô hình gọi vốn cộng đồng, làm đa dạng hóa các mô hình nhà ở), tầng 1 các khối mới được sử dụng làm nhà trẻ và không gian

sinh hoạt cộng đồng.

- Các ô đất C, D: Cải tạo, nâng cấp các khối nhà KTX ĐN1, 2. Có thể kêu gọi vốn từ các doanh nghiệp công nghiệp, lợi ích kèm theo là quyền được thuê lâu dài. Các khu vực sân trong cải tạo thành các không gian cộng đồng theo mô hình tự quản.

- Ô đất ở E phát triển nhà ở thương mại (theo quy định 20% đất ở thương mại), lợi nhuận chuyển một phần cho phát triển các không gian công cộng trong KNOCN.

b) Đất công cộng (CC): hiện mới xây dựng 1 nhà trẻ. Khu đất trống trên ô đất này đề xuất xây dựng công trình dịch vụ đa chức năng (thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí). Hai tuyến phố cạnh khu đất phát triển thành tuyến thương mại dịch vụ, kết nối từ tuyến dịch vụ làng xã sang chợ Mun. Trên các tuyến này, có thể tổ chức chợ đêm cuối tuần nhằm thu hút người lao động tham gia vào các dịch vụ sinh kế, đa dạng hóa thu nhập.

c) Đất cây xanh và thể thao (CX): Đề xuất phát triển khu đất này theo quy hoạch (dựa một phần kinh phí từ kinh doanh nhà ở mới trên các ô đất B, E). Khu thể thao, trong trường hợp chưa có kinh phí đầu tư hoàn chỉnh, nên mở thành các sân bóng đá, sân chơi tự do cho công nhân sống trong KNOCN cũng như trong xóm trọ thôn Bàu.

d) Các chính sách hỗ trợ cho SKBV và PTCD:

- Thực hiện chính sách thuê mua, bán nhà trả góp cho lao động có nhu cầu mua nhà.

- Tổ chức ban quản trị tòa nhà, trong đó có đại diện cư dân (người thuê nhà).

- Có chính sách, cơ chế khuyến khích các chủ DNCN tham gia sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tiện nghi nhà ở và tổ chức hoạt động cộng đồng cho lao động tại khu nhà ở.

- Mỗi tòa nhà (hoặc ít nhất mỗi cụm nhà trong 1 ô phố) có 1 không gian sinh hoạt cộng đồng trong nhà.

- Có chính sách khuyến khích cư dân tham gia các hoạt động dịch vụ trong khu nhà ở. Có thể dành 1 phần không gian tầng 1 (vị trí giá trị thương mại không cao) cho hoạt động dịch vụ nội khu, thông qua hình thức kinh tế hợp tác, chia sẻ.

- Cải tạo, nâng cấp các không gian mở giữa các khối nhà (sân trong ô phố). Kinh phí từ: ngân sách nhà nước (thông qua Tổng liên đoàn Lao động), đóng góp của các DNCN, tổ chức, cá nhân. Dân cư khu nhà có thể góp ngày công lao động để thực hiện.

- Tăng cường tổ chức các hoạt động cộng đồng: thi đấu thể thao, hội chợ (các dịp lễ Tết), phố chợ đêm cuối tuần... trong khu nhà ở.

- Xây dựng trang thông tin về khu nhà ở, hỗ trợ cho công nhân trong việc mua nhà, thuê nhà, hiểu biết chính sách có liên quan đến nhà ở, việc làm; đưa các thông tin hoạt động cộng đồng, tăng cường liên kết xã hội.

Khu nhà ở sau khi nâng cấp, cải tạo và có các chính sách phát triển, quản lý phù hợp có thể đạt 76/100 điểm. (Phụ lục 15)

3.8. BÀN LUẬN VỀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.8.1. Bàn luận về quan điểm và nguyên tắc quy hoạch KNOCN

a) Phát triển KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ là định hướng quan trọng để hướng tới khu nhà ở bền vững về mặt xã hội.

Về mô hình lý thuyết, có thể nói các thể hệ KNOCN bao gồm:

- *Thể hệ thứ nhất:* KNOCN hướng đến mục tiêu trọng tâm là phát triển nhà ở. Ở giai đoạn này, các dự án tập trung giải quyết nhà ở số lượng lớn, với tiêu chí giá rẻ. Ưu điểm của phát triển KNOCN dạng này là có khả năng cung cấp chỗ ở cho số lượng lớn lao động trong một thời gian ngắn. Nhược điểm tiềm ẩn là môi trường sống thiếu hoàn chỉnh dẫn đến các vấn đề xã hội trong cộng đồng người lao động.

- *Thể hệ thứ 2:* KNOCN bên cạnh việc cung cấp chỗ ở còn góp phần giải quyết các nhu cầu kinh tế xã hội của con người. Cụ thể là nhu cầu phát triển bản thân, có thu nhập ổn định, có tương tác xã hội. Các khu nhà ở này góp phần hỗ trợ, thúc đẩy cá nhân và cộng đồng trong quá trình tự lực, tự hoàn thiện.

- *Thể hệ thứ 3:* KNOCN là một là môi trường sống hoàn hảo cho các hộ gia đình. Bên cạnh không gian sống chất lượng còn là một nơi ở thịnh vượng, an toàn, tạo sự phát triển công bằng cho mọi cá nhân. Khu nhà ở còn có bản sắc riêng, có ảnh hưởng tích cực đến khu vực xung quanh.

Như vậy, cách tiếp cận của tác giả tương đương với mô hình KNOCN thể hệ thứ 2. Trong điều kiện không thể thực hiện mô hình lý tưởng (KNOCN thể hệ 3), việc xây dựng một môi trường sống có thể hỗ trợ, thúc đẩy phát triển các tiềm lực nội tại của cá nhân và cộng đồng, để trên cơ sở đó, họ có cơ hội tự tạo lập cuộc sống tốt hơn là việc cần thiết. Nếu chỉ dừng lại ở thể hệ thứ nhất, quan điểm “chật hẹp” (không chỉ bao hàm ý diện tích) có thể trở thành một rào cản lớn cho sự phát triển của người lao động và cả cộng đồng. Quan điểm này phần nào tương đồng triết lý thiết kế của KTS. Arevana trong dự án “A half of a house” khi ông “cung cấp một nửa cái tốt và cơ hội cho con người”.

b) Dùng nguyên tắc quy hoạch tích hợp trong quy hoạch phát triển KNOCN.

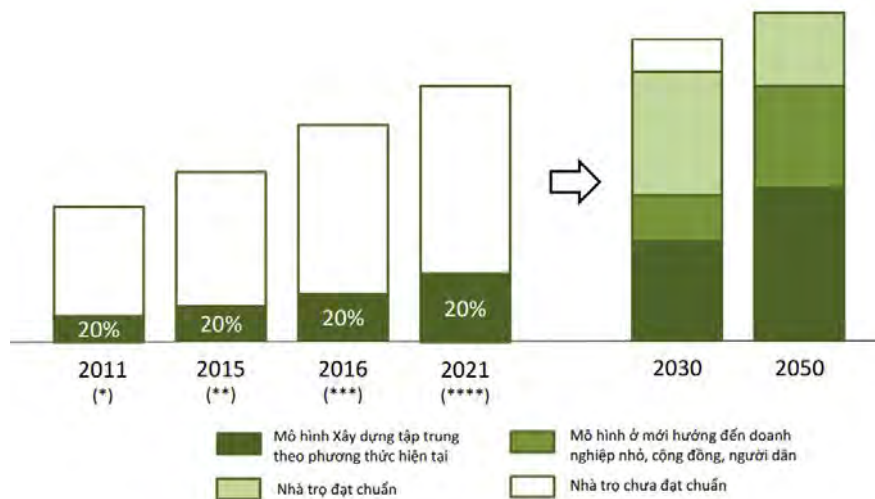
Việc sử dụng quy hoạch tích hợp giải quyết bài toán quy hoạch gắn với SKBV và PTCĐ là phù hợp. Từng lớp quy hoạch được phân tách riêng để tìm hiểu sâu hơn về những yếu tố tác động, cơ sở thiết kế và các giải pháp (bao gồm cả chính sách và không gian). Giải pháp quy hoạch, kiến trúc KNOCN vẫn dựa trên nền tảng chủ đạo là các nguyên tắc quy hoạch và thiết kế khu nhà ở đô thị cho đối tượng là công nhân KCN. Các yếu tố về SKBV và PTCĐ được áp dụng linh hoạt với các mức độ khác nhau tùy theo đặc thù riêng của khu vực (vị trí, quy mô) và lựa chọn của chủ đầu tư dự án KNOCN.

3.8.2. Bàn luận những khía cạnh mới trong mô hình quy hoạch và phát triển KNOCN gắn với SKBV và PTCD.

a) Đa dạng hóa mô hình đầu tư KNOCN

Có thể nhận thấy đây là giải pháp quan trọng nhất trong việc tăng quỹ nhà ở đạt chuẩn cho công nhân. Theo số liệu được công bố trong các Hội nghị cấp Quốc gia về phát triển NOCN, trong thời gian qua, gần như không có sự tiến triển trong việc tăng tỷ lệ quỹ nhà ở đạt chuẩn cho công nhân. Điều này, một phần do quan điểm “đóng” về nhà ở đạt chuẩn của các cấp quản lý. NOCN không nằm trong các dự án được xây dựng tập trung (nhà trọ), mặc dù có được đề cập đến trong 1 số văn bản nhà nước, nhưng trên thực tế được coi là các dạng nhà không chính thức. Vì vậy, việc phát triển các nhà ở dạng này bị thả nổi, không có hướng dẫn và kiểm soát dẫn đến chất lượng nhà thật sự thấp.

Với việc phát triển NOCN lợi nhuận thấp, không thu hút nhà đầu tư lớn, cần tận dụng các nguồn lực nhỏ lẻ trong cộng đồng để phát triển. Nếu có định hướng và quản lý tốt, mô hình ở do tư nhân nhỏ đầu tư có các ưu điểm: i) Cung ứng số lượng lớn nhà ở cho người lao động trong thời gian ngắn nhờ dựa vào nguồn lực đông đảo từ xã hội; ii) Tạo cơ hội thúc đẩy phát triển kinh tế cho người dân địa phương. Khi được chính thức thừa nhận và tạo cơ chế để phát triển, các công cụ kiểm soát cũng được đi kèm để đảm bảo chất lượng nguồn cung nhà trọ công nhân ra thị trường. Các tiêu chuẩn về nhà trọ được nâng cao theo thời gian, phù hợp với những biến đổi của xã hội.



Hình 3.25. Dự báo về khả năng nâng cao quỹ nhà công nhân đạt chuẩn.

Ghi chú: (*) Hội nghị “Nhà ở công nhân- Thực trạng và Giải pháp” (Ban chỉ đạo TW về chính sách NƠ&TTBĐS, Bộ XD, Tổng LĐLĐVN- 17/10/2011)
 (**): Hội thảo “Cơ chế chính sách và giải pháp về nhà ở cho người TNT tại đô thị và KCN” (Tổng LĐLĐVN và Tổng hội XD – 11/2015)
 (***) Hội nghị trực tuyến về NOXH, NOCN (Văn phòng Chính phủ tổ chức, 7/12/2016)
 (****): Hội nghị trực tuyến về nhà ở công nhân (Bảo Xây dựng tổ chức, 19/11/2021)

Bên cạnh nhà trọ, phát triển các mô hình hướng đến kinh tế cộng đồng, doanh

ng nghiệp nhỏ và người dân để tạo nguồn cung đa dạng cho NOCN là điều cần thiết cho bối cảnh kinh tế Việt Nam. Các mô thức ở sẽ được thay đổi cả về lượng và chất theo các giai đoạn phát triển của xã hội, vận động theo xu hướng nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động. Nếu làm được điều này, quỹ nhà ở “đạt chuẩn” cho công nhân có thể cơ bản được giải quyết năm 2030 và với chuẩn chất lượng tăng dần đến năm 2050.

b) Nâng cao vai trò của hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội

Trong nghiên cứu, tác giả đề cao vai trò của hệ thống công trình công cộng dịch vụ (gồm công trình công cộng cơ bản và dịch vụ xã hội mở rộng), khẳng định hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội là nhân tố cốt lõi của KNOCN bền vững. Điều này dẫn đến thay đổi trình tự ưu tiên trong quy hoạch và phát triển KNOCN. Trong nhiều trường hợp, nhà ở không phải là hạng mục đầu tư ưu tiên số một mà là hệ thống công trình công cộng dịch vụ xã hội. Cụ thể:

- Các công trình công cộng dịch vụ cơ bản cần được ưu tiên phát triển, với sự hỗ trợ của ngân sách nhà nước và chính quyền địa phương. Nguồn vốn từ Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam (dự án thiết chế công đoàn) cũng nên tập trung hỗ trợ nhóm dự án CTCC cơ bản. Trong trường hợp chưa thể tiếp cận được với nguồn vốn ngân sách, chủ đầu tư dự án KCN cần chủ động phát triển các hạng mục này thông qua các hình thức BT, BOO hoặc các hình thức huy động vốn hay hợp tác phát triển khác.

- Hệ thống dịch vụ xã hội mở rộng cần được chú trọng trong quy hoạch, cần có các chính sách thu hút sự đầu tư, tham gia cung cấp dịch vụ của các doanh nghiệp, tổ chức, cộng đồng xã hội và các cá nhân.

- Những khu vực chưa có dự án phát triển NOCN tập trung, chủ đầu tư vẫn phải tiến hành xây dựng các CTCC cơ bản cho công nhân ở nhà trọ.

Có thể nói, việc khuyến khích, mở rộng các mô hình đầu tư có vai trò quan trọng trong việc cung ứng chỗ ở, nhưng chất lượng cuộc sống phụ thuộc khá nhiều vào hệ thống các công trình công cộng và dịch vụ xã hội. Trong khi việc phát triển nhà ở có thể xã hội hóa rộng rãi, phát triển hệ thống CTCC, DVXH lại cần những “ché tài” đặc biệt để ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư ngay từ giai đoạn hình thành dự án KCN. Các nguồn lực từ Nhà nước cũng cần tập trung cho nhóm các công trình ưu tiên này.

c) Mô hình phát triển KNOCN

Trong 3 mô hình được tác giả đưa ra trong luận án, có thể nhận thấy:

Mô hình 1 - KNOCN là một phần trong khu đô thị (thuộc đất 20% NOXH trong khu đất ở đô thị). Đây là mô hình hiện có, khi NOCN được “ăn theo” các chính sách pháp lý về NOXH. Tuy nhiên, với đặc thù các KCN thường bố trí khá xa so với khu vực đô thị, thêm vào đó, đối tượng công nhân lại không ở nhóm khách hàng mục tiêu

mà các đơn vị kinh doanh BĐS khu đô thị mong muốn, mô hình này khó phát triển.

Mô hình 2 - KNOCN nằm trong KCN - Đô thị - Dịch vụ theo Nghị định 82. Đây là mô hình hoàn chỉnh nhất về mặt lý thuyết, thể hiện mong muốn của Chính phủ và các cơ quan quản lý Nhà nước để có thể tạo lập hạ tầng bài bản nhằm thu hút đầu tư KCN. Tuy nhiên, việc hình thành các “đại dự án” khó có thể phát triển đại trà trong hơn 300 KCN trên cả nước, đặc biệt trong bối cảnh thiếu nguồn lực đầu tư lớn tại Việt Nam hiện tại.

Mô hình 3 - KNOCN gắn với các làng xã lân cận KCN. KNOCN trường hợp này có quan hệ cộng sinh với làng xã, khi dựa một phần vào làng xã để đáp ứng chỗ ở cho công nhân. Trong KNOCN ưu tiên đầu tư HTXH cho cả công nhân khu dự án và khu nhà trọ. Mô hình có khả năng phát triển rộng rãi bởi có thể chia thành các dự án quy mô nhỏ, phù hợp năng lực tài chính của các công ty BĐS quy mô trung bình, dễ thu hút nguồn vốn từ cộng đồng. Mô hình này thể hiện sự hài hòa giữa mục tiêu phát triển KCN với việc đô thị hóa và thúc đẩy kinh tế địa phương. Với mô hình khu nhà ở này, người công nhân nhập cư dễ có các cơ hội phát triển cũng như hòa nhập cộng đồng.

d) Các chỉ tiêu quy hoạch và thiết kế KNOCN

- *Quy mô dân số KNOCN.* Tác giả đã đưa ra cách tính quy mô dân số theo 3 mô hình phát triển khác nhau. Điểm đáng chú ý trong các công thức tính toán là: i) Xác định nhà trọ đạt chuẩn là một nguồn cung nhà ở công nhân, để từ đó tính nhu cầu chỗ ở thật mà các KNOCN cần cung ứng; ii) Tùy theo mô hình phát triển, đất HTXH có thể được tính toán cho số dân KNOCN hoặc số dân cư mở rộng (bao gồm cả công nhân ở nhà trọ).

- *Chỉ tiêu diện tích đơn vị ở công nhân.* Tác giả đề xuất chỉ tiêu đất đơn vị ở tối thiểu cho KNOCN giai đoạn đầu là 15 – 19 m²/người tùy thuộc vào loại hình nhà ở. Tuy nhiên, chỉ tiêu này chỉ áp dụng cho khu nhà ở thuần công nhân, không có các đối tượng mua nhà ở thương mại (cho phép tối đa 20% diện tích đất ở). Việc phát triển các khu đất dịch vụ, đất ở hỗn hợp hay nhà ở thương mại, tùy thuộc vào bối cảnh địa phương (nhu cầu, mức độ đô thị hóa, sự phát triển của thị trường BĐS, các yếu tố thúc đẩy tăng trưởng khác). Các dự án phát triển hỗn hợp cần được khuyến khích bởi sử dụng hiệu quả đầu tư cơ sở hạ tầng, cũng như tạo môi trường sinh kế đa dạng hơn cho cư dân. Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở hỗn hợp cao hơn, có thể tiệm cận với chỉ tiêu tối thiểu 28m²/người (đô thị cấp III, V).

- *Chỉ tiêu cho nhà ở và tích lũy sinh kế.* Nhiều nghiên cứu sử dụng 30% thu nhập hộ gia đình là ngưỡng tối đa cho các tính toán về chi tiêu cho nhà ở. Tác giả đề xuất với đối tượng hộ công nhân, chi tiêu cho nhà ở tối đa 25% thu nhập, 5% còn lại được chuyển thành tích lũy sinh kế. Những tính toán về nhà ở (diện tích, chi phí căn hộ) vì vậy, cũng được điều chỉnh theo chỉ tiêu này.

KẾT LUẬN

1. KẾT LUẬN

Những nội dung mà luận án đã thực hiện theo mục tiêu đề ra:

- Tổng hợp, đánh giá quá trình hình thành và phát triển các KNOCN trên thế giới. Nhận diện được tính quy luật trong việc phát triển các KNOCN. Từ đó, đối chiếu phân tích, rút ra những bài học cho phát triển KNOCN Việt Nam trong thời gian tới. Trong quá trình phân tích, tác giả đánh giá không chỉ khía cạnh nhà ở mà cả các vấn đề liên quan đến xã hội, cộng đồng.

- Khảo sát, phân tích, đánh giá thực trạng phát triển KNOCN KCN vùng ĐBSH. Nhận diện những vấn đề cần giải quyết trong việc quy hoạch xây dựng các KNOCN để hướng tới mục tiêu phát triển bền vững về mặt xã hội. Cụ thể, bên cạnh việc thúc đẩy phát triển quỹ nhà ở công nhân, KNOCN cần phải góp phần giải quyết các vấn đề liên quan đến sinh kế và cộng đồng trong khu ở.

- Tổng hợp, nghiên cứu các cơ sở quan trọng trong việc phát triển KNOCN, bao gồm: i) Tổng hợp, phân tích các cơ sở pháp lý có liên quan; ii) Tổng hợp, đánh giá các quan điểm lý luận liên quan đến lĩnh vực quy hoạch khu nhà ở công nhân, sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng; iii) Đánh giá các cơ sở thực tiễn trong phát triển các KNOCN KCN vùng ĐBSH.

- Luận án đã sử dụng cách tiếp cận “tích hợp” trong nghiên cứu, phân tích các cơ sở khoa học cũng như đề xuất các mô hình phát triển KNOCN các KCN vùng ĐBSH.

Trong nghiên cứu, tác giả có những đề xuất mới:

1) Quan điểm và nguyên tắc quy hoạch

Tác giả đưa ra **3 quan điểm về quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCD** và **5 nguyên tắc quy hoạch** để thực hiện quy hoạch phát triển KNOCN hướng đến SKBV và PTCD. Có thể khẳng định quan điểm quy hoạch phát triển các KNOCN gắn với SKBV và PTCD là quan điểm mới, toàn diện và đa chiều, không chỉ giải quyết khía cạnh cư trú mà còn gắn với các vấn đề xã hội trong khu nhà ở cho người lao động.

2) Các mô hình quy hoạch KNOCN

Các mô hình quy hoạch được đề xuất với cách tiếp cận tích hợp giữa quy hoạch cư trú với quy hoạch gắn với SKBV và PTCD. Trong đó:

- Về quy hoạch cư trú, tác giả chỉ ra sự khác biệt về đặc thù cư dân KNOCN với các khu nhà ở đô thị khác. Sự khác biệt này là cơ sở để đưa ra một số điều chỉnh trong chỉ tiêu tính toán dân số và diện tích cho KNOCN.

- Về SKBV, tác giả đưa ra chiến lược phát triển KNOCN gắn với SKBV bao gồm: i) Phát triển các nguồn lực sinh kế của con người; ii) Hỗ trợ khả năng đa dạng hóa thu nhập hộ gia đình; iii) Tạo cơ hội cho chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp. Luận án đã phân loại và đưa ra các đề xuất cho việc phát triển hệ thống HTXH cơ bản và

hệ thống dịch vụ xã hội mở rộng trong KNOCN. Tác giả đưa ra các khái niệm về *điểm sinh kế* và *tuyến sinh kế* trong quy hoạch KNOCN và đưa ra các sơ đồ phân cấp hệ thống mạng lưới điểm/tuyến sinh kế trong KNOCN.

- Về PTCĐ, tác giả đưa ra các cấu trúc không gian gắn với PTCĐ ở các khu nhà ở xây dựng tập trung (bao gồm cả chung cư và nhà ở gia đình) và cả khu nhà trọ, trong đó, có đề xuất cụ thể các phạm vi phục vụ, các hoạt động và không gian tương ứng. Tác giả cũng đề xuất các chính sách và hoạt động cộng đồng trong các KNOCN để tăng cường sự gắn kết và tinh thần tự lực của cộng đồng người lao động.

Trên cơ sở tích hợp, tác giả đưa ra 3 mô hình lý thuyết về KNOCN: 1) KNOCN là một phần (đất 20% phát triển NOXH) trong khu đô thị mới; 2) KNOCN phát triển độc lập (với quy mô 1 hoặc vài đơn vị ở); 3) KNOCN phát triển gắn với các khu dân cư làng xã cũ. Mô hình thứ 3 được tác giả dự báo là mô hình có khả năng phát triển mạnh mẽ nhất bởi phù hợp với bối cảnh, năng lực đầu tư của doanh nghiệp Việt Nam.

3) Trình tự thực hiện quy hoạch chi tiết KNOCN và việc phát triển KNOCN theo các giai đoạn

Trên cơ sở phân tích vai trò của không gian công cộng, dịch vụ xã hội đối với sự phát triển KNOCN, tác giả đã đưa ra trình tự thực hiện quy hoạch chi tiết KNOCN bao gồm các bước: 1) Thiết lập hệ thống giao thông chính và các tuyến/điểm sinh kế; 2). Định vị các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở; 3) Tạo các không gian cộng đồng trong các nhóm nhà ở. Có thể nhận thấy với việc thay đổi hạng mục ưu tiên trong phát triển KNOCN, khu nhà ở hỗ trợ thúc đẩy tốt hơn cho việc tạo lập SKBV cho người lao động.

Tác giả cũng đề xuất việc phát triển KNOCN cần tính đến SKBV và PTCĐ ngay từ giai đoạn đầu. Cụ thể: 1) Phát triển nhà ở phải đi kèm với hệ thống công trình công cộng dịch vụ (cơ bản và mở rộng). Trường hợp chưa phát triển NOCN xây dựng tập trung, nguồn cung nhà ở công nhân phụ thuộc vào các làng xã lân cận, chủ đầu tư KCN phải xây dựng các công trình công cộng cơ bản cho công nhân; 2) Khuyến khích sự phát triển các công trình dịch vụ xã hội mở rộng, phát triển tương tác với các điểm dịch vụ tại các khu dân cư làng xã; 3) Có các chính sách PTCĐ cho các KNOCN ngay từ giai đoạn đầu.

4) Các mô hình đầu tư KNOCN

Tác giả đã đưa ra các mô hình đầu tư phát triển KNOCN như: 1) Dự án xây dựng tập trung (Mô hình A1, A2, A3, A4); 2) Do người dân tự tổ chức xây dựng theo quy hoạch (Mô hình B1, B2); 3) Mô hình gọi vốn cộng đồng (Mô hình C); 4) Mô hình dân tự doanh (Mô hình D). Trong đó, với các mô hình A1, A2, A3, A4, D hiện đã có tuy nhiên, còn nhiều bất cập, tác giả đưa ra đề xuất cách thức thực hiện với quan điểm tổng hòa giữa quy hoạch cư trú, SKBV và PTCĐ. Các mô hình B1, B2, C là các mô hình phát triển mới, hướng đến cộng đồng và người dân, làm tăng tính đa dạng cho

các mô hình đầu tư phát triển KNOCN.

Tác giả cũng đưa ra sơ đồ đề xuất về vai trò của các bên tham gia trong quá trình thực hiện dự án quy hoạch đầu tư phát triển KNOCN, trong đó điểm mới là khẳng định vai trò của nhà đầu tư cấp 1 và sự phối hợp giữa các bên (với chính quyền địa phương và các nhà đầu tư thứ cấp) trong việc đầu tư xây dựng hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội, để đảm bảo sự phát triển hệ thống công cộng dịch vụ này được tiến hành đồng thời với việc đầu tư xây dựng nhà ở.

5) Các công cụ hỗ trợ cho quy hoạch, phát triển KNOCN

Tác giả đã đưa ra 2 công cụ hỗ trợ cho việc quy hoạch phát triển các KNOCN, bao gồm: 1) Hệ thống CSDL phục vụ cho phát triển và quản lý KNOCN; 2) Hệ thống tiêu chí đánh giá KNOCN. Nội dung trong việc xây dựng các công cụ này hiện mới chỉ là những đề xuất bước đầu. Để có thể áp dụng các công cụ này vào công tác phát triển và quản lý các KNOCN trên thực tế, cần có nghiên cứu chuyên sâu hơn.

2. KIẾN NGHỊ

Để thực hiện được việc phát triển các KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ cần sự kết hợp chặt chẽ của các bên: Nhà nước – Chính quyền địa phương – Doanh nghiệp – Cộng đồng và Người dân.

1. Kiến nghị dưới góc độ quản lý Nhà nước:

- Cần thay đổi nhận thức về quy hoạch phát triển các KNOCN tại các KCN. Phát triển các KNOCN không chỉ tạo nguồn cung căn hộ giá rẻ số lượng lớn ra thị trường mà còn phải thiết lập một không gian sống hỗ trợ cho sinh kế bền vững của cá nhân, gia đình và sự phát triển của cộng đồng.

- Về chính sách, Chính phủ cần ban hành các cơ chế ưu đãi, khuyến khích nhiều thành phần kinh tế tham gia vào phát triển NOCN.

- Cần nhận thức rõ vai trò quan trọng của hệ thống cơ sở dịch vụ HTXH trong việc phát triển KNOCN bền vững, để từ đó xác định hạng mục đầu tư trọng tâm. Các nguồn vốn Nhà nước bao gồm nguồn vốn ngân sách cho phát triển NOXH địa phương cũng như từ Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam cần ưu tiên cho phát triển hạng mục HTXH cơ bản. Trong khi các hạng mục dịch vụ xã hội mở rộng và nhà ở có thể huy động đa dạng nguồn lực hơn, các công trình HTXH cơ bản cần đặt lên đầu tiên trong ưu tiên sử dụng vốn ngân sách.

- Cần có các quy định về kiểm soát phát triển các khu nhà trọ công nhân. Bộ Xây dựng kết hợp cùng các đơn vị nghiên cứu đưa ra các quy định, hướng dẫn chi tiết hơn về thiết kế, thi công xây dựng nhà trọ. Các giải pháp đa dạng, tận dụng vật liệu và nguồn nhân lực địa phương.

- Chính quyền địa phương có vai trò chủ đạo trong việc giám sát, kiểm soát sự

phát triển, vì vậy cần nhận thức rõ sự cân bằng hài hòa giữa lợi ích kinh tế của cộng đồng và cá nhân với việc giữ gìn không gian văn hóa, môi trường sống của địa phương.

2. Kiến nghị dưới góc độ nghiên cứu khoa học và đào tạo

- Cần nâng cao nhận thức của những người làm chuyên môn trong việc quy hoạch phát triển các khu NOCN nói riêng, NOXH nói chung. Quan điểm về quy hoạch các khu nhà ở cho người thu nhập thấp không chỉ giải quyết vấn đề cư trú mà còn gắn với SKBV và PTCD nên được phổ biến rộng rãi với sinh viên học chuyên ngành kiến trúc, quy hoạch, với các đơn vị, nghiên cứu, tư vấn thiết kế, cơ quan quản lý, chính quyền địa phương, các tổ chức cộng đồng và người dân.

- Cần tiếp tục có các nghiên cứu chuyên sâu về các công cụ để quản lý cũng như thúc đẩy sự phát triển KNOCN gắn với SKBV và PTCD.

CÁC BÀI BÁO KHOA HỌC CỦA NGHIÊN CỨU SINH LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

Bài báo khoa học tiếng Việt

1. Lê Lan Hương, Nguyễn Lan Phương. (2016) “*Nghiên cứu một số mô hình nhà ở xã hội trên thế giới theo các giai đoạn và nhận diện về thực trạng phát triển nhà ở xã hội Việt Nam*”. Tuyển tập báo cáo hội nghị Khoa học và Công nghệ trường Đại học Xây dựng lần thứ 17. NXB Xây dựng, 2016.
2. Lê Lan Hương, Nguyễn Thị Vân Hương. (2018) “*Cơ sở dữ liệu nhà ở công nhân: Nền tảng tạo lập Hệ thống thông tin quốc gia về bất động sản*”. Tạp chí Kiến trúc, số 04/2018. (53-57).
3. Lê Lan Hương, Nguyễn Thùy Trang, Nguyễn Thị Vân Hương, Phạm Thu Trang. (2019). “*Xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở công nhân các khu công nghiệp Hà Nội*”. Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng, ĐHXD, số 13/2019. (84-95).

Bài báo khoa học tiếng Anh

4. Lan-Huong LE, Anh-Dung TA, Hoang-Quyen DANG (2016). “*Building a system of indicators to measure social housing quality in Vietnam*”. International Conference “Sustainable Development of Civil, Urban and Transportation Engineering”, TP. Ho Chi Minh City, 4/2016. Journal article: Procedia Engineering (pp. 115-122). Published by Elsevier; ISSN: 1877-7058 (2016).
5. Le Lan Huong. (2019) “*The importance of public spaces to social integration for young migrant workers in Hanoi*”. Journal of Science and Technology in Civil Engineering. Vol 13, No2, 2019. (pp. 111-120).
6. Mai Thi Nguyen, Tho Tran, Chi Vu Linh Hoang, Lan-Huong Le, Jennifer Hoponick Redmon. (2021). *Social and Structural Determinants of Health: Studying Workers in Hanoi, Vietnam’s Industrial Zones*. Journal of Housing and Society: Special Issue: Housing and Health, 2021. DOI: 10.1080/08882746.2021.1918970.
7. Lan-Huong Le, Thuy-Trang Nguyen. (2021). *Relation between Residential Building Types and Public Health of Migrant Workers in Industrial Parks – Case Studies from North Thang Long Industrial Park in Hanoi*. AIP Conference Proceedings 2428, 040002 (2021); <https://doi.org/10.1063/5.0070693>.
8. Le Lan Huong, Nguyen Anh Vu. “*Assessment of the capacity to ensure sustainable livelihoods among workers in industrial zones around Hanoi and planning orientation in housing development for workers towards sustainable livelihoods*”. SPRINGER BOOK “*Cities and Regions of Asia—Transformation and Sustainable Development*”, Volume 2022. (Accepted Paper)

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt

Theo tên tác giả

1. Phạm Hùng Cường (2001). *Chuyển đổi cấu trúc vùng ven đô thị lớn đồng bằng sông Hồng thành đơn vị ở trong quá trình đô thị hóa*. Luận án Tiến sỹ Kiến trúc, Đại học Xây dựng, 2001.
2. Phan Đại Doãn (1992). *Làng Việt Nam – Một số vấn đề kinh tế xã hội*. NXB Khoa học Xã hội 1992.
3. Vũ Dũng. *Ý thức cộng đồng, ý thức dân tộc và ý thức quốc gia*. Tạp chí Tâm lý học, số 7.
4. Lê Thị Thúy Hà (2018). *Phân tích chính sách hiện hành về nhà ở xã hội dành cho công nhân tại các khu công nghiệp Việt Nam*. Hội thảo “Nơi ở công nhân khu công nghiệp – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng”, ĐHXD, tháng 12/2018
5. Đinh Đăng Hải (2018). *Không gian công cộng: Chìa khóa cho phát triển đô thị bền vững*. Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Không gian công cộng hướng tới đô thị tăng trưởng nhanh và phát triển bền vững”, 2018.
6. Thân Thị Hạnh (2016). *Văn hóa làng vùng đồng bằng Bắc Bộ*. Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam, số 1(98)-2016
7. Nguyễn Ngọc Hiếu (2018). *Huy động nguồn lực từ các bên hưởng lợi cho phát triển hạ tầng xanh & không gian công cộng ở đô thị*. Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Không gian công cộng hướng tới đô thị tăng trưởng nhanh và phát triển bền vững”, 2018.
8. Nguyễn Minh Hiếu (2018). *Xây dựng nhà ở công nhân và cải tạo chung cư cũ bằng hình thức gọi vốn cộng đồng*. Hội thảo “Nơi ở công nhân khu công nghiệp – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng”, ĐHXD, tháng 12/2018
9. Tạ Quỳnh Hoa (2020). *Đánh giá vai trò và tác động của không gian công cộng đến lao động công nghiệp trẻ nhập cư nhằm thúc đẩy tương tác xã hội, hướng tới phát triển đô thị bền vững*. Trường hợp nghiên cứu tại phường Sài Đông và phường Thụy Phương, Hà Nội, Việt Nam. Tạp chí Xây dựng Việt Nam. 2/2020.
10. Nguyễn Diệu Hương (2016). *Tiếp cận tính cộng đồng: Những bàn luận và nghiên cứu về tính cộng đồng ở Việt Nam*. Thông tin Khoa học Xã hội. Số 7/2016.
11. Lê Lan Hương (2014). *Nhà ở xã hội Singapore*. Tạp chí Kiến trúc. Số 228, tháng 4/2014 – ISN 0866-8617 (2014)
12. Lê Lan Hương (2014). *Tổng quan về hệ thống tiêu chí đánh giá nhà ở tại một số nước và định hướng cho việc đánh giá nhà ở xã hội Việt Nam*. Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng, số 21, tháng 10/2014. ISSN 1859-2996 (2014)
13. Lê Lan Hương, Nguyễn Lan Phương (2016). *Nghiên cứu một số mô hình nhà ở xã hội trên thế giới theo các giai đoạn và nhận diện về thực trạng phát triển nhà ở xã hội Việt Nam*. Tuyển tập báo cáo hội nghị Khoa học và Công nghệ trường Đại học Xây dựng lần thứ 17. NXB Xây dựng, 2016.
14. Lê Lan Hương, Nguyễn Thị Vân Hương (2018). *Cơ sở dữ liệu nhà ở công nhân: Nền tảng tạo lập Hệ thống thông tin quốc gia về bất động sản*. Tạp chí Kiến trúc, số 04/2018. (53-57).
15. Lê Lan Hương, Nguyễn Thùy Trang, Nguyễn Thị Vân Hương, Phạm Thu Trang (2019) *“Xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở công nhân các khu công nghiệp Hà Nội”*. Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng, ĐHXD, số 13/2019. (84-95).
16. Kyle Farrell, Michael Mehaffy (2018). *Ứng phó đô thị hóa nhanh thông qua Chương trình không gian công cộng Xây dựng dự án thí điểm phục vụ thực hiện chương trình nghị sự đô thị mới ở Việt Nam*. Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Không gian công cộng hướng

- tới đô thị tăng trưởng nhanh và phát triển bền vững”, 2018.
17. Trương Ngọc Lân (2017). Luận án Tiến sỹ “*Tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng xóm giềng cho các khu ở Hà Nội*”. Đại học Xây dựng, 2017.
 18. Michael Leaf (2017). *Đô thị hóa vùng ven và (tái) phân định ranh giới đô thị ở Đông Nam Á*.
 19. Nguyễn Thị Mai (2018). *Quá trình tư nhân hóa NOXH của Mỹ: sự bỏ lại những người cùng khổ phía sau*. Kỷ yếu Hội thảo “Nơi ở công nhân KCN – Nhà ở, sinh kế và phát triển cộng đồng”, Đại học Xây dựng 12/2018.
 20. Ngô Lê Minh (2018). *Mô hình về đầu tư và quản lý nhà ở xã hội cho công nhân*. Kỷ yếu Hội thảo “Nơi ở công nhân KCN – Nhà ở, sinh kế và phát triển cộng đồng”, Đại học Xây dựng 12/2018
 21. Nguyễn Quang Minh (2018). *Mối liên hệ giữa khu đô thị mới và làng xóm cũ tại Hà Nội*. Tạp chí Kiến trúc, số 12, 2018.
 22. Xuân Nguyên, Minh Hồng (2005). *Không gian công cộng trong tiểu khu nhà ở cũ Hà Nội*. Tạp chí Xây dựng, số 5/2005.
 23. Phan Thanh Nguyệt (2017). *Sự thích ứng của thanh niên nông thôn di cư làm việc tại các KCX, KCN hiện nay*. Luận án Tiến sỹ Viện Khoa học Xã hội, 2017.
 24. Hoàng Hữu Phê (2016). *Nhà ở xã hội từ góc nhìn lý thuyết Vị thế và Chất lượng*. Kỷ yếu Hội thảo “Bức tranh toàn cảnh về Nhà ở xã hội – Thách thức và Cơ hội”, Đại học Xây dựng 12/2016.
 25. Nguyễn Quang (2018). *Không gian công cộng trong quy hoạch cảnh quan và phát triển bền vững*. Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Không gian công cộng hướng tới đô thị tăng trưởng nhanh và phát triển bền vững”, 2018.
 26. Trần Hữu Quang (2013). *Một số đặc trưng về định chế xã hội và con người Nam bộ trong tiến trình phát triển bền vững giai đoạn 2012-2020*. Đề tài nghiên cứu cấp Nhà nước 2013.
 27. Đặng Hoàng Quyên. *Tổ chức hệ thống công trình hạ tầng trong các khu nhà ở công nhân Hà Nội*. Kỷ yếu Hội thảo “Bức tranh toàn cảnh về Nhà ở xã hội – Thách thức và Cơ hội”, Đại học Xây dựng 12/2016.
 28. Lê Việt Sơn. (2012) *Mô hình Tổng công ty phát triển nhà ở xã hội của Hàn Quốc*. Tạp chí Kiến trúc Việt Nam 4/2012
 29. Ngô Công Thành. *Hướng dẫn tích hợp quy hoạch theo luật quy hoạch năm 2017*. Tạp chí kinh tế và dự báo, số 8, tháng 03/2020
 30. Nguyễn Hồng Thục. *Nhà ở công nhân trong bối cảnh đô thị hóa đang dẫn trước công nghiệp hóa ở Việt Nam*. Kỷ yếu Hội thảo “Nơi ở công nhân KCN – Nhà ở, sinh kế và phát triển cộng đồng”, Đại học Xây dựng 12/2018.
 31. Nguyễn Đình Thi (2004). Luận án Tiến sỹ “*Tổ chức mối quan hệ giữa chức năng ở, phục vụ sinh hoạt và sản xuất trong quá trình quy hoạch xây dựng các KCN Hà Nội*”. Đại học Xây dựng, 2004.
 32. Nguyễn Đình Thi (2010). *Các giải pháp quản lý xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tập trung*. Tạp Chí KHCN Xây Dựng - ĐHXD, 4(1), 2010.
 33. Lê Minh Tiến (2007). *Vốn xã hội và đo lường vốn xã hội*. Tạp chí Khoa học xã hội. Số 3/2007, tr72-77.
 34. Vũ Minh Tiến (2018). *Khái quát việc làm, đời sống của công nhân lao động trong các doanh nghiệp và chủ trương xây dựng thiết chế của tổ chức công đoàn Việt Nam phục vụ công nhân, lao động trong các khu công nghiệp*. Kỷ yếu Hội thảo “Nơi ở công nhân khu công nghiệp – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng”. Đại học Xây dựng 12/2018

35. Bùi Văn Tuấn (2015). *Thực trạng và giải pháp đảm bảo sinh kế bền vững cho cộng đồng dân cư ven đô Hà Nội trong quá trình đô thị hóa*. Tạp chí Khoa học ĐHQGHN, Tập 31, Số 5 (2015) 96-108.
36. Trần Minh Tùng (2016). *Quá độ trong chuyển đổi các dạng thức quy hoạch đô thị Hà Nội*. NXB Xây dựng, 2016.
37. Trần Minh Tùng (2016). *Khu đô thị mới tại Hà Nội – Hai thập kỷ nhìn lại một mô hình*. NXB Xây dựng, 2016.
38. Phạm Đình Tuyền, Lê Lan Hương (2015). *Nghiên cứu các giải pháp công nghệ nhằm tạo lập mô hình phát triển nhà ở xã hội*. Kỷ yếu hội thảo khoa học “Cơ chế chính sách và Giải pháp về nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị và khu công nghiệp” do Tổng Hội Xây dựng và Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tổ chức 11/2015.
39. Phạm Đình Tuyền (2016) *Lịch sử Kiến trúc Công nghiệp*, NXB Xây Dựng 9/2016.
40. Phạm Đình Tuyền (2016), Báo cáo tổng hợp Đề tài NCKH cấp Bộ “*Nghiên cứu các giải pháp công nghệ nhằm tạo lập Mô hình phát triển nhà ở xã hội*”; Mã số RD 99-13, nghiệm thu 7/2016.
41. Phạm Đình Tuyền (2018). *Báo cáo đề dẫn Hội thảo Khoa học lần thứ 2 về Nhà ở xã hội*. Kỷ yếu Hội thảo “Nơi ở công nhân khu công nghiệp – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng”. Đại học Xây dựng 12/2018
42. Phạm Quang Vinh (2018). *Thực trạng đời sống của công nhân các KCN ở Hà Nội và các tỉnh lân cận: nhà ở, sinh kế và cộng đồng – Một số kiến nghị và đề xuất*. Kỷ yếu Hội thảo “Nơi ở công nhân khu công nghiệp – Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng”. Đại học Xây dựng 12/2018.
43. Đặng Hùng Võ (2016). *Nhà ở xã hội dưới góc nhìn chính sách*. Kỷ yếu Hội thảo “Bức tranh toàn cảnh về NOXH – Thách thức và Cơ hội”, Đại học Xây dựng 12/2016.

Theo tên tổ chức

44. ActionAid. *Việc làm – Chính sách phát triển công nghiệp: Đây là lựa chọn*.
45. ActionAid, UKAid & Oxfam. *Giảm nghèo tại đô thị Việt Nam - Thách thức mới, cách tiếp cận mới*. Dự án Theo dõi Nghèo đô thị 2008-2012.
46. Bộ Kế hoạch Đầu tư, Tổng cục Thống kê. *Báo cáo điều tra lao động việc làm, quý 2 năm 2018*.
47. Bộ Công thương. *Báo cáo tổng hợp Quy hoạch thương mại vùng ĐBSH, tháng 11/2014*.
48. Bộ Công thương. *Quyết định 3892/QĐ-BCT phê duyệt phát triển công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng đến năm 2025, tầm nhìn 2035*.
49. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. *Tham luận tại Hội nghị trực tuyến về Nhà ở công nhân*, do Báo Xây dựng và Bộ Xây dựng tổ chức 19/11/2021.
50. JICA. *Nghiên cứu cải thiện môi trường sống cho công nhân các KCN tại Việt Nam*. Báo cáo cuối kỳ, 2016.
51. JICA (2016). *Sổ tay hướng dẫn phát triển cộng đồng*. NXB. Thanh niên, 2016.
52. Oxfarm (2015). *Tiền lương không đủ sống và hệ lụy- Nghiên cứu một số doanh nghiệp may xuất khẩu ở Việt Nam*. NXB Hồng Đức. 2015.
53. PADDI (2009). *Tài liệu Khóa tập huấn về phát triển nhà ở xã hội*, Tp. HCM, 2009.
54. World Bank (2018) – *Tương lai việc làm Việt Nam – Khai thác xu hướng lớn cho sự phát triển thịnh vượng hơn*. 2018
55. World Bank (2015), *Nhà ở Giá Hợp Lý ở Việt Nam: Con đường phía trước*.
56. World Bank (2017). *Việt Nam 2035*.
57. UNDP – *Báo cáo Phát triển con người năm 2015 – Việc làm vì phát triển con người*.
58. UN Habitat. *Hướng dẫn quốc tế về quy hoạch đô thị và vùng lãnh thổ*. 2015.

Tài liệu trên mạng

59. <https://baoxaydung.com.vn/phat-trien-nha-o-cho-cong-nhan-van-gap-kho-301024.html> (truy cập 10/1/2021)
60. <https://baodautu.vn/gom-su-minh-long-ap-dung-tu-dong-hoa-day-chuyen-400-nguoi-gio-chi-can-15-d89896.html> (truy cập 1/12/2019)
61. <https://vnexpress.net/kantar-nguoi-mien-bac-chuong-hang-noi-hon-mien-nam-3457728.html> (truy cập 1/12/2021)
62. <http://congdoan.vn/tin-tuc/chuyen-de-510/sa-thai-lao-dong-nu-tren-35-tuoi-he-qua-va-huong-giai-quyet-182771.tld>. Cập nhật lúc 11:09 27/03/2017.
63. <http://www.congdoan.vn/tin-tuc/hoat-dong-cong-doan-3569/cong-bo-ket-qua-khao-sat-doi-song-va-tien-luong-cua-nld-gia-tang-so-lao-dong-phai-chi-tieu-tan-tien-kham-kho-355208.tld>. (truy cập 10/1/2020)
64. <http://www.hanoimoi.com.vn/ban-in/Xa-hoi/596331/co-so-phuc-loi-xa-hoi-trong-khu-cong-nghiep-bao-gio-moi-co> (truy cập 1/12/2021)
65. <http://tbck.vn/cho-vay-mua-nha-o-xa-hoi-nhu-cau-da-vuot-xa-goi-1000-ty-22226.html>. 10/11/2018. (truy cập 1/12/2019)
66. <https://nld.com.vn/cong-doan/phan-lon-cong-nhan-phai-thue-tro-20200212205816409.htm> (truy cập 11/12/2020)
67. <https://reatimes.vn/nha-o-cong-nhan-nhin-tu-nguy-co-vo-tran-thiet-che-cong-doan-1601032237959.html> (truy cập 1/6/2021)
68. http://quynhmai.haibatrung.hanoi.gov.vn/gioi-thieu-chung/-/asset_publisher/UByp2W88WPKe/content/gioi-thieu-chung (truy cập 3/12/2021)
69. <https://petrotimes.vn/diem-danh-chung-cu-tap-the-cu-xuong-cap-hu-hong-nang-de-cai-tao-xay-moi-o-ha-noi-608469.html> (truy cập 15/2/2020)
70. <https://baodautu.vn/nguoi-dan-mien-bac-uu-tien-cho-tiet-kiem-va-giao-duc-d50605.html> (truy cập 1/12/2021)

Tài liệu tiếng Anh**Theo tên tác giả, tên tổ chức.**

71. Alastair Smith (2002). *Mixed-Income Housing Developments: Promise and Reality*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University Neighborhood Reinvestment Corporation
72. Alan Gilbert (2004) *Helping the Poor through Housing subsidies: Lessons from Chile, Columbia and South Africa*. Habitat International. March 2004
73. Alex Zautra, John Hall, and Kate Murray (2008). *Community Development and Community Resilience: An Integrative Approach*. Journal of the Community Development Society, Vol. 39, No. 3, 2008
74. Anand S., Sen A. *Sustainable Human Development: Concepts and Priorities*. UNDP Human Development Report Office 1994 Occasional Papers
75. Barretta C.B., Reardon T., Webb P. *Nonfarm income diversification and household livelihood strategies in rural Africa: concepts, dynamics, and policy implications*. Food Policy 26 (2001) 315–331
76. Better Work Vietnam. *Thematic synthesis report on Compensation*. 2015
77. Caves Roger, Ed. (2004). *Principles of Intelligent Urbanism*. "Encyclopedia of the City", London: Routledge.
78. Carole Rakodi, Tony Lloyd-Jones (2002). *Urban Livelihoods: A People-centred Approach to Reducing Poverty*. Taylor & Francis.
79. Chambers, R. and G. Conway (1992) - *Sustainable rural livelihoods: Practical*

- concepts for the 21st century*. IDS Discussion Paper 296, Brighton.
80. Christiane Droste and Thomas Knorr-Siedow. (2014) *Social Housing in Germany*. Social Housing in Europe, First Edition. Edited by Kathleen Scanlon, Christine Whitehead and Melissa Fernandez Arrigoitia. 2014 John Wiley & Sons, Ltd.
 81. Claire Lévy-Vroelant, Denis Christoph Reinprecht, Frank Wassenberg (2008). *Learning from history: changes and path dependency in the social housing sector in Austria, France and the Netherlands (1889- 2008)* Social Housing in Europe II- A review of Policy and Outcome. Published by LSE London, December 2008 ISBN 978-0-85328-313-3
 82. Diane K. Levy, Zach McDade, Kassie Dumlao (2010). *Effects from living in Mixed-income communities to the low-income families - A Review of Literature*. Urban Institute, 2010.
 83. Dick Urban Vestbro, *Saving by Sharing – Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context*, Paper for the 3rd International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity, Venice, 19th – 23rd September 2012.
 84. Geoff Timmins. *Housing Industrial Workers During the 19th Century: Back-to-back Housing in Textile Lancashire*. *Industrial Archaeology Review*, 35. 2, 111-127, 11/2013
 85. Javier Monclus & Carmen Díez Medina (2016): *Modernist housing estates in European cities of the Western and Eastern Blocs*. *Planning Perspectives*, DOI:10.1080/02665433.2015.1102642
 86. Lasse Krantz (2001). *The Sustainable Livelihood Approach to Poverty Reduction*. SIDA Publication. 2/2001
 87. Le Lan Huong (2019). *The importance of public spaces to social integration for young migrant workers in Hanoi*. *Journal of Science and Technology in Civil Engineering*. Vol 13, No2, 2019. (pp.111-120).
 88. Le Lan Huong, Nguyen Thuy Trang. *Relation between housing type and public health. Case study from North Thang Long Industrial Park*. CDS Conference Proceeding, 11/2020. (Accepted paper)
 89. Le Lan Huong, Ta Anh Dung, Dang Hoàng Quyên. *Building a system of indicators to measure social housing quality in Vietnam*. *Journal article: Procedia Engineering* (pp. 115-122). Published by Elsevier; ISSN: 1877-7058 (2016).
 90. Mark L. Joseph, Robert J. Chaskin, Henry S. Webber (2007). *The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mix-Income Development*. *Urban Affairs Review* 2007.
 91. Mark Stephens, Marja Elsinga, Thomas Knorr-Siedow, (2008) *The privatisation of social housing: three different pathways*. Social Housing in Europe II- A review of Policy and Outcome. Published by LSE London, December 2008 ISBN 978-0-85328-313-3
 92. Nina Rappaport. *Vertical Urban Factory*. Actar Publishers, NewYork, 2015.
 93. Nguyen Huy Dan and Yoshimitsu Shiozaki (2011). *A Study on Upgrading Projects of Public Housing in Hanoi, Vietnam*. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*/May 2011/76
 94. Office of the Deputy Prime Minister (2004). *Skills for Sustainable Communities: The Edgan Review*. ODPM, London, 2004.
 95. Ostrom, E. (2009). *Collective Action Theory*. Oxford Handbooks Online. Doi:10.1093/oxfordhb/9780199566020.003.0008
 96. Praveen Yadav, Sejal Patel. *Sustainable city, Livable city, Global city or Smart City: what value addition should smart city bring to these paradigms in context of global*

- south?* 13th International Congress of Asian Planning Schools Association (APSA 2015) August 12-14, 2015, Johor Bahru, Malaysia.
97. Rhonda Phillips, Robert H. Pittman. *Introduction to Community Development*. Routledge, 2009
 98. Ravit Hananel, Sharon Perlman Krefetz and Ami Vatury *Housing Matters: Public Housing Policy in Israel, the United States, and Sweden*. Paper of the Gazit-Globe Real Estate Institute, 11/2015
 99. S. Morse and N. McNamara, *Sustainable Livelihood Approach. A Critique of Theory and Practice*. Springer Science+Business Media Dordrecht 2013.
 100. Tran Khac Minh & Cinzia Losavio. *Migrant workers and urban integration: comparing China and Vietnam through the prism of residential condition*. Hội thảo Quy hoạch đô thị tại ĐHKHT, Hà Nội, 11/2017.
 101. Thereza Balliester & Adam Elsheikhi - *A future of work: A literature Review*, Working paper No.29 of International Labour Office (ILO), 3/2018.
 102. Tony Manzi and others. *Social Sustainability in Urban Areas. Communities, Connectivity and the Urban fabric*. Earthscan 2010.
 103. UNDP (2017). *Guidance Note. Application of the Sustainable Livelihoods Framework in Development Projects*, 2017.
 104. Whitehead, C., & Scanlon, K. (2007). *Social housing in Europe*. In C. Whitehead, & K. Scanlon, *Social housing in Europe* (pp. 8-34). London: LSE London

Tài liệu trên mạng

105. <https://www.theguardian.com/cities/2015/apr/22/pruitt-igoe-high-rise-urban-america-history-citie> (truy cập 6/6/2020)
106. <https://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden/> (truy cập 7/6/2020)
107. <https://www.archdaily.com/905878/dongguan-tplink-industrial-park-ccdi>
108. <http://www.industrialheritage.eu/EYCH2018/June> (truy cập 10/6/2019)
109. <https://plananddevtresearch.blogspot.com/2018/07/housing-problems-for-industrial-workers.html> (truy cập 7/8/2020)
110. <https://www.nationalheraldindia.com/poverty/housing-cooperatives-are-building-a-workers-city> (truy cập 6/6/2021)
111. <https://www.nytimes.com/2008/01/05/business/worldbusiness/05sweatshop.html>
112. <https://spartacus-educational.com/IndustrialTowns.htm> (truy cập 7/6/2021)
113. <https://www.historycrunch.com/living-conditions-in-industrial-towns.html#/>
114. https://en.wikipedia.org/wiki/Principles_of_intelligent_urbanism (truy cập 4/12/2020)
115. <https://www.retalkasia.com/news/2018/06/11/new-law-creates-demand-formal-workers%E2%80%99-accommodation-malaysia/1528671616> (truy cập 7/6/2020)
116. <https://www.tes.com/lessons/w1yRNNB8yMA/industrial-revolution-city-life>
117. <https://www.khmertimeskh.com/50624166/governor-orders-checks-on-workers-living-conditions/>; (truy cập 23/1/2021)
118. <https://actionaid.org.au/cambodias-women-garment-workers/r137861/>; (7/6/2020)
119. <https://news.trust.org/item/20190904233719-yln05>; (truy cập 7/6/2020)
120. <https://www.ucanews.com/news/bangladeshi-garment-workers-grapple-with-hunger-malnutrition/72377#> (truy cập 7/6/2020)
121. <https://www.archdaily.com/797779/half-a-house-builds-a-whole-community-elementals-controversial-social-housing> (truy cập 13/6/2020)
122. <https://ppp.tphcm.gov.vn/doc/nhung-bai-hoc-kinh-nghiem-an-cu-ben-vung-cho-cac-ho-gia-dinh-sau-di-doi-khoi-nha-lup-xup-tren-kenh-rach.pdf> (truy cập 5/12/2020)

PHẦN PHỤ LỤC

- Phụ lục 1.** Bảng hỏi điều tra xã hội học tháng 5/2019.
- Phụ lục 2.** Khảo sát ý kiến chuyên gia về tiêu chí đánh giá giải pháp quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCĐ, tháng 11/2021.
- Phụ lục 3.** Tình hình hoạt động các KCN và số lao động trong các KCN vùng ĐBSH đến tháng 6/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
- Phụ lục 4.** KCN trong bản đồ quy hoạch các tỉnh thành vùng Đồng bằng sông Hồng
- Phụ lục 5.** Các dự án khu nhà ở công nhân khu vực vùng ĐBSH.
- Phụ lục 6.** Tổng hợp tiến trình nghiên cứu về sinh kế bền vững trên thế giới.
- Phụ lục 7.** Danh mục ngành nghề người lao động có thể tham gia đề ĐDHTN hoặc chuyển đổi nghề nghiệp
- Phụ lục 8.** So sánh nội dung quy hoạch khu nhà ở thông thường, khu NOXH và KNOCN
- Phụ lục 9.** Các mức độ phát triển Sinh kế bền vững trong KNOCN
- Phụ lục 10.** Các mức độ phát triển cộng đồng trong KNOCN
- Phụ lục 11.** Các kịch bản tích hợp SKBV và PTCĐ trong KNOCN
- Phụ lục 12.** Minh họa trang thông tin về Khu nhà ở công nhân.
- Phụ lục 13.** KCN Bắc Thăng Long và vùng phụ cận trong quy hoạch huyện Đông Anh
- Phụ lục 14.** Đánh giá thực trạng quy hoạch KNOCN Kim Chung
- Phụ lục 15.** Đánh giá quy hoạch KNOCN Kim Chung sau chỉnh trang, cải tạo.
- Phụ lục 16.** KCN Quang Minh và vùng phụ cận trong bản đồ quy hoạch huyện Mê Linh.
- Phụ lục 17.** Quy hoạch sử dụng đất KCN Quang Minh.

Phụ lục 1. Phiếu điều tra xã hội học tháng 5/2019.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

Mã số KCN

BẢNG HỎI HỘ GIA ĐÌNH CÔNG NHÂN KCN

Mã số bảng hỏi

PHẦN A. THÔNG TIN CHUNG

A.1. Họ tên người trả lời:.....Số điện thoại:.....

A2. Quê quán:.....

A.3. Nơi làm việc:.....

(Nếu không làm việc tại 1 nhà máy trong KCN thì dừng cuộc phỏng vấn)

	CÂU HỎI	TRẢ LỜI
A4	Gới tính người trả lời phỏng vấn? (Khoanh vào số tương ứng câu trả lời)	Nam 1 Nữ 2
A5	Anh/chị sinh năm bao nhiêu?	.....
A6	Trình độ học vấn cao nhất đã hoàn thành của anh/chị là gì?	Lớp (ghi cụ thể) Học nghề/trung cấp 2 Cao đẳng 3 Đại học 4
A7	Xin cho biết, tình trạng hôn nhân của anh/chị? (Nếu chưa kết hôn, hãy khoanh vào số 1 và chuyển sang câu A12)	Chưa kết hôn → A11 1 Đã kết hôn, chưa có con 2 Đã kết hôn, có con 3 Khác 4
A8	Vợ/chồng anh/chị có hiện đang sống cùng trong 1 nhà trọ không?	Có 1 Không 2
A9	Tổng số con hiện có của anh/chị là bao nhiêu?	..... Con
A10	Số con cái đang ở cùng 1 nhà trọ với anh/chị là bao nhiêu?	..... Con
A11	Xin cho biết vị trí công việc hiện nay anh/chị đang làm là gì?	Công nhân 1 Kỹ thuật viên 2 Quản lý 3 Khác (ghi cụ thể).....
A12	So sánh với những người xung quanh ở cùng độ tuổi với anh chị, anh chị thấy tình trạng của của mình hiện đang ở mức nào? (10: sức khỏe hoàn hảo; 1: sức khỏe rất yếu)	1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10
A13	Trong vòng 12 tháng trở lại đây, anh/chị đi bệnh viện bao nhiêu lần?	..... lần
A14	Trong vòng 12 tháng qua, anh/chị phải nghỉ bao nhiêu ngày vì lý do sức khỏe?	..... ngày

PHẦN B. ĐIỀU KIỆN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH

	CÂU HỎI	TRẢ LỜI
B1	Căn nhà anh chị đang ở thuộc dạng	- Nhà do anh/chị sở hữu 1 - Nhà thuê mua, nhà đang trả góp 2

	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
		- Ký túc xá.....3 - Căn phòng trọ thuê của tư nhân..... 4 - Khác (ghi rõ):.....5				
	Tổng diện tích căn nhà mà anh/chị đang ở ?	.....m2				
	Có phải nhà khép kín (Có công trình phụ trong nhà)	Có .....1 Không.....2				
	Tổng số người ở trong căn nhà	.....người				
B2	Hộ gia đình anh/chị có các loại <u>đồ dùng, phương tiện</u> nào sau đây? <i>(Khoanh vào số tương ứng câu trả lời)</i>	Xe máy 1 Tivi .....2 Máy vi tính (để bàn/ xách tay)..... 3 Điện thoại thông minh (có internet)..... 4 Máy lạnh/máy điều hòa..... 5 Bình nóng lạnh .....6 Tủ lạnh .....7 Khác (ghi cụ thể) 8 Không có thứ nào trong danh sách 0				
B3	Anh/chị có thấy hài lòng với chỗ ở hiện tại về các khía cạnh:	Rất không hài lòng	Không hài lòng	Bình thường	Hài lòng	Rất hài lòng
	a) Diện tích	1	2	3	4	5
	b) Chất lượng căn hộ	1	2	3	4	5
B4	Anh/chị đánh giá thế nào về vị trí nơi ở của mình:	Rất xa	Hơi xa	Bình thường	Hơi gần	Rất gần
	a) Đến nhà máy, công xưởng, làng nghề hay các tổ hợp sản xuất	1	2	3	4	5
	b) Đến trung tâm thương mại, dịch vụ, chợ, nơi buôn bán sầm uất	1	2	3	4	5
	c) Đến các bến xe, nhà ga, đường xá thuận lợi cho đi lại	1	2	3	4	5
	d) Đến các khu ở, khu dân cư sầm uất, khu đô thị mới xung quanh	1	2	3	4	5
B5	Anh chị có mong muốn ở lại đây lâu dài không?	Có 1 Làm 1 thời gian rồi chuyển chỗ khác .....2 Làm 1 thời gian rồi về quê.....3 Chưa rõ .....4				
B6	Anh chị có dự định mua nhà ở đây không?	Có 1 Không .....2 Chưa rõ 3				

PHẦN C: SINH KẾ HỘ GIA ĐÌNH & QUAN HỆ CỘNG ĐỒNG

	CÂU HỎI	TRẢ LỜI
C1	Anh/chị biết đến công việc này từ đâu?	Anh em, họ hàng, người thân 1
		Người cùng quê 2
		Bạn cùng làm, cùng trọ..... 3
		Người dân địa phương..... 4
		Trung tâm giới thiệu việc làm..... 5
		Thông tin tuyển dụng từ báo, đài..... 6
		Khác..... 7
C2	Thu nhập hàng tháng từ nhà máy của anh/chị (kể cả tăng ca, phụ cấp) là?	..... Triệu đồng
C3	Ngoài ra, anh/chị có làm thêm việc gì khác không?	Không 1
		Có 2
	Nếu có làm thêm, công việc đó của anh/chị là gì?	Gia công thêm cho 1 đơn vị sản xuất..... 1
		Dịch vụ nông nghiệp..... 2
		Chạy xe ôm, grab..... 3
		Xây dựng 4
Kinh doanh hàng tiêu dùng..... 5		
Kinh doanh ăn uống..... 6		
Bán hàng trên mạng (online) 7		
Khác (cụ thể)		
	Thu nhập từ việc làm thêm này của a/c là ?	..... Triệu đồng/tháng
C3	Anh/chị có ý định làm nghề phụ này lâu dài không?	Có 1
		Không 2
		Còn tùy 3
C4	Vợ /chồng của anh/chị hiện đang làm nghề gì? (Nếu chưa có vợ/chồng, hãy khoanh vào số 0 và chuyển sang câu C6)	Chưa có vợ chồng → C6..... 0
		Công nhân..... 1
		Dịch vụ nông nghiệp..... 2
		Dịch vụ vận tải..... 3
		Xây dựng 4
		Kinh doanh hàng tiêu dùng..... 5
		Kinh doanh ăn uống..... 6
		Bán hàng online 7
		Chạy xe ôm, grab. 8
		Thất nghiệp..... 9
Khác (ghi cụ thể)		
	Tổng thu nhập/tháng của vợ anh/chồng chị là bao nhiêu?	..... Triệu đồng
C5	Tổng thu nhập/ tháng của cả gia đình anh chị là? (Nếu đúng = C2+C3+C4)	..... Triệu đồng

	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
C6	Cụ thể, anh/chị chi tiêu hàng tháng như thế nào? (a,b,c lấy từ D5, D6, riêng ý (d) phải hỏi)	a)Tiền ăn b)Chi phí nhà ở..... c)Chi phí khác (gồm cả tiền chi cho con cái) d) Tiết kiệm mỗi tháng				
C7	Anh/chị có ý định chuyển nghề khác (không làm công nhân) nữa không?	Có ý định chuyển nghề 1 Không có ý định chuyển nghề 2 → C11 Còn tùy 3				
C8	Nếu có ý định chuyển nghề khác, anh/chị dự kiến là sẽ thay đổi vào lúc nào?	Khoảng..... năm nữa. Chưa biết.....				
C9	Nếu thay đổi, anh chị dự định sẽ làm nghề gì?	Tham gia hoạt động sản xuất công nghiệp khác 1 Dịch vụ nông nghiệp..... 2 Dịch vụ vận tải..... 3 Xây dựng 4 Kinh doanh hàng tiêu dùng..... 5 Kinh doanh ăn uống..... 6 Bán hàng online 7 Khác..... 8 Chưa rõ 99				
C10	Theo anh chị, nếu chuyển nghề đó sẽ cần vốn ban đầu và không gian thế nào?	a)Vốn..... (triệu đồng). b)Diện tích.....(m2) c) Không cần, vì chỉ đi làm thuê..... 1				
C11	Nếu anh/chị có ý định làm thêm, khu vực này có thuận lợi cho việc làm ăn không?	Có..... 1 Không 2 Vì sao?				
C13	Theo anh/chị, để có thể có công việc làm ăn tốt, những điều gì là quan trọng nhất? (Có thể chọn nhiều mục trong danh sách)	Có sức khỏe, kỹ năng nghề..... 1 Có nhà, cửa hàng, phương tiện lao động 2 Có tiền vốn, có khả năng vay vốn..... 3 Có mối quan hệ..... 4 Có đất đai, ở vị trí tốt..... 5				
C14	Anh/chị đánh giá quan hệ của mình với:	Rất tốt	Khá tốt	Bình thường	Rất ít quan hệ	Không quan hệ
	a. Người cùng xóm trọ	1	2	3	4	5
	b. Người cùng chỗ làm	1	2	3	4	5
	c. Người cùng làng quê	1	2	3	4	5
	d. Người thân, bạn bè ở thành phố	1	2	3	4	5
	e. Người dân địa phương	1	2	3	4	5
	f. Đại diện chính quyền sở tại	1	2	3	4	5

	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
C15	Anh chị có tham gia các hoạt động hội nhóm ở địa phương không? Cụ thể hoạt động gì?	Không tham gia hoạt động nào..... 0				
		Hội phụ nữ..... 1				
		Hội văn nghệ..... 2				
		Hội chơi thể thao..... 3				
		Hội nhóm tôn giáo, tín ngưỡng..... 4				
		Khác (ghi rõ)..... 5				
C16	Anh chị có tham gia các hoạt động liên quan đến nơi ở của mình không?	Không tham gia bất kỳ hoạt động nào..... 0				
		Thiết kế, xây dựng, cải tạo chỗ ở..... 1				
		Lập nội quy khu ở..... 2				
		Dọn dẹp vệ sinh không gian chung..... 3				
		Khác (ghi rõ)..... 4				
C17	Nơi ở của anh/chị có không gian cho sinh hoạt cộng đồng không? Là chỗ nào?	Có (ghi rõ chỗ nào)..... 1				
		Không..... 2				
C18	Lúc rỗi rãi đi ra ngoài, anh chị thường đến các chỗ nào? (Tích dấu "X" vào ô lựa chọn)	Rất thường xuyên	Khá thường xuyên	Thỉnh thoảng	Hiếm khi	Không bao giờ
	Sân bóng, phòng tập thể thao					
	Trung tâm thương mại					
	Cửa hàng ăn uống					
	Dịch vụ vui chơi, giải trí					
	Không gian ăn uống ngoài trời					
	Vườn hoa, không gian mở					
	Khác (cụ thể).....					
C19	Anh/ chị có thường xuyên vào internet không? (Thường xuyên: hàng ngày, mỗi ngày trung bình hơn 1 tiếng)	Có, thường xuyên sử dụng..... 1				
		Ít sử dụng..... 2				
		Không sử dụng..... 3				
C20	Anh/ chị thường vào internet để làm gì? (Có thể chọn nhiều mục trong danh sách)	Xem tin tức giải trí..... 1				
		Học online..... 2				
		Liên lạc với bạn bè..... 3				
		Tìm kiếm cơ hội làm ăn..... 4				
		Buôn bán online..... 5				
		Khác (cụ thể)..... 6				
C21	Anh chị có gửi tiền ngân hàng không?	Có..... 1				
		Không..... 2				
	Nếu muốn làm ăn, anh chị có thể vay được tiền từ đâu?	Từ gia đình, người thân..... 1				
		Từ bạn bè, đồng nghiệp..... 2				
		Từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng..... 3				
Không vay được từ đâu..... 4						
Khác (ghi rõ).....						
Số tiền tối đa nếu vay được là bao nhiêu?		.....(triệu đồng)				

Rất cảm ơn anh/chị đã tham gia trả lời

Phụ lục 2. Phiếu khảo sát ý kiến chuyên gia về tiêu chí đánh giá quy hoạch KNOCN gắn với SKBV và PTCD, tháng 11/2021.

Phiếu khảo sát này được lập nhằm tìm hiểu thu thập ý kiến chuyên gia về Tiêu Chí Đánh Giá Giải Pháp Quy Hoạch Khu Nhà ở Công Nhân gắn với Sinh kế bền vững và Phát triển cộng đồng.

Các kết quả của khảo sát để phục vụ Luận án tiến sỹ " Quy hoạch khu nhà ở công nhân khu công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng" Nghiên cứu sinh: Ths.KTS. Lê Lan Hương (+84 986699698 / Email: huongll@nuce.edu.vn).

Tất cả các thông tin cá nhân của người trả lời và nội dung trả lời trong Phiếu khảo sát này sẽ được bảo mật về định danh. Những nội dung trả lời trong phiếu khảo sát sẽ chỉ được sử dụng cho mục đích học tập và nghiên cứu trong Luận án tiến sỹ của Nghiên cứu sinh.

THÔNG TIN CHUNG

Họ và tên:

Nơi công tác:

Thời gian công tác:

- Trình độ học vấn cao nhất: Đại học
 Thạc sỹ
 Tiến sỹ hoặc cao hơn tiến sỹ.

PHẦN NỘI DUNG

1. Đánh giá tầm quan trọng của các tiêu chí về quy hoạch khu nhà ở công nhân:

TT	Tiêu chí	Mức độ quan trọng				
		Không quan trọng	Ít quan trọng	Trung bình	Khá quan trọng	Rất quan trọng
1	Lựa chọn vị trí và quy mô hợp lý, phù hợp với điều kiện cụ thể của khu vực.					
2	Lựa chọn mô hình phát triển phù hợp.					
3	Cơ cấu quy hoạch hợp lý.					
4	Đầy đủ dịch vụ hạ tầng xã hội					
5	Giao thông hợp lý, khuyến khích GT xanh (GTCC, xe đạp và đi bộ)					
6	Gắn kết với cảnh quan thiên nhiên					
7	Sức hấp dẫn của khu nhà ở					
8	Tính bền vững trong quy hoạch khu nhà ở					

9	Thúc đẩy xã hội hóa trong đầu tư vào khu nhà ở					
10	Thuận lợi phát triển theo giai đoạn					
11	Khác:.....					

2. Đánh giá tầm quan trọng của các tiêu chí về nhà ở công nhân:

TT	Tiêu chí	Mức độ quan trọng				
		Không quan trọng	Ít quan trọng	Trung bình	Khá quan trọng	Rất quan trọng
1	Sự đa dạng trong lựa chọn các loại hình nhà ở					
2	Lựa chọn giải pháp công nghệ kỹ thuật hợp lý					
3	Cơ cấu diện tích căn hộ hợp lý					
4	Không gian dịch vụ (khoảng cách, diện tích, chất lượng) đạt yêu cầu					
5	Có không gian sinh hoạt cộng đồng					
6	Thiết kế căn hộ (cấu trúc, diện tích, thiết bị) hợp lý					
7	Giải pháp vi khí hậu tốt					
8	Khả năng sử dụng linh hoạt tầng 1 cho các hoạt động đa chức năng					
9	Vật liệu, hình thức kiến trúc phù hợp.					
10	Chi phí cho nhà ở hợp lý					
11	Khác:.....					

3. Đánh giá tầm quan trọng của các tiêu chí về phát triển các nguồn vốn sinh kế bền vững:

TT	Tiêu chí	Mức độ quan trọng				
		Không quan trọng	Ít quan trọng	Trung bình	Khá quan trọng	Rất quan trọng
1	Cơ hội học tập, phát triển kỹ năng bản thân					
2	Phát triển thể chất, tăng cường sức khỏe					
3	Nâng cao văn hóa, giải trí					
4	Tăng cường hoạt động giao tiếp xóm giềng					
5	Tham gia việc phát triển, quản trị khu nhà ở					
6	Tham gia các hoạt động cộng đồng khu ở					
7	Quyền về nhà ở (sở hữu)					
8	Nhà ở đạt chất lượng					
9	Có phương tiện sinh kế					

10	Có thu nhập ổn định, có tích lũy					
11	Có khả năng tiếp cận vốn vay					
12	Hoạt động thường xuyên					
13	Khác:.....					

4. Đánh giá tầm quan trọng của các tiêu chí về phát triển cộng đồng

TT	Tiêu chí	Mức độ quan trọng				
		Không quan trọng	Ít quan trọng	Trung bình	Khá quan trọng	Rất quan trọng
1	Có chính sách, chiến lược phát triển cộng đồng.					
2	Có các hội nhóm cộng đồng hoạt động hiệu quả.					
3	Cộng đồng được tham gia vào quá trình quy hoạch, thiết kế và xây dựng khu nhà ở					
4	Cộng đồng được tham gia vào quá trình quản trị, vận hành, khai thác khu nhà ở.					
5	Có mạng lưới thông tin hiệu quả					
13	Khác:.....					

Các ý kiến đóng góp thêm cho nghiên cứu (nếu có)

.....

.....

.....

Xin chân thành cảm ơn!

Phụ lục 3. Tình hình hoạt động của các KCN và số lao động trong các KCN vùng ĐBSH. (Số liệu của Bộ Kế hoạch Đầu tư - Tính đến cuối tháng 6/2021)

TT	Tên tỉnh/thành phố	Tên KCN	Số KCN			Diện tích (ha)						Năm thành lập	Số lao động		
			Trong quy hoạch	Đã thành lập	Đang hoạt động	Đất quy hoạch	Đất thành lập	Đã GPMB	Đất công nghiệp	Đất đã cho thuê	Tỷ lệ lấp đầy (%)		Tổng số	Trong nước	Nước ngoài
		Cả nước	560	395	288	210,948.1	123,020.0	91,408.6	82,678.9	43,303.2	52.4%		4,077,634	3,621,006	456,628
Vùng		Đồng bằng sông Hồng	153	109	72	53,185.3	32,134.7	20,918.9	21,575.0	9,654.7	44.7%		1,124,559	1,106,922	17,637
27	Bắc Ninh		16	15	10	6,308.0	6,121.0	4,078.8	4,205.9	1,835.4	43.6%		310,616	304,815	5,801
1	Bắc Ninh	KCN Tiên Sơn	1	HĐ	HĐ	402.0	402.8	402.8	304.7	303.1	99.5%	1998	32,642	32,192	450
2	Bắc Ninh	KCN Yên Phong	1	HĐ	HĐ	665.0	658.8	658.8	438.1	321.4	73.4%	2006	90,406	89,697	709
3	Bắc Ninh	KCN Yên Phong II	1	XD	XD	665.0	643.7	221.0	427.5	13.0	3.0%		-	-	-
4	Bắc Ninh	KCN Yên Phong II - A	0	XD	XD	-	151.3	-	93.8	-	0.0%	2006	-	-	-
5	Bắc Ninh	KCN Yên Phong II - C	0	XD	XD	-	219.2	221.0	144.7	13.0	9.0%	2018	-	-	-
6	Bắc Ninh	KCN VSIP Bắc Ninh II	0	XD	XD	-	273.2	-	189.0	-	0.0%	2019	-	-	-
7	Bắc Ninh	KCN VSIP Bắc Ninh	1	HĐ	HĐ	500.0	485.0	485.0	344.3	329.0	95.6%	2007	28,407	27,946	461
8	Bắc Ninh	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn	1	HĐ	HĐ	368.0	383.0	368.0	269.7	186.9	69.3%	2005	22,943	22,295.0	648.0
9	Bắc Ninh	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn (gđ1)	0	HĐ	HĐ	-	287.0	272.0	202.7	186.9	92.2%	2005	22,943	22,295	648
10	Bắc Ninh	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn (gđ2)	0	HĐ	HĐ	-	96.0	96.0	67.0	-	0.0%	2007	-	-	-
11	Bắc Ninh	KCN Quế Võ	1	HĐ	HĐ	610.0	637.0	637.0	477.8	392.0	82.0%	2007	123,224	120,004	3,220
12	Bắc Ninh	KCN Quế Võ II	1	HĐ	HĐ	547.0	547.1	269.5	382.2	68.0	17.8%		5,175	5,068	107
13	Bắc Ninh	KCN Quế Võ II (gđ1)	0	HĐ	HĐ	-	269.5	269.5	188.2	68.0	36.1%	2007	5,175	5,068	107
14	Bắc Ninh	KCN Quế Võ II (gđ2)	0	XD	XD	-	277.6	-	194.0	-	0.0%	2021	-	-	-
15	Bắc Ninh	KCN Quế Võ III	1	HĐ	HĐ	524.0	512.3	282.0	340.3	58.0	17.0%		856	820	36
16	Bắc Ninh	KCN Quế Võ III - gđ1	0	HĐ	HĐ	-	303.8	282.0	204.0	58.0	28.4%	2009	856	820	36
17	Bắc Ninh	KCN Quế Võ III - phân khu 2	0	XD	XD	-	208.5	-	136.3	-	0.0%	2021	-	-	-
18	Bắc Ninh	KCN Thuận Thành I	1	XD	XD	250.0	249.8	-	181.0	-	0.0%	2021	-	-	-
19	Bắc Ninh	KCN Thuận Thành II	1	HĐ	HĐ	252.0	252.6	252.6	170.0	74.0	43.5%	2013	2,261	2,198	63
20	Bắc Ninh	KCN Thuận Thành III	1	HĐ	HĐ	536.3	438.0	438.0	300.7	70.0	23.3%		4,030	3,929	101
21	Bắc Ninh	KCN Thuận Thành III - Khai Sơn	0	HĐ	HĐ	-	140.0	140.0	105.4	70.0	66.4%	2007	4,030	3,929	101
22	Bắc Ninh	KCN Thuận Thành III - phân khu B	0	XD	XD	-	298.0	298.0	195.3	-	0.0%	2009	-	-	-
23	Bắc Ninh	KCN Hanaka	1	HĐ	HĐ	54.0	54.2	54.2	33.0	10.0	30.3%	2010	672	666	6
24	Bắc Ninh	KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh	1	XD	XD	300.0	300.0	-	186.0	-	0.0%	2010	-	-	-
25	Bắc Ninh	KCN Gia Bình	1	XD	XD	306.0	306.7	10.0	183.8	10.0	5.4%	2021	-	-	-

26	Bắc Ninh	KCN An Việt - Quế Võ 6	1	QH	QH	78.7	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
27	Bắc Ninh	KCN Gia Bình II	1	XD	XD	250.0	250.0	-	167.0	-	0.0%	2021	-	-	-
12	Hà Nam		8	8	6	2,534.0	2,310.7	1,986.2	1,439.5	995.2	69.1%		70,432	69,164	1,268
1	Hà Nam	KCN Đồng Văn I	1	HĐ	HĐ	371.0	321.2	221.2	219.7	154.4	70.3%		11,492	11,328	164
2	Hà Nam	KCN Đồng Văn I	0	HĐ	HĐ	-	221.2	221.2	157.7	154.4	97.9%	2003	11,492	11,328	164
3	Hà Nam	KCN Đồng Văn I - nút giao Vực Vòng	0	XD	XD	-	100.0	-	62.0	-	0.0%	2021	-	-	-
4	Hà Nam	KCN Đồng Văn II	1	HĐ	HĐ	339.0	321.0	321.0	238.0	228.4	96.0%	2006	25,286	24,937	349
5	Hà Nam	KCN hỗ trợ Đồng Văn III	1	HĐ	HĐ	523.0	468.4	300.0	227.7	112.5	49.4%	2015	2,046	1,938	108
6	Hà Nam	KCN Đồng Văn IV	1	HĐ	HĐ	300.0	300.0	300.0	228.2	194.2	85.1%	2016	6,616	6,450	166
7	Hà Nam	KCN Hòa Mạc	1	HĐ	HĐ	131.0	131.0	131.0	87.8	65.3	74.4%	2008	5,816	5,708	108
8	Hà Nam	KCN Châu Sơn	1	HĐ	HĐ	377.0	377.0	377.0	259.4	240.3	92.6%	2006	18,700	18,327	373
9	Hà Nam	KCN Thanh Liêm	1	XD	XD	293.0	292.1	280.0	106.2	-	0.0%		476	476	-
10	Hà Nam	KCN Thanh Liêm (gđ1)	0	QH	QH	-	150.0	-	-	-	0.0%		-	-	-
11	Hà Nam	KCN Thanh Liêm (gđ2)	0	XD	XD	-	142.1	-	106.2	-	0.0%	2019	476	476	-
12	Hà Nam	KCN Thái Hà (gđ1)	1	XD	XD	200.0	100.0	56.0	72.5	-	0.0%	2019	-	-	-
17	Hà Nội		17	11	8	3,827.0	1,762.0	1,459.2	1,250.1	863.2	69.0%		158,966	157,900	1,066
1	Hà Nội	KCN Nội Bài	1	HĐ	HĐ	114.0	114.1	114.1	76.6	76.6	100.0%	1994	14,999	14,852	147
2	Hà Nội	KCN Hà Nội - Đài Tư	1	HĐ	HĐ	40.0	40.1	40.1	32.1	10.8	33.6%	1995	1,639	1,635	4
3	Hà Nội	KCN Sài Đồng B	1	HĐ	HĐ	40.0	47.3	47.3	35.8	35.8	100.0%	1996	11,949	11,907	42
4	Hà Nội	KCN (Bắc) Thăng Long	1	HĐ	HĐ	274.0	274.3	274.3	206.2	205.7	99.8%	1997	57,416	57,000	416
5	Hà Nội	KCN Nam Thăng Long	1	HĐ	HĐ	30.0	30.4	30.4	17.3	17.3	100.0%	2000	2,783	2,783	-
6	Hà Nội	KCN Quang Minh 1	1	HĐ	HĐ	407.0	407.0	407.0	300.0	262.6	87.5%	2004	41,197	41,000	197
7	Hà Nội	KCN Quang Minh 2	1	XD	XD	266.0	159.0	159.0	120.0	13.0	10.8%	2007	257	256	1
8	Hà Nội	KCN Phú Nghĩa	1	HĐ	HĐ	170.0	165.0	165.0	121.0	121.0	100.0%	2007	14,099	14,000	99
9	Hà Nội	KCN Thạch Thất - Quốc Oai	1	HĐ	HĐ	155.0	150.0	150.0	120.4	120.4	100.0%	2007	14,627	14,467	160
10	Hà Nội	KCN hỗ trợ Nam Hà Nội	1	XD	XD	440.0	72.0	72.0	33.0	-	0.0%	2010	-	-	-
11	Hà Nội	KCN sạch Sóc Sơn	1	XD	XD	340.0	302.8	-	187.7	-	0.0%	2021	-	-	-
12	Hà Nội	KCN Bắc Thường Tín	1	QH	QH	430.0	-	-	-	-	0.0%	2007	-	-	-
13	Hà Nội	KCN Phụng Hiệp	1	QH	QH	175.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
14	Hà Nội	KCN Đông Anh	1	QH	QH	300.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
15	Hà Nội	KCN Phú Cát	1	QH	QH	500.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
16	Hà Nội	KCN Kim Hoa (diện tích tại HN)	1	QH	QH	46.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
17	Hà Nội	KCN Thanh Mỹ - Xuân Sơn	1	QH	QH	100.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
21	Hải Dương		19	13	10	3,517.2	2,455.0	1,450.0	1,487.0	830.6	55.9%		100,078	99,356	722
1	Hải Dương	KCN Nam Sách	1	HĐ	HĐ	62.4	62.4	58.9	48.1	48.1	100.0%	2003	10,661	10,598	63

2	Hải Dương	KCN Đại An (gđ1)	1	HĐ	HĐ	135.0	136.0	136.0	102.9	94.0	91.3%	2003	21,619	21,482	137
3	Hải Dương	KCN Đại An (mở rộng)	-1	HĐ	HĐ	433.0	416.2	189.0	129.9	101.2	77.9%	2007	-	-	-
4	Hải Dương	KCN Phúc Điền	1	HĐ	HĐ	82.9	82.9	80.4	61.3	61.7	100.7%	2003	19,234	19,107	127
5	Hải Dương	KCN Phúc Điền (mở rộng)	-1	XD	XD	214.6	214.6	-	133.0	-	0.0%	2021	-	-	-
6	Hải Dương	KCN Tân Trường	1	HĐ	HĐ	198.1	198.1	189.1	133.3	132.2	99.2%	2005	12,128	11,992	136
7	Hải Dương	KCN kỹ thuật cao An Phát	1	HĐ	HĐ	46.4	46.4	44.1	31.0	15.3	49.3%	2007	3,320	3,290	30
8	Hải Dương	KCN Lai Vu	1	HĐ	HĐ	212.9	212.9	192.3	152.5	121.0	79.4%	2007	16,144	16,118	26
9	Hải Dương	KCN Cẩm Điền - Lương Điền	1	HĐ	HĐ	184.0	149.3	149.3	111.0	119.9	108.0%	2008	2,887	2,836	51
10	Hải Dương	KCN Cộng Hòa	1	HĐ	HĐ	200.0	201.2	201.2	145.5	77.9	53.6%	2008	3,949	3,905	44
11	Hải Dương	KCN Lai Cách	1	HĐ	HĐ	135.4	135.4	97.7	60.3	17.8	29.5%	2008	929	908	21
12	Hải Dương	KCN Phú Thái	1	HĐ	HĐ	57.0	56.7	52.0	41.6	41.6	100.0%	2011	9,207	9,120	87
13	Hải Dương	KCN An Phát 1	1	XD	XD	180.0	180.0	60.0	111.6	-	0.0%	2021	-	-	-
14	Hải Dương	KCN Tân Trường (mở rộng)	1	QH	QH	112.6	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
15	Hải Dương	KCN Kim Thành	1	XD	XD	165.0	165.0	-	102.3	-	0.0%	2021	-	-	-
16	Hải Dương	KCN Lương Điền - Ngọc Liên	1	QH	QH	150.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
17	Hải Dương	KCN Bình Giang	1	QH	QH	150.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
18	Hải Dương	KCN Thanh Hà	1	QH	QH	150.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
19	Hải Dương	KCN Hoàng Diệu	1	QH	QH	250.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
20	Hải Dương	KCN Hưng Đạo	1	QH	QH	200.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
21	Hải Dương	KCN Gia Lộc	1	XD	XD	198.0	197.9	-	122.7	-	0.0%	2021	-	-	-
25	Hải Phòng		22	11	9	11,648.8	5,720.8	4,534.6	4,133.9	1,755.4	42.5%		156,874	152,168	4,706
1	Hải Phòng	KCN Nomura	1	HĐ	HĐ	353.0	153.0	153.0	123.0	123.0	100.0%	1994	23,184	23,007	177
2	Hải Phòng	KCN Đồ Sơn	1	HĐ	HĐ	150.0	155.2	143.4	97.0	85.6	88.3%	1997	7,335	7,118	217
3	Hải Phòng	KCN Nam Cầu Kiền	1	HĐ	HĐ	457.0	263.5	130.0	166.9	78.0	46.8%	2008	3,004	2,943	61
4	Hải Phòng	KCN An Dương	1	HĐ	HĐ	196.0	196.1	192.7	126.6	110.0	86.9%	2008	9,616	9,108	508
5	Hải Phòng	KCN An Hưng - Đại Bản	1	QH	QH	450.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
6	Hải Phòng	KCN Tiên Thanh - Tiên Lãng	1	QH	QH	450.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
7	Hải Phòng	KCN Giang Biên II - Vĩnh Bảo	1	QH	QH	400.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
8	Hải Phòng	KCN Vinh Quang - Vĩnh Bảo	1	QH	QH	350.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
9	Hải Phòng	KCN An Hòa - Vĩnh Bảo	1	QH	QH	200.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
10	Hải Phòng	KCN Ngũ Phúc - Kiến Thụy	1	QH	QH	450.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
11	Hải Phòng	KCN đóng tàu Vinh Quang - Tiên Lãng	1	QH	QH	1,000.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-

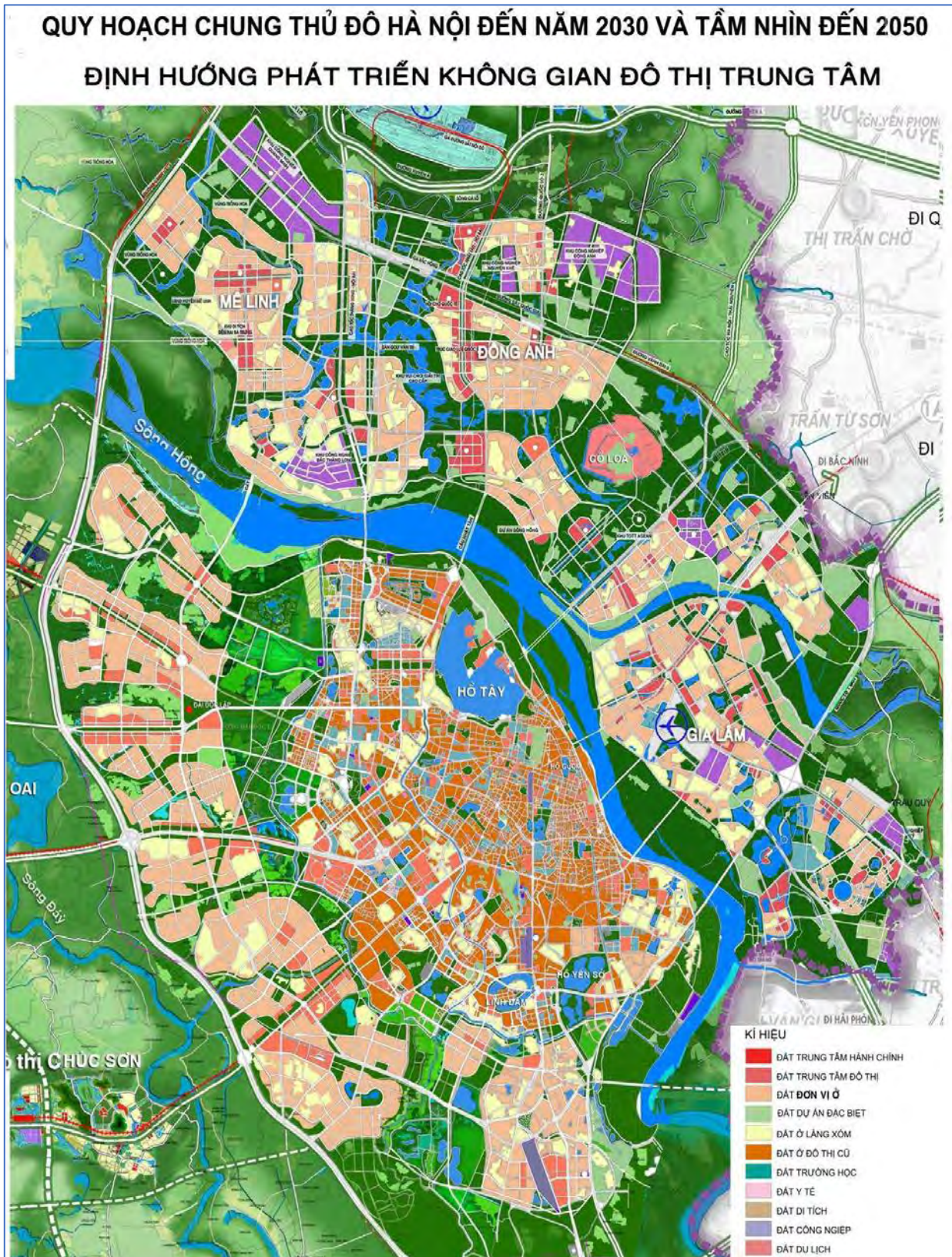
12	Hải Phòng	KCN Cầu Cựu - An Lão	1	QH	QH	106.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
13	Hải Phòng	KCN Đình Vũ	1	HĐ	HĐ	681.0	541.5	541.5	432.8	420.8	97.2%	1997	7,249	6,750	499
14	Hải Phòng	KCN VSIP Hải Phòng	1	HĐ	HĐ	698.0	507.6	400.0	366.8	266.1	72.5%	2008	56,019	54,765	1,254
15	Hải Phòng	Khu PTQ và KCN Nam Đình Vũ (khu 1)	1	HĐ	HĐ	1,258.0	1,329.0	1,329.0	1,039.2	144.8	13.9%	2009	2,059	2,034	25
16	Hải Phòng	KCN Nam Đình Vũ	1	HĐ	HĐ	867.0	906.4	879.8	659.4	256.4	38.9%		3,523	3,443	80
17	Hải Phòng	KCN Nam Đình Vũ (khu 2) (DEEP C 2A)	0	HĐ	HĐ	-	513.4	513.0	397.6	53.0	13.3%	2010	955	932	23
18	Hải Phòng	KCN và DV Hàng Hải (DEEP C 2B)	0	HĐ	HĐ	-	132.7	132.7	102.4	43.9	42.9%	2014	794	757	37
19	Hải Phòng	KCN MP Đình Vũ	0	HĐ	HĐ	-	260.3	234.1	159.5	159.5	100.0%	2012	1,774	1,754	20
20	Hải Phòng	KCN Tràng Duệ	1	HĐ	HĐ	400.0	389.8	375.2	270.7	270.7	100.0%	2007	44,885	43,000	1,885
21	Hải Phòng	KCN cảng của ngõ quốc tế Hải Phòng	1	XD	XD	526.8	526.8	390.0	385.3	-	0.0%	2014	-	-	-
22	Hải Phòng	KCN và PTQ Xuân Cầu	1	XD	XD	752.0	752.0	-	466.2	-	0.0%	2021	-	-	-
23	Hải Phòng	KCN Bến Rừng	1	QH	QH	319.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
24	Hải Phòng	KCN Nam Tràng Cát	1	QH	QH	138.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
25	Hải Phòng	KCN Cát Hải, Lạch Huyện	1	QH	QH	1,447.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
18	Hưng Yên		16	12	5	3,887.2	2,477.0	1,417.2	1,720.4	838.8	48.8%		64,284	63,411	873
1	Hưng Yên	KCN Thăng Long II	1	HĐ	HĐ	345.2	345.2	345.2	257.0	233.7	90.9%	2006	24,219	23,967	252
2	Hưng Yên	KCN Thăng Long II (mở rộng) (gđ3)	-1	QH	QH	180.5	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
3	Hưng Yên	KCN Phố Nối A	1	HĐ	HĐ	596.4	596.4	506.0	421.9	364.5	86.4%	2004	27,682	27,340	342
4	Hưng Yên	KCN Phố Nối A (mở rộng)	1	XD	XD	92.5	92.5	-	57.4	-	0.0%	2021	-	-	-
5	Hưng Yên	KCN dệt may Phố Nối	1	HĐ	HĐ	121.8	121.9	121.9	92.9	92.9	100.0%	2003	9,459	9,236	223
6	Hưng Yên	KCN Yên Mỹ II	1	HĐ	HĐ	97.5	97.5	97.5	63.1	55.7	88.3%	2015	929	893	36
7	Hưng Yên	KCN Yên Mỹ II (mở rộng)	-1	QH	QH	216.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
8	Hưng Yên	KCN Yên Mỹ	1	XD	XD	280.0	280.0	79.3	204.0	37.2	18.2%	2018	99	99	-
9	Hưng Yên	KCN Minh Đức	1	HĐ	HĐ	198.0	198.0	114.3	135.7	37.7	27.8%	2007	1,890	1,870	20
10	Hưng Yên	KCN Minh Quang	1	XD	XD	150.0	150.0	53.0	115.0	17.1	14.9%	2020	6	6	-
11	Hưng Yên	KCN Kim Động	1	XD	XD	100.0	100.0	100.0	51.4	-	0.0%	2010	-	-	-
12	Hưng Yên	KCN Lý Thường Kiệt	1	QH	QH	300.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
13	Hưng Yên	KCN Tân Dân	1	QH	QH	200.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
14	Hưng Yên	KCN sạch	1	XD	XD	143.1	143.1	-	93.0	-	0.0%	2021	-	-	-
15	Hưng Yên	KCN số 01	1	QH	QH	263.9	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
16	Hưng Yên	KCN số 03	1	XD	XD	159.7	159.7	-	103.8	-	0.0%	2021	-	-	-
17	Hưng Yên	KCN số 05	1	XD	XD	192.6	192.6	-	125.2	-	0.0%	2021	-	-	-
18	Hưng Yên	KCN Thổ Hoàng	1	QH	QH	250.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-

10	Nam Định		9	4	2	2,046.0	1,260.1	1,085.4	854.6	379.0	44.3%		45,383	45,000	383
1	Nam Định	KCN Hòa Xá	1	HĐ	HĐ	327.0	285.4	285.4	204.3	204.3	100.0%	2003	28,472	28,300	172
2	Nam Định	KCN Bảo Minh	1	HĐ	HĐ	155.0	148.5	148.5	105.8	105.8	100.0%	2007	12,682	12,500	182
3	Nam Định	KCN Bảo Minh (mr)	1	QH	QH	50.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
4	Nam Định	KCN dệt may Rạng Đông	1	XD	XD	550.0	519.6	503.4	322.4	39.6	12.3%	2015	105	100	5
5	Nam Định	KCN Mỹ Thuận	1	XD	XD	200.0	158.5	-	119.0	-	0.0%	2021	-	-	-
6	Nam Định	KCN Việt Hải	1	QH	QH	100.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
7	Nam Định	KCN Xuân Kiên	1	QH	QH	200.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
8	Nam Định	KCN Hồng Tiến	1	QH	QH	114.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
9	Nam Định	KCN Mỹ Trung	-1	HĐ	HĐ	150.0	148.2	148.2	103.1	29.3	28.4%		4,124	4,100	24
10	Nam Định	KCN Trung Thành	1	QH	QH	200.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
7	Ninh Bình		7	5	5	1,472.0	772.7	772.7	696.4	660.2	94.8%		40,391	40,035	356
1	Ninh Bình	KCN Khánh Phú	1	HĐ	HĐ	351.0	351.0	351.0	282.1	278.1	98.6%	2004	7,523	7,413	110
2	Ninh Bình	KCN Tam Điệp I	1	HĐ	HĐ	64.0	64.0	64.0	64.0	64.0	100.0%	2008	11,205	11,166	39
3	Ninh Bình	KCN Gián Khẩu	1	HĐ	HĐ	262.0	162.0	162.0	169.0	169.0	100.0%	2009	8,004	7,965	39
4	Ninh Bình	KCN Phúc Sơn	1	HĐ	HĐ	142.0	130.1	130.1	129.0	120.0	93.0%	2011	12,797	12,629	168
5	Ninh Bình	KCN Khánh Cư	1	HĐ	HĐ	67.0	65.6	65.6	52.3	29.1	55.6%	2013	862	862	-
6	Ninh Bình	KCN Tam Điệp II	1	QH	QH	386.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
7	Ninh Bình	KCN Kim Sơn	1	QH	QH	200.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
16	Quảng Ninh		12	8	5	10,549.5	4,624.4	2,028.6	2,704.4	273.2	10.1%		26,614	25,816	798
1	Quảng Ninh	KCN Cái Lân	1	HĐ	HĐ	305.5	69.3	69.3	42.6	42.6	100.0%	1997	3,254	3,180	74
2	Quảng Ninh	KCN Hải Yên	1	HĐ	HĐ	300.0	182.4	81.1	130.9	64.6	49.4%	2005	3,601	3,531	70
3	Quảng Ninh	KCN Việt Hưng	1	HĐ	HĐ	301.0	300.9	300.3	220.3	98.2	44.6%	2006	2,666	2,560	106
4	Quảng Ninh	KCN Đông Mai	1	HĐ	HĐ	160.0	160.0	167.9	124.2	67.7	54.6%	2008	6,615	6,425	190
5	Quảng Ninh	KCN Hoàn Bồ	1	XD	XD	1,033.0	681.0	-	499.0	-	0.0%	2011	-	-	-
6	Quảng Ninh	KCN dịch vụ Đầm Nhà Mạc	1	XD	XD	1,500.0	1,856.8	676.6	793.1	-	0.0%		-	-	-
7	Quảng Ninh	KCN và cảng Nam Tiền Phong (thuộc KCN Đầm Nhà Mạc)	0	XD	XD	-	487.4	276.3	317.2	-	0.0%	2014	-	-	-
8	Quảng Ninh	KCN Bắc Tiền Phong (thuộc KCN Đầm Nhà Mạc)	0	XD	XD	-	1,192.9	400.3	351.5	-	0.0%	2016	-	-	-
9	Quảng Ninh	KCN Bạch Đằng (thuộc KCN Đầm Nhà Mạc)	0	XD	XD	-	176.5	-	124.4	-	0.0%	2019	-	-	-
10	Quảng Ninh	KCN cảng biển Hải Hà (gđ1)	1	HĐ	HĐ	3,900.0	660.0	410.4	409.2	-	0.0%		10,478	10,120	358
11	Quảng Ninh	KCN Texhong - Hải Hà	0	HĐ	HĐ	-	660.0	410.4	409.2	-	0.0%	2014	-	-	-
12	Quảng Ninh	KCN Quán Triều	1	QH	QH	150.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-

13	Quảng Ninh	KCN phụ trợ ngành than	1	QH	QH	400.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
14	Quảng Ninh	KCN Tiên Yên	1	QH	QH	400.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
15	Quảng Ninh	KCN Sông Khoai	1	XD	XD	700.0	714.0	323.0	485.1	-	0.0%	2018	-	-	-
16	Quảng Ninh	KCN công nghệ cao	1	QH	QH	1,400.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
10	Thái Bình		8	8	6	1,909.5	1,930.0	1,070.7	1,208.9	517.8	42.8%		63,759	63,362	397
1	Thái Bình	KCN Phúc Khánh	1	HĐ	HĐ	159.1	159.0	159.0	118.1	118.1	100.0%		16,563	16,375	188
2	Thái Bình	KCN Phúc Khánh (gđ1)	0	HĐ	HĐ	-	-	-	-	-	0.0%	2001	14,563	14,378	185
3	Thái Bình	KCN Phúc Khánh (gđ2)	0	HĐ	HĐ	-	-	-	-	-	0.0%	2003	2,000	1,997	3
4	Thái Bình	KCN Nguyễn Đức Cảnh	1	HĐ	HĐ	68.4	75.1	75.1	63.4	63.4	100.0%	2005	23,450	23,436	14
5	Thái Bình	KCN Cầu Nghìn	1	HĐ	HĐ	211.7	211.5	80.1	126.91	38.6	30.4%	2008	1,896	1,767	129
6	Thái Bình	KCN Gia Lễ	1	HĐ	HĐ	85.0	84.7	84.7	68.4	68.4	100.0%	2009	3,836	3,791	45
7	Thái Bình	KCN Sông Trà	1	HĐ	HĐ	150.5	150.5	90.9	90.29	40.0	44.3%	2009	8,438	8,426	12
8	Thái Bình	KCN Tiền Hải	1	HĐ	HĐ	446.0	466.0	331.9	269.8	189.3	70.2%	2017	9,576	9,567	9
9	Thái Bình	KCN Thaco - Thái Bình	1	XD	XD	200.0	194.4	194.4	118.7	-	0.0%	2019	-	-	-
10	Thái Bình	KCN ĐT DV Liên Hà Thái (Green iP-1) - phân khu bắc	1	XD	XD	588.8	588.8	54.6	353.30	-	0.0%	2021	-	-	-
21	Vĩnh Phúc		19	14	6	5,486.1	2,701.1	1,035.5	1,873.9	706.1	37.7%		87,162	85,895	1,267
1	Vĩnh Phúc	KCN Kim Hoa	1	HĐ	HĐ	50.0	50.0	50.0	45.0	45.0	100.0%	1998	7,994	7,955	39
2	Vĩnh Phúc	KCN Khai Quang	1	HĐ	HĐ	222.6	216.2	212.3	163.4	153.7	94.1%	2006	43,487	42,949	538
3	Vĩnh Phúc	KCN Bá Thiện	1	XD	XD	327.0	247.4	-	153.4	-	0.0%		-	-	-
4	Vĩnh Phúc	KCN Bá Thiện - phân khu 1	0	XD	XD	-	247.4	-	153.4	-	0.0%	2021	-	-	-
5	Vĩnh Phúc	KCN Bá Thiện II	1	HĐ	HĐ	308.0	308.8	205.3	227.7	155.5	68.3%	2019	15,029	14,799	230
6	Vĩnh Phúc	KCN Bình Xuyên	1	HĐ	HĐ	277.0	286.9	204.0	213.3	160.5	75.2%	2007	11,741	11,486	255
7	Vĩnh Phúc	KCN Bình Xuyên II	1	HĐ	HĐ	180.0	42.2	42.2	31.7	31.7	100.0%	2008	7,468	7,283	185
8	Vĩnh Phúc	KCN Tam Dương II	1	XD	XD	750.0	135.2	101.2	96.9	32.3	33.4%	2014	756	756	-
9	Vĩnh Phúc	KCN Thăng Long Vĩnh Phúc	1	HĐ	HĐ	213.0	213.0	213.0	170.4	127.5	74.8%	2015	687	667	20
10	Vĩnh Phúc	KCN Sơn Lôi	1	XD	XD	300.0	260.6	7.5	189.1	-	0.0%	2015	-	-	-
11	Vĩnh Phúc	KCN Sông Lô II	1	XD	XD	180.0	165.7	-	102.7	-	0.0%	2021	-	-	-
12	Vĩnh Phúc	KCN Thái Hòa - Liên Sơn - Liên Hòa	1	XD	XD	600.0	145.3	-	90.1	-	0.0%	2021	-	-	-
13	Vĩnh Phúc	KCN Phúc Yên	1	QH	QH	135.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
14	Vĩnh Phúc	KCN Tam Dương I	1	XD	XD	700.0	162.3	-	100.6	-	0.0%		-	-	-
15	Vĩnh Phúc	KCN Tam Dương I - khu vực 2	0	XD	XD	-	162.3	-	100.6	-	0.0%	2021	-	-	-
16	Vĩnh Phúc	KCN Lập Thạch I	1	QH	QH	150.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-

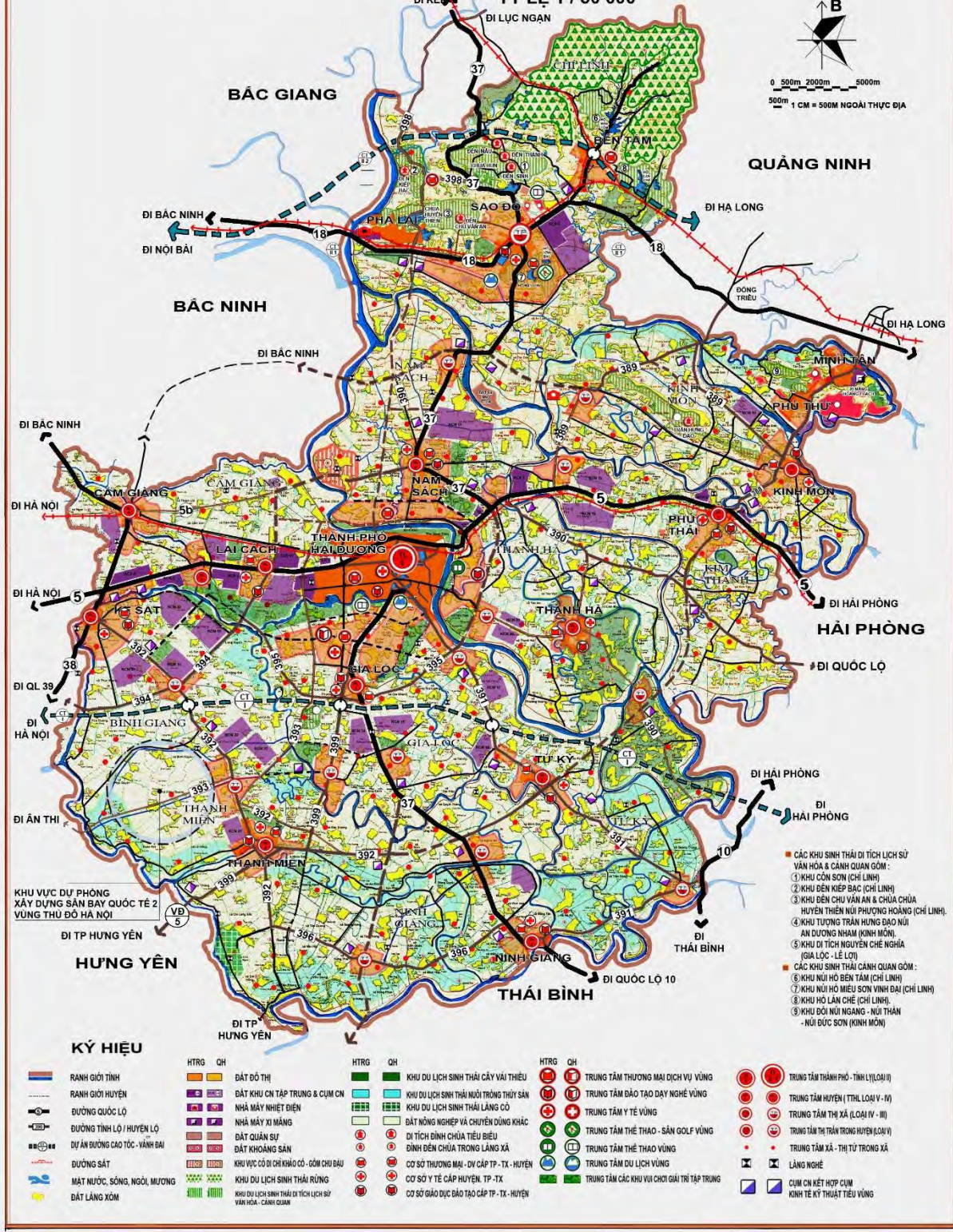
17	Vĩnh Phúc	KCN Lập Thạch II	1	QH	QH	250.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
18	Vĩnh Phúc	KCN Nam Bình Xuyên	1	XD	XD	304.0	290.2	-	179.9	-	0.0%	2021	-	-	-
19	Vĩnh Phúc	KCN Sông Lô I	1	XD	XD	200.0	177.4	-	110.0	-	0.0%	2021	-	-	-
20	Vĩnh Phúc	KCN Chấn Hưng	1	QH	QH	131.0	-	-	-	-	0.0%		-	-	-
21	Vĩnh Phúc	KCN Đồng Sóc	1	QH	QH	208.5	-	-	-	-	0.0%		-	-	-

Phụ lục 4. Khu công nghiệp trong quy hoạch các Tỉnh thành vùng Đồng bằng sông Hồng



TỈNH HẢI DƯƠNG
QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG TỈNH HẢI DƯƠNG
SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÙNG ĐẾN NĂM 2020
TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030

TỶ LỆ 1 / 50 000



KHU VỰC DỰ PHÒNG
 XÂY DỰNG SÂN BAY QUỐC TẾ 2
 VÙNG THỦ ĐỘ HÀ NỘI

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TỈNH
- RANH GIỚI HUYỆN
- ĐƯỜNG QUỐC LỘ
- ĐƯỜNG TỈNH LỘ / HUYỆN LỘ
- DỰ ÁN ĐƯỜNG CAO TỐC - VÀNH ĐAI
- ĐƯỜNG SẮT
- MẶT NƯỚC, SÔNG, NGỒI, MƯƠNG
- ĐẤT LĂNG XÓM

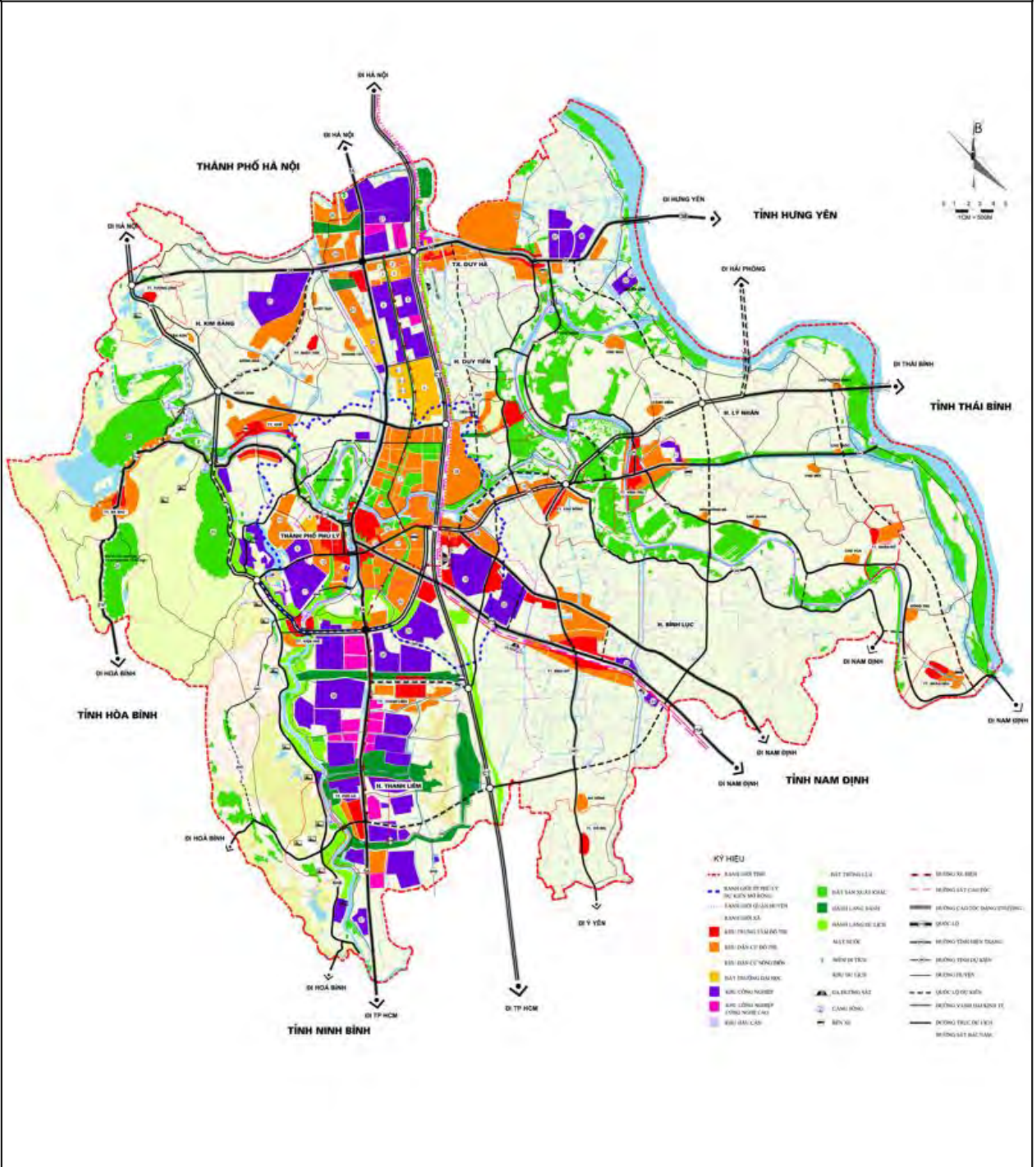
- | | |
|-------------------------------|---|
| HTRG OH | ĐẤT ĐỎ THỊ |
| ĐẤT KHU CN TẬP TRUNG & CỤM CN | NHÀ MÁY NHỆT ĐIỆN |
| NHÀ MÁY XI MĂNG | ĐẤT QUẢN SỰ |
| ĐẤT KHOÁNG SẢN | KHU VỰC CỎ ĐI CHẾ KHÔ CÓ - GỒM CHU ĐÀU |
| KHU DU LỊCH SINH THÁI RỪNG | KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐI TÍCH LỊCH SỬ VĂN HÓA - CẢNH QUAN |

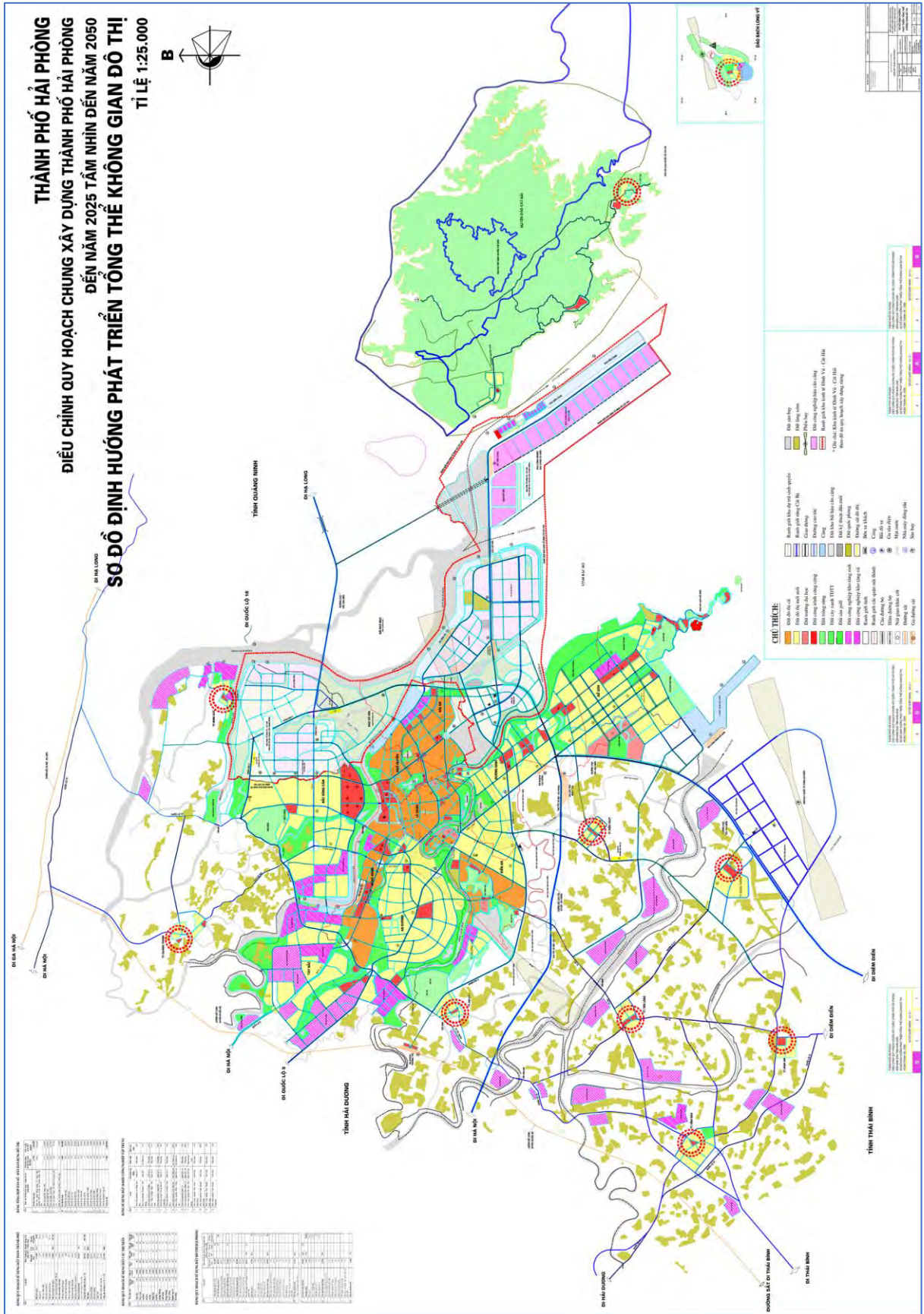
- | | |
|--|--|
| HTRG OH | KHU DU LỊCH SINH THÁI CÂY VÀI THIÊU |
| KHU DU LỊCH SINH THÁI NÚI TRỒNG THỦY SẢN | KHU DU LỊCH SINH THÁI LĂNG CỎ |
| ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHUYÊN DỤNG KHÁC | ĐI TÍCH ĐÌNH CHÙA TIÊU BIỂU |
| ĐÌNH ĐEN CHÙA TRONG LĂNG XÃ | CƠ SỞ THƯƠNG MẠI - DV CẤP TP - TX - HUYỆN |
| CƠ SỞ Y TẾ CẤP HUYỆN, TP - TX | CƠ SỞ GIÁO DỤC ĐÀO TẠO CẤP TP - TX - HUYỆN |

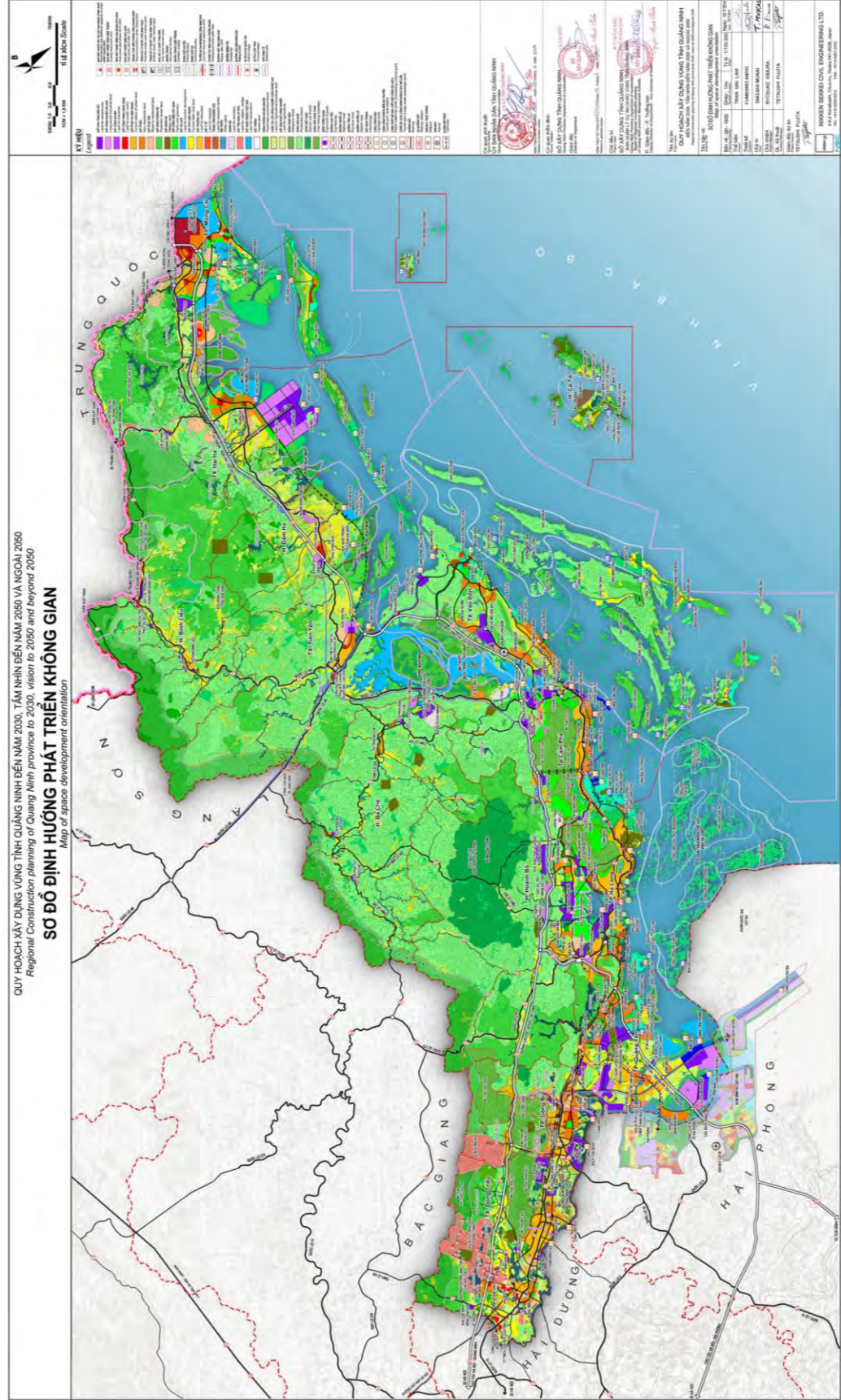
- | | |
|------------------------------------|---|
| HTRG OH | TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÙNG |
| TRUNG TÂM ĐÀO TẠO DẠY NGHỀ VÙNG | TRUNG TÂM Y TẾ VÙNG |
| TRUNG TÂM THỂ THAO - SÂN GOLF VÙNG | TRUNG TÂM THỂ THAO VÙNG |
| TRUNG TÂM DU LỊCH VÙNG | TRUNG TÂM CÁC KHU VỰC CHỢ GIÁ TRỊ TẬP TRUNG |

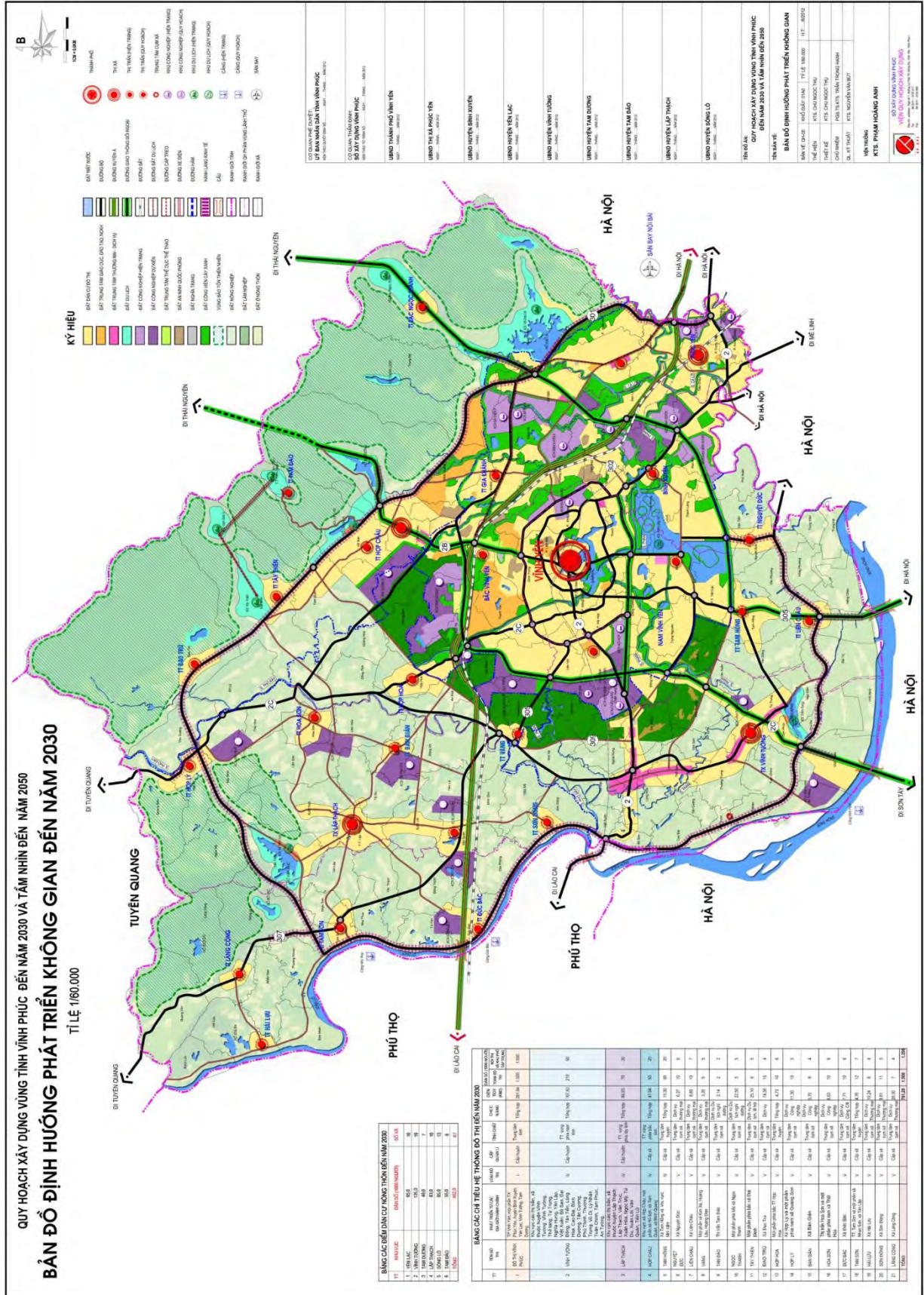
- | |
|--|
| TRUNG TÂM THÀNH PHỐ - TỈNH (LOẠI II) |
| TRUNG TÂM HUYỆN (TH. LOẠI V - IV) |
| TRUNG TÂM THỊ XÃ (LOẠI IV - III) |
| TRUNG TÂM THÔN TRONG HUYỆN (LOẠI V) |
| TRUNG TÂM XÃ - THỊ TỰ TRONG XÃ |
| LĂNG NGHỆ |
| CỤM CN KẾT HỢP CỤM KINH TẾ KỸ THUẬT VÙNG |

QUY HOẠCH VÙNG TỈNH HÀ NAM ĐẾN NĂM 2035, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2050
SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIẠN



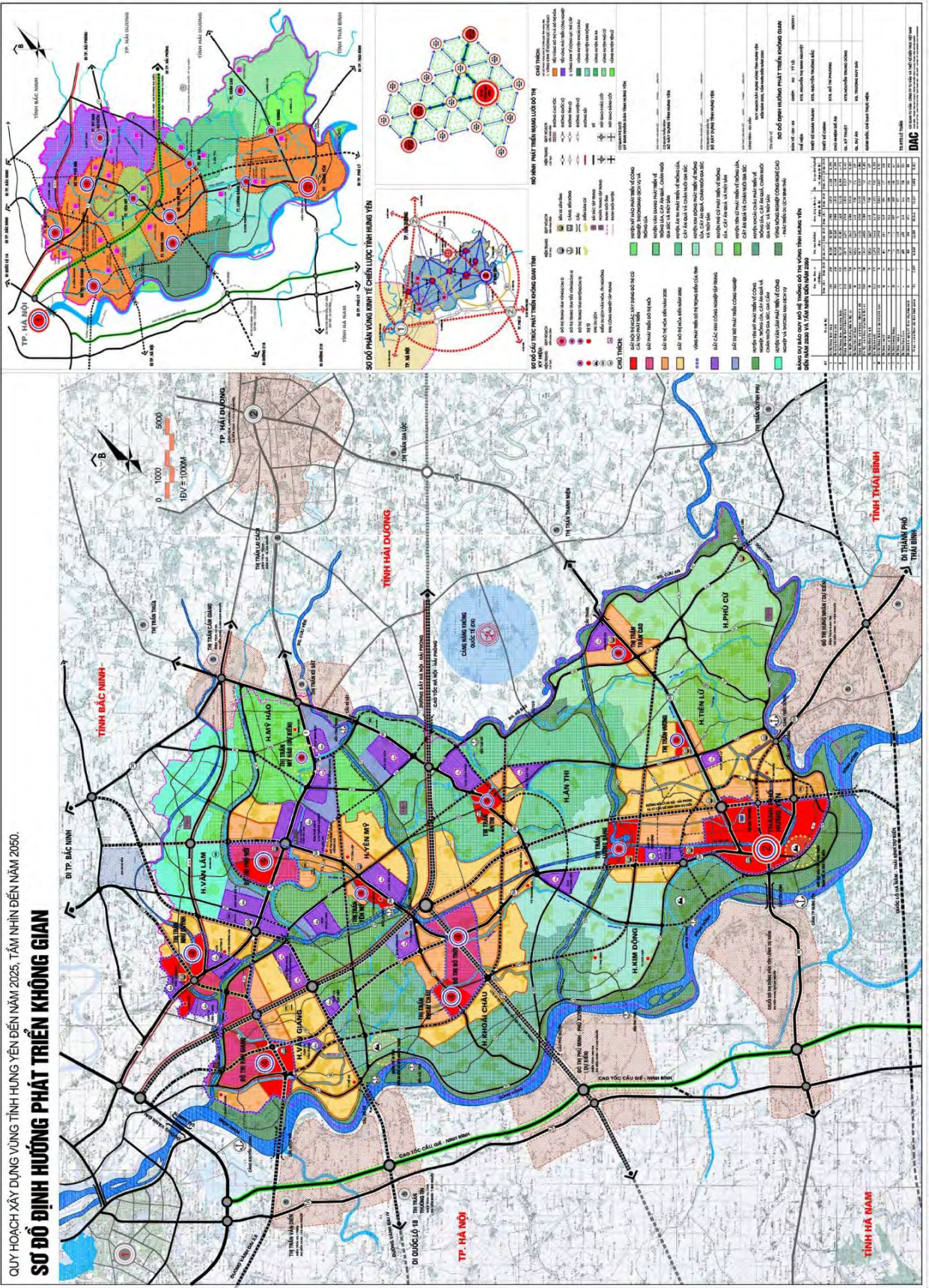




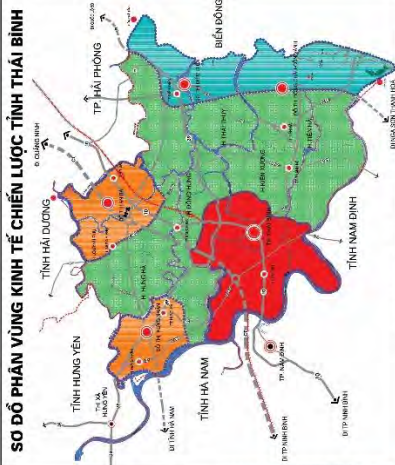


QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG TỈNH HƯNG YÊN ĐẾN NĂM 2025, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050.

SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN



CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH THÁI BÌNH ĐẾN NĂM 2020

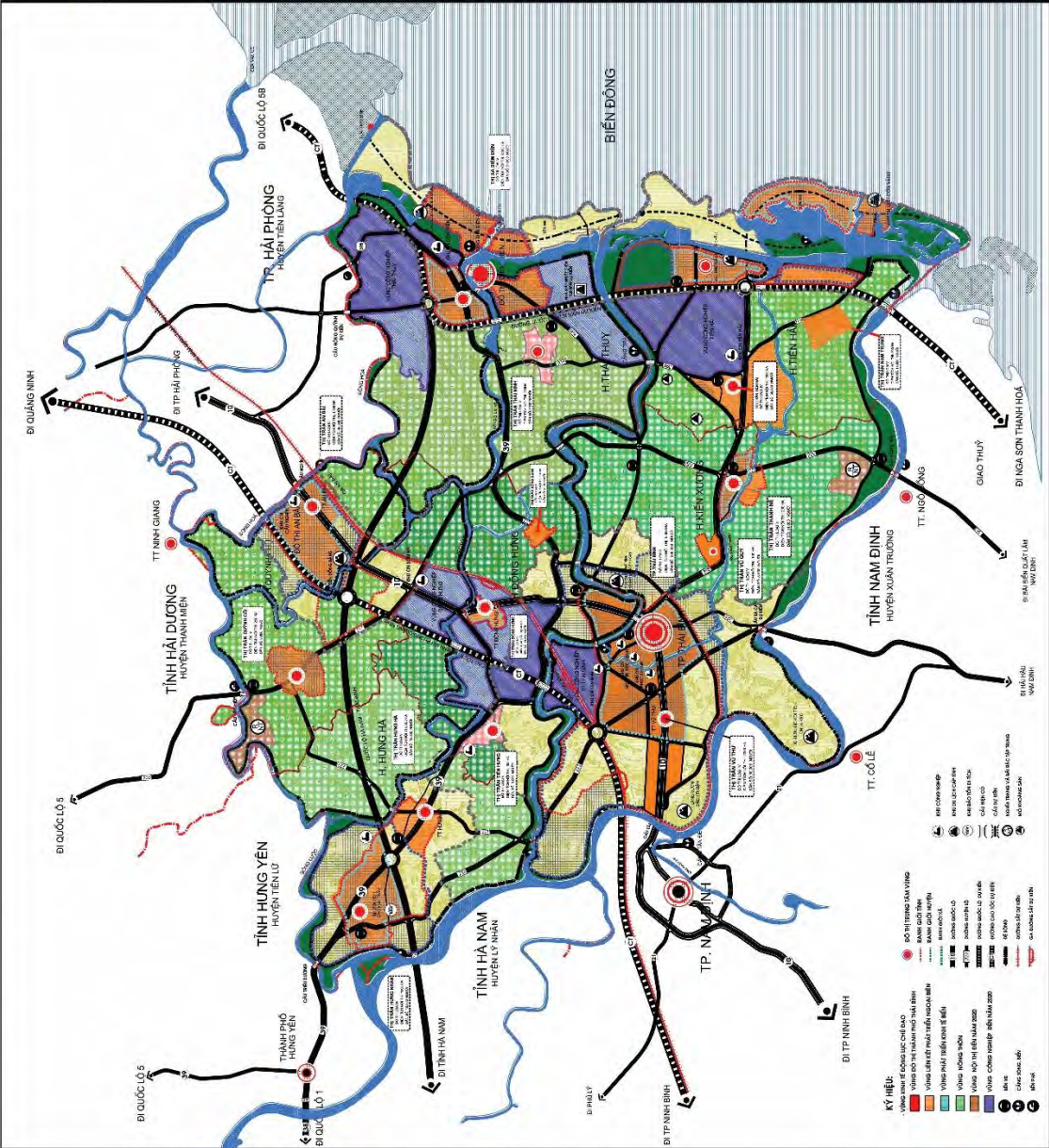


QUY MÔ ĐÔ THỊ ĐẾN NĂM 2020

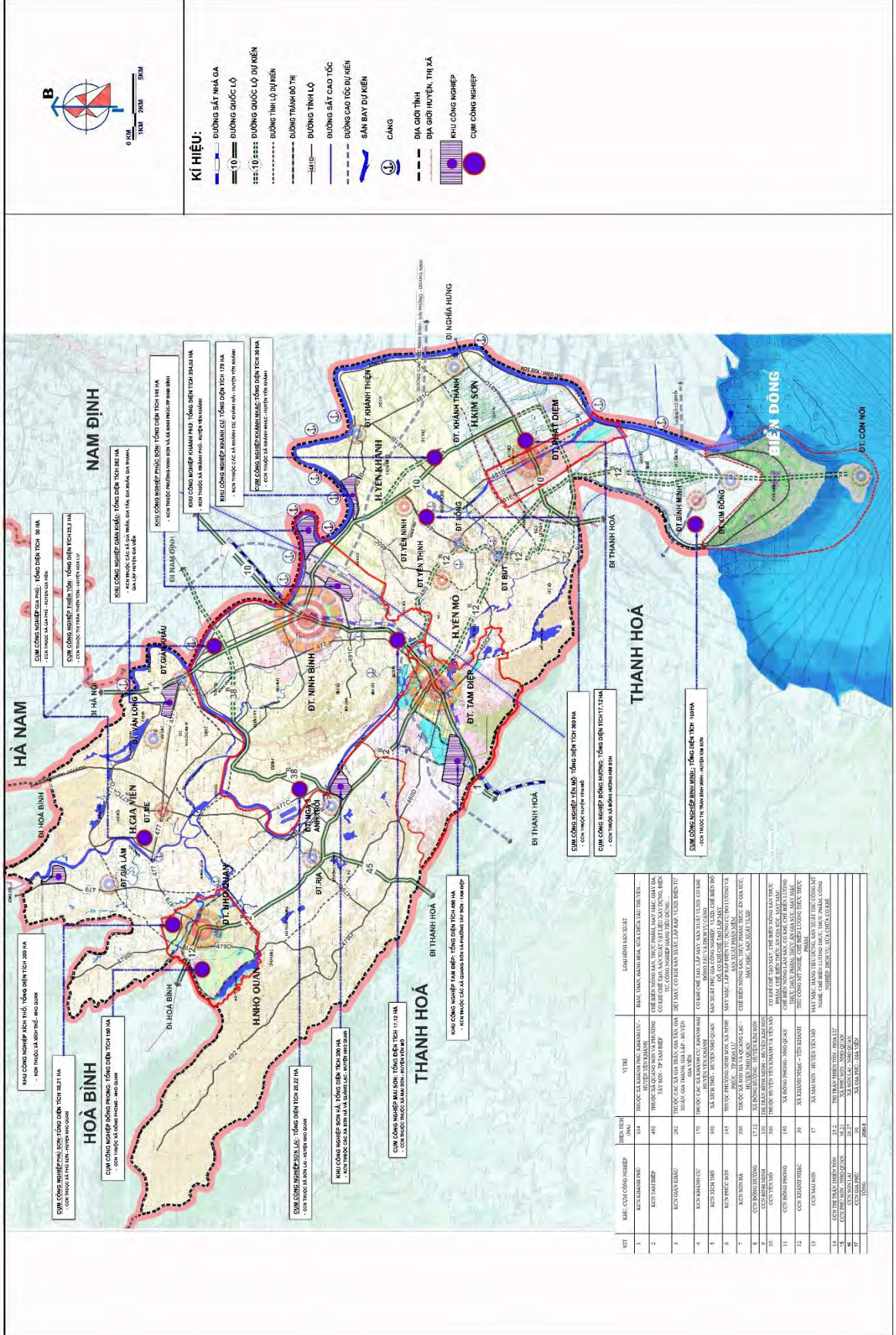
STT	Tên đô thị	Quy mô dân số (1000 người)	Quy mô đất đai (Ha)	Quy mô đất đai (nghìn ha)	Cấp đô thị
I	Đô thị trung tâm cấp vùng	350	10271	7000	3271
	1. Thành phố Thái Bình	300	6771	5.000	1.771
II	Đô thị trung tâm cấp tỉnh	50	3500	2000	1.500
	1. Thị trấn Duyên Hải	61	5.639	2.583	3.076
III	Đô thị trung tâm huyện	40	2.220	1.000	1.220
	1. TT Quỳnh Côi	6	652	250	402
	2. TT Đông Hưng	14	327	200	127
	3. TT Thanh Nê	11	682	200	482
IV	Đô thị trung tâm xã	13	545	300	245
	5. TT Tịch Trung	9	324	150	174
	6. TT Đông Quan	6	400	100	300
V	Đô thị trung tâm thôn	9	509	200	309
	8. TT Nam Trung	13	785	300	485
	9. TT Vũ Quý	8	280	100	180
Tổng số		633	27464	14883	13081

TỶ LỆ ĐÔ THỊ HOA ĐẾN NĂM 2020

Năm	Dân số đô thị (1000 người)	Dân số thành thị (1000 người)	Tỷ lệ đô thị hóa (%)	Tỷ lệ đô thị hóa (tỉ lệ)
2014	201,1	1.789	11,2	
2020	633	1.929	32,8	3,6



NINH BÌNH - BẢN ĐỒ PHÂN BỐ HỆ THỐNG KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP TỈNH



Phụ lục 5. Các dự án NOCN khu vực ĐBSH.

1. Khu nhà ở công nhân Kim Chung, KCN Bắc Thăng Long
2. Ký túc xá công nhân A&B, KCN Thạch Thất, Quốc Oai
3. Ký túc xá công nhân Young Fast, KCN Thạch Thất, Quốc Oai
4. Khu nhà ở công nhân KCN Phú Nghĩa
5. Ký túc xá công nhân KCN Yên Phong
6. Khu nhà ở công nhân Viglacera, KCN Yên Phong
7. Ký túc xá công nhân Canon, KCN Quế Võ
8. Ký túc xá công nhân Foxconn, Hồng Hải, KCN Quế Võ
9. Khu nhà ở công nhân Viglacera, KCN Tiên Sơn
10. Khu nhà ở công nhân, KCN Đồng Văn II
11. Khu nhà ở công nhân và người lao động, KCN Đồng Văn II
12. Khu nhà ở công nhân Viglacera KCN Đồng Văn IV
13. Ký túc xá công ty TNHH Brother, KCN Phúc Điền
14. Ký túc xá công ty TNHH Uniden, KCN Tân Trường
15. Khu nhà ở công nhân KCN Khai Quang
16. Ký túc xá công nhân Honda, KCN Phúc Yên
17. Khu nhà ở công nhân KCN Bảo Minh
18. Ký túc xá công ty Youngone, KCN Hòa Xá
19. Khu nhà ở công nhân Texhong, KCN Hải Yên

HÀ NỘI	1. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KIM CHUNG – KCN BẮC THĂNG LONG
---------------	--

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Kim Chung
 Địa chỉ: thôn Bàu, xã Kim Chung, H. Đông Anh, HN
 Chủ đầu tư: Vinaconex 6 & Hancic
 Năm hoàn thành: 2007-2013
 Tổng diện tích: 20 Ha
 Mật độ xây dựng: 35%
 Số lượng chỗ ở : 10000
 Số đơn nguyên: 27
 Số tầng cao: 5-15



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- 5

 vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HÀ NỘI

2. KÝ TÚC XÁ CÔNG NHÂN A&B – KCN THẠCH THẮT – QUỐC OAI

Thông tin chung:

Dự án: Khu ký túc xá công nhân A&B
 Địa chỉ: KCN Thạch Thắt – Quốc Oai, Phùng Xá, Quốc Oai, HN
 Chủ đầu tư: Công ty điện tử Meiko
 Năm hoàn thành: 2011-2013
 Tổng diện tích: 2 Ha
 Mật độ xây dựng: 20%
 Số lượng chỗ ở : 1680
 Số đơn nguyên: 2
 Số tầng cao: 6



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HÀ NỘI

3. KÝ TỨC XÁ CÔNG NHÂN YOUNG FAST – KCN THẠCH THẮT – QUỐC OAI

Thông tin chung:

Dự án: Khu ký túc xá công nhân Young Fast
 Địa chỉ: KCN Thạch Thắt – Quốc Oai, Phùng Xá, Quốc Oai
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Young Fast VN
 Năm hoàn thành: 2013
 Tổng diện tích: 2980 m²
 Mật độ xây dựng: 50%
 Số lượng chỗ ở : 1400
 Số đơn nguyên: 1
 Số tầng cao: 6



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HÀ NỘI

4. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN PHÚ NGHĨA – KCN PHÚ NGHĨA

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Phú Nghĩa
 Địa chỉ: KCN Phú Nghĩa, xã Phú Nghĩa, H.Chương Mỹ, HN
 Chủ đầu tư: Tập đoàn Phú Mỹ
 Năm hoàn thành: 2010
 Tổng diện tích: 820 m²
 Mật độ xây dựng: 7%
 Số lượng chỗ ở : 600
 Số đơn nguyên: 1
 Số tầng cao: 6



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



Thông tin chung:

Dự án: Ký túc xá công nhân Samsung
 Địa chỉ: KCN Yên Phong, Yên Trung, Yên Phong, Bắc Ninh
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Samsung VN
 Năm hoàn thành: 2010
 Tổng diện tích: 89400 m²
 Mật độ xây dựng: 35%
 Số lượng chỗ ở : **18000**
 Số đơn nguyên: 14
 Số tầng cao: 6



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



BẮC NINH

6. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN VIGLACERA – KCN YÊN PHONG

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Viglacera
 Địa chỉ: KCN Yên Phong, xã Yên Trung, H. Yên Phong, Bắc Ninh
 Chủ đầu tư: Tổng công ty Viglacera
 Năm hoàn thành: 2015
 Tổng diện tích: 9.8 Ha
 Mật độ xây dựng: 12%
 Số lượng chỗ ở : 4000
 Số đơn nguyên: 7 (4 đơn nguyên cũ, 3 đơn nguyên xây mới)
 Số tầng cao: 6-7




Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



BẮC NINH

7. KÝ TÚC XÁ CÔNG NHÂN CANON – KCN QUẾ VÕ

Thông tin chung:

Dự án: Ký túc xá công nhân Canon
 Địa chỉ: KCN Quế Võ, xã Nam Sơn, H.Quế Võ, Bắc Ninh
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Canon VN
 Năm hoàn thành:
 Tổng diện tích: 6270m²
 Mật độ xây dựng: 40%
 Số lượng chỗ ở :
 Số đơn nguyên: 3
 Số tầng cao: 5



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



BẮC NINH

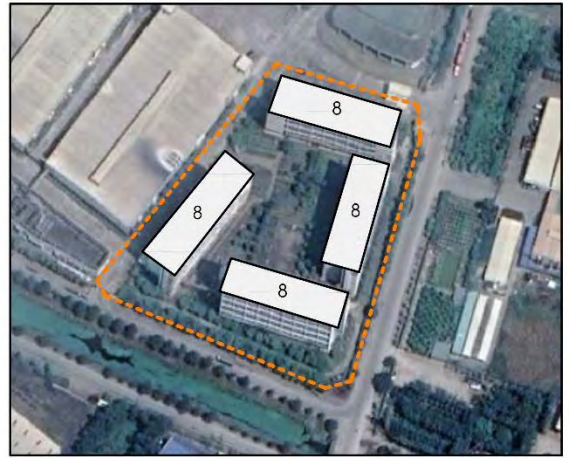
8. KÝ TÚC XÁ FOXCONN HỒNG HẢI – KCN QUẾ VÕ

Thông tin chung:

Dự án: Ký túc xá Foxconn Hồng Hải
 Địa chỉ: KCN Quế Võ, xã Nam Sơn, H.Quế Võ, Bắc Ninh
 Chủ đầu tư: Công ty Hồng Hải Foxconn
 Năm hoàn thành:
 Tổng diện tích: 17.020m²
 Mật độ xây dựng: 32%
 Số lượng chỗ ở :
 Số đơn nguyên: 4
 Số tầng cao:8



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



BẮC NINH

9. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN VIGLACERA- KCN TIỀN SON

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Viglacera
 Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, xã Hoàn Sơn, H.Tiên Du, Bắc Ninh
 Chủ đầu tư: Tổng công ty Viglacera
 Năm hoàn thành: 2012
 Tổng diện tích: 12300 m²
 Mật độ xây dựng: 23%
 Số lượng chỗ ở : 2000
 Số đơn nguyên: 4
 Số tầng cao: 5



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HÀ NAM

10. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN ĐỒNG VĂN II – KCN ĐỒNG VĂN II

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Đồng Văn II

Địa chỉ: KCN Đồng Văn II, xã Duy Minh, H. Duy Tiên, Hà Nam

Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên đầu tư xây dựng & dịch vụ Nhà Việt Nam

Năm hoàn thành: 2020

Tổng diện tích: 2108 m²

Mật độ xây dựng: 50%

Số lượng chỗ ở : 640

Số đơn nguyên: 1

Số tầng cao: 3 – 5



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HÀ NAM

11. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG- KCN ĐỒNG VĂN II

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân và người lao động

Địa chỉ: KCN Đồng Văn II, xã Duy Minh, H. Duy Tiên, Hà Nam

Chủ đầu tư: Tổng liên đoàn lao động Việt Nam

Năm hoàn thành (dự kiến) : 2019

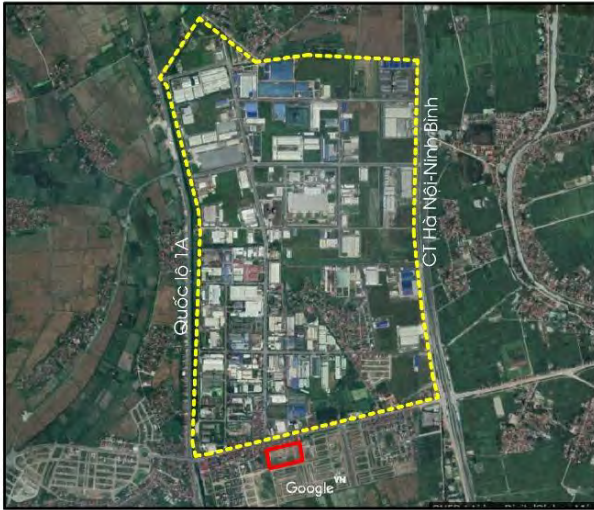
Tổng diện tích: 4.5 Ha

Mật độ xây dựng: 12%

Số lượng chỗ ở : 2000

Số đơn nguyên: 20

Số tầng cao: 5



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HÀ NAM

12. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN VIGLACERA- KCN ĐỒNG VĂN IV

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Viglacera
 Địa chỉ: KCN Đồng Văn IV, xã Đại Cường, H.Kim Bảng
 Chủ đầu tư: Tổng công ty Viglacera
 Năm xây dựng: 2017
 Tổng diện tích: 16,7 Ha
 Mật độ xây dựng:
 Số lượng chỗ ở : 9146
 Số đơn nguyên:
 Số tầng cao: 6-9



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



Thông tin chung:

Dự án: Khu Ký túc xá công ty TNHH Brother
 Địa chỉ: KCN Phúc Điền, xã Cẩm Phúc, H.Cẩm Giang, Hải Dương
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Brother
 Năm hoàn thành: 2013
 Tổng diện tích: 22834m²
 Mật độ xây dựng: 75%
 Số lượng chỗ ở : 2520
 Số đơn nguyên: 4
 Số tầng cao: 5



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- - - - - ranh giới KCN
- - - - - ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- - - - - ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- - - - - ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- 5 vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



HẢI DƯƠNG

14. KÝ TÚC XÁ CÔNG TY TNHH UNIDEN- KCN TÂN TRƯỜNG

Thông tin chung:

Dự án: Khu Ký túc xá công ty TNHH Uniden

Địa chỉ: KCN Tân Trường, xã Tân Trường, H.Cẩm Giang, Hải Dương

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Uniden

Năm xây dựng: 2011

Tổng diện tích: 3092m²

Mật độ xây dựng:

Số lượng chỗ ở : 1176

Số đơn nguyên: 1

Số tầng cao: 5



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



VĨNH PHÚC

15. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN P. KHAI QUANG– KCN KHAI QUANG

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân và người thu nhập thấp P.Khai Quang
 Địa chỉ: KCN Khai Quang, p. Khai Quang, TP Vinh Yên, Vĩnh Phúc
 Chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư xây dựng Bảo Quân
 Năm hoàn thành: 2016
 Tổng diện tích: 4.8 Ha
 Mật độ xây dựng: 50%
 Số lượng chỗ ở :
 Số đơn nguyên: 2
 Số tầng cao: 6



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



VĨNH PHÚC	16. KÝ TÚC XÁ CÔNG NHÂN HONDA- KCN PHÚC YÊN
------------------	--

Thông tin chung:

Dự án: Khu Ký túc xá công nhân Honda
 Địa chỉ: KCN Phúc Yên, Thị xã Phúc Yên, Vĩnh Phúc
 Chủ đầu tư: Công ty Honda VN
 Năm hoàn thành: 2011
 Tổng diện tích: 8600m²
 Mật độ xây dựng: 30%
 Số lượng chỗ ở : 1800
 Số đơn nguyên: 2
 Số tầng cao: 6



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN

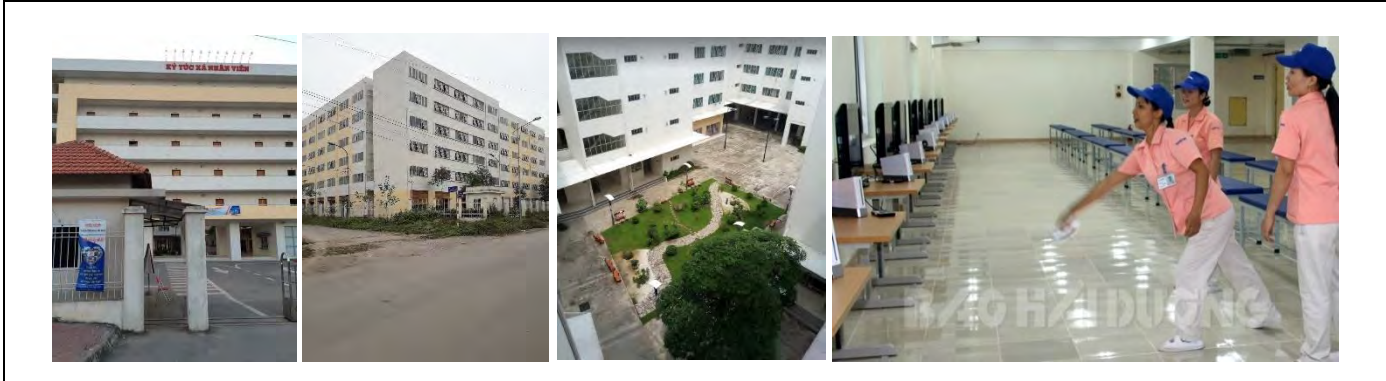


Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- 5 vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



NAM ĐỊNH

17. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN BẢO MINH- KCN BẢO MINH

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Bảo Minh
 Địa chỉ: KCN Bảo Minh, xã Liêm Minh, Vụ Bản, Nam Định
 Chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư hạ tầng KCN Bảo Minh
 Năm hoàn thành: 2015
 Tổng diện tích: 17584 m²
 Mật độ xây dựng: 27%
 Số lượng chỗ ở : 2000
 Số đơn nguyên: 3
 Số tầng cao: 2-4



Vị trí khu nhà ở và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

- ranh giới KCN
- ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
- ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
- vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



NAM ĐỊNH

18. KÝ TÚC XÁ CÔNG TY YOUNGONE- KCN HÒA XÁ

Thông tin chung:

Dự án: Khu Ký túc xá công ty Youngone
 Địa chỉ: KCN Hòa Xá, xã Mỹ Xá, TP Nam Định
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Youngone Nam Định
 Năm hoàn thành:
 Tổng diện tích: 11482 m²
 Mật độ xây dựng: 33%
 Số lượng chỗ ở : 3000
 Số đơn nguyên: 1
 Số tầng cao: 3



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



QUẢNG NINH

19. KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN TEXHONG- KCN HẢI YÊN

Thông tin chung:

Dự án: Khu nhà ở công nhân Texhong Ngân Long

Địa chỉ: KCN Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Texhong Ngân Long

Năm hoàn thành:

Tổng diện tích: 13.780 m²

Mật độ xây dựng: 54%

Số lượng chỗ ở : 5000

Số đơn nguyên: 4

Số tầng cao: 5



Vị trí khu nhà ở, nhà máy và KCN



Quy hoạch TMB khu nhà ở

GHI CHÚ

-  ranh giới KCN
-  ranh giới nhà máy có dự án nhà ở công nhân
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của KCN
-  ranh giới dự án nhà ở công nhân của doanh nghiệp trong KCN
-  vị trí các khối nhà ở công nhân & số tầng cao

Hình ảnh minh họa khu nhà ở



Phụ lục 6. Tổng hợp tiến trình nghiên cứu về sinh kế bền vững trên thế giới.

1960-1979	Xuất hiện khái niệm “hệ sinh thái nông nghiệp” (kết hợp sinh thái, xã hội và kinh tế). Phát triển dần các cách tiếp cận hệ thống như Nghiên cứu Hệ thống Nông nghiệp và phương pháp có sự tham gia trong phát triển (RRA và PRA) đến những năm 1970 và vào những năm 1980
1980-1989	Sự tăng trưởng của “Kinh tế Hộ gia đình” mới (<i>New Household Economics</i>)
1984	Norman Long đề cập đến “chiến lược sinh kế” trong cuốn sách của mình “ <i>Gia đình và công việc trong xã hội nông thôn</i> ”
1987	Ủy ban Môi trường và Phát triển Thế giới (WCED) xuất bản “ <i>Tương lai chung của chúng ta</i> ”. Khái niệm “sinh kế bền vững” (SL) đã được đề cập đến trong ấn phẩm này.
1987	Viện Môi trường và Phát triển Quốc tế 1988 (IIED) xuất bản bài báo từ Hội nghị năm 1987 “ <i>Trợ giúp xanh: Bền vững Sinh kế trong Thực hành</i> ” (Conroy và Litvinoff, 1988)
1990	Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc (UNDP) công bố <i>Báo cáo Phát triển Con người</i> (HDR) đầu tiên trong đó có <i>Chỉ số Phát triển Con người</i> (HDI); sự pha trộn giữa thu nhập, tuổi thọ và giáo dục được coi là các thành phần quan trọng trong đánh giá năng lực.
1992	Liên Hợp Quốc (LHQ) tổ chức Hội nghị về Môi trường và Phát triển; Hội nghị thượng đỉnh trái đất tại Rio de Janeiro. Viện nghiên cứu phát triển (IDS) tại Đại học Sussex ở Vương quốc Anh xuất bản <i>Sinh kế nông thôn bền vững: Các khái niệm thực tiễn cho thế kỷ 21</i> (Chambers and Conway 1992)
1993	Oxfam bắt đầu sử dụng cách tiếp cận sinh kế bền vững (SLA) trong việc xây dựng các mục tiêu tổng thể, cải thiện chiến lược dự án và đào tạo nhân viên
1994	CARE lấy an ninh sinh kế hộ gia đình làm khung chương trình trong công việc cứu trợ và phát triển.
1995	LHQ tổ chức Hội nghị thượng đỉnh thế giới về phát triển xã hội. UNDP lấy <i>Việc làm và Sinh kế bền vững</i> là một trong năm ưu tiên trong nhiệm vụ phát triển con người nói chung, trong việc xây dựng lý thuyết và khung chương trình giảm nghèo. IISD xuất bản <i>Chiến lược thích ứng và sinh kế bền vững</i> (Singh và Kalala, 1995), trong một chương trình do UNDP tài trợ SID triển khai dự án về <i>Sinh kế bền vững và Kinh tế học thường thức cho mọi người</i> .
1996	“ <i>Sinh kế thích ứng: đối phó với tình trạng mất an ninh lương thực ở Malian Sahel</i> ” (Davies 1996) được xuất bản bởi Macmillan. DFID mời các đề xuất cho chương trình nghiên cứu ESCOR về Bền vững Sinh kế. IISD xuất bản <i>Nghiên cứu có sự tham gia cho sinh kế bền vững: Sách hướng dẫn cho các dự án thực địa</i> (Rennie và Singh 1996)
1998	Hội nghị thường niên Cố vấn Tài nguyên thiên nhiên lấy Sinh kế bền vững làm chủ đề và sau đó xuất bản bài viết: “ <i>Nông thôn bền vững Sinh kế: Chúng ta có thể đóng góp gì?</i> ” (Carney 1998) SID xuất bản <i>Phương pháp tiếp cận sinh kế bền vững, Báo cáo chung về Dự án sinh kế bền vững 1995-1997</i> . (Amalric 1998) UNDP xuất bản “ <i>Phân tích chính sách và việc hình thành sinh kế bền vững</i> ” (Roe 1998) DFID thành lập Trung tâm tài nguyên ảo SL và Nhóm chủ đề SL. IDS xuất bản <i>Sinh kế nông thôn bền vững: một khung phân tích</i> (Scoones 1998)
1999	DFID tạo ra Văn phòng hỗ trợ sinh kế bền vững. DFID xuất bản tờ <i>Hướng dẫn sinh kế bền vững</i> đầu tiên. DFID xuất bản <i>Sinh kế bền vững và xóa đói giảm nghèo</i> (DFID 1999) và <i>So sánh các phương pháp sinh kế</i> (Carney et al. 1999)

	<p>Hội nghị cố vấn tài nguyên thiên nhiên thực hiện các phương pháp tiếp cận SL và DFID sau đó xuất bản những phương pháp này trong “<i>Bền vững Sinh kế: Bài học từ kinh nghiệm sớm</i>” (Ashley và Carney, 1999)</p> <p>Viện phát triển ở nước ngoài (ODI) xuất bản “<i>Sinh kế bền vững trong Thực hành: áp dụng sớm các khái niệm ở khu vực nông thôn.</i>” (Farrington, 1999)</p> <p>DFID thành lập Nhóm các nhà nghiên cứu tài nguyên sinh kế bền vững.</p>
2000	<p>Hội đồng DFID và quỹ Kết nối Sinh kế, một trang web phục vụ như một nền tảng học tập cho SLA.</p> <p>Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc (FAO) tổ chức một Cơ quan liên ngành tổ chức diễn đàn về các phương pháp tiếp cận sinh kế bền vững, với sự tham gia của DFID, FAO, WFP, UNDP và Quỹ quốc tế về nông nghiệp và Phát triển (IFAD)</p> <p>DFID xuất bản <i>Sinh kế bền vững - Tư duy hiện tại và Thực hành</i> (DFID 2000a); <i>Sinh kế bền vững- Xây dựng dựa trên thế mạnh</i> (DFID 2000b); <i>Tiếp cận bền vững- Xóa đói giảm nghèo và vấn đề môi trường</i> (DFID 2000c); và nhiều hướng dẫn khác về sinh kế bền vững. Nhóm tài nguyên sinh kế bền vững thiết lập một nhóm nhỏ trên PIP (Chính sách, thể chế và quy trình)</p>
2000	<p>IDS xuất bản <i>Chính sách phân tích sinh kế bền vững</i> (Shankland 2000), báo cáo cuối cùng từ chương trình ESCOR.</p> <p>Oxfam xuất bản <i>Môi trường và Sinh kế: Chiến lược cho sự bền vững</i> (Neefjes 2000)</p> <p><i>Sự trộn lẫn: Sinh kế nông thôn và sự đa dạng ở các nước đang phát triển</i> được xuất bản (Ellis 2000)</p> <p>Chính phủ Anh xuất bản Sách trắng thứ hai: <i>Xóa đói giảm nghèo thế giới - Làm cho toàn cầu hóa hoạt động vì người nghèo</i> (DFID 2000d)</p>
2001	<p>Mục tiêu phát triển thiên niên kỷ 2001 được thành lập.</p> <p>Hội đồng DFID nghiên cứu sâu hơn về khung sinh kế bền vững: lựa chọn chính sách thực tế để hỗ trợ sinh kế bền vững.</p> <p><i>Sinh kế bền vững: Làm cho người nghèo giàu có</i> (Helmore và Singh, 2001) được xuất bản.</p> <p>DFID tổ chức cuộc họp đánh giá SLA của các quan chức, nhà nghiên cứu và các học viên</p>
2002	<p>Hội nghị thượng đỉnh thế giới năm 2002 về phát triển bền vững (Hội nghị thượng đỉnh trái đất 2002) diễn ra tại Johannesburg, Nam Phi. (được gọi là Rio +10)</p> <p>Sách “<i>Sinh kế đô thị: Cách tiếp cận lấy con người làm trung tâm để giảm nghèo</i>” (C. Rakodi, Tony Lloyd-Jones) được Taylor & Francis xuất bản.</p>
2012	<p>Hội nghị thượng đỉnh thế giới về phát triển bền vững năm 2012 diễn ra tại Rio de Janeiro (được gọi là Rio +20)</p>
2013- 2018	<p>Springer xuất bản một loạt sách “<i>Tiếp cận sinh kế bền vững</i>” (2013); “<i>Tài chính vì mô, Ứng xử với rủi ro và Sinh kế nông thôn</i>” (2013); “<i>Cộng đồng và chiến lược sinh kế ở các nước đang phát triển</i>” (2014); “<i>Sinh kế bền vững và Hạnh phúc ở khu vực ven đô</i>” (2016); “<i>Việc làm, Thể chế và Sinh kế bền vững</i>” (2016), “<i>Thị trường phi chính thức, Sinh kế và Chính sách: Những người bán hàng rong ở đô thị Ấn độ</i>” (2016); “<i>Tác động của biến đổi khí hậu đến sinh kế của phụ nữ</i>” (2018)... tập hợp một loạt các bài viết của các nhà nghiên cứu trên thế giới</p>

(Nguồn: NCS điều chỉnh, bổ sung từ S. Morse and N. McNamarai, *Sustainable Livelihood Approach. A Criticle of Theory and Practice. Springer Science+Business Media Dordrecht 2013*




Phu lục 7. Các lĩnh vực hoạt động/ngành nghề mà hộ gia đình công nhân có thể tham gia để đa dạng hóa thu nhập hoặc chuyển đổi nghề nghiệp.

TT	Lĩnh vực hoạt động	Mô hình			Diện tích tối thiểu (m2)
		Kinh tế hợp tác	Doanh nghiệp nhỏ	DN siêu nhỏ	
A	DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP				
1	Trồng rau, hoa cây cảnh	x	x		100
2	Chăn nuôi gia cầm	x	x		100
3	Dịch vụ nông nghiệp khác	x	x	x	-
B	SẢN XUẤT – XÂY DỰNG				
1	Sản xuất chế biến thực phẩm	x	x	x	-
2	Sản xuất trang phục	x	x	x	-
3	Sản xuất đồ nội thất, trang trí	x	x	x	-
4	Cơ khí sửa chữa, bảo dưỡng máy móc	x	x	x	-
5	Hoạt động xây dựng nhà các loại			x	-
C	DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI				
1	Buôn bán xe	x	x	-	-
2	Bảo dưỡng, sửa chữa xe	x	x	x	20
3	Buôn bán thực phẩm, đồ uống,	x	x	x	10
4	Buôn bán đồ dùng gia đình	x	x	x	-
5	Bán lẻ lưu động hoặc bán tại chợ	x	x	x	0
6	Bán lẻ hình thức khác (online...)		x	x	0
D	DỊCH VỤ LƯU TRÚ VÀ ĂN UỐNG				
1	Nhà trọ, phòng trọ	x	x	-	-
2	Nhà hàng, quán ăn	x	x	x	10
3	Dịch vụ ăn uống lưu động	x	x	x	0
4	Quán bia, cửa hàng đồ uống	x	x	x	10
E	CÁC DỊCH VỤ XÃ HỘI				
1	Hoạt động dịch vụ lao động, việc làm	x	x		-
2	Dịch vụ giáo dục	x	x		-
3	Dịch vụ chăm sóc sức khỏe	x	x		-
4	Dịch vụ vui chơi giải trí	x	x		-
5	Dịch vụ vệ sinh nhà cửa	x	x	x	0
6	Dịch vụ bảo vệ	x			0
F	CÁC DỊCH VỤ KHÁC				
1	Cho thuê đồ dùng	x	x		-
2	Sửa chữa đồ dùng	x	x	x	10
3	Giặt là	x	x	x	
4	Dịch vụ cắt tóc, gội đầu, làm đẹp	x	x	x	10
5	Giúp việc gia đình	x	x	x	0
6	Xe ôm (Grab)	x			0

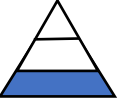
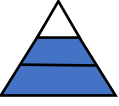
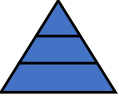
Phu lục 8. So sánh nội dung quy hoạch KNOCN với các khu nhà ở đô thị và NOXH thông thường.

TT	Nội dung	Khu nhà ở đô thị	Khu NOXH thông thường	Khu NOCN
1	Lựa chọn vị trí	Trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch.	Đất NOXH (chiếm 20% đất nhà ở) của một dự án phát triển khu đô thị.	Đất NOXH (chiếm 20% đất nhà ở) của một dự án phát triển khu đô thị ở gần KCN.
			Dự án phát triển khu NOXH	Dự án phát triển khu NOXH gần kề KCN
				Có thể thuộc dự án Khu Đô thị - Công nghiệp – Dịch vụ.
2	Các chỉ tiêu về quy hoạch			
2.1	<i>Đất cây xanh khu đô thị, TDTT, trường THPT</i>	Theo QCXĐ Việt Nam, Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt.		Có thể điều chỉnh, đặc biệt là với giai đoạn phát triển đầu.
2.2	<i>Đất đơn vị ở</i>	15-28 m ² /ng (Đô thị loại I, II)	15-28 m ² /ng (Đô thị loại I, II)	-
		28-45 m ² /ng (Đô thị loại III, IV)	28-45 m ² /ng (Đô thị loại III, IV)	Điều chỉnh thấp hơn so với tiêu chuẩn thông thường
		45-55 m ² /ng (Đô thị loại V)	45-55 m ² /ng (Đô thị loại V)	
	<i>Đất công cộng</i>	≥ 3 m ² /người	≥ 3 m ² /người	Có thể điều chỉnh, đặc biệt là với giai đoạn đầu
	<i>Đất cây xanh</i>	≥ 2 m ² /người	≥ 1,4 m ² /người	≥ 1,4 m ² /người
2.3	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật			
	<i>Đất giao thông</i>	≥ 18 % (tính đến đường phân khu vực)	≥ 18 % (tính đến đường phân khu vực)	≥ 18 % (tính đến đường phân khu vực)
	<i>Chỉ tiêu chỗ đỗ xe ô tô</i>	1-1,5 chỗ đỗ/hộ, 1 chỗ/100m ² sàn CTCC, thương mại.	-	-
	<i>Cấp điện, nước</i>	Theo QCXĐ, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của chuyên ngành về PCCC, môi trường ..., và các quy định khác có liên quan.		
	<i>Thông tin liên lạc</i>			
	<i>Thoát nước, VSMT</i>			
3	Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan			
3.1	<i>Giải pháp chung</i>	Phù hợp với QH chung, tạo điều kiện thuận lợi cho liên kết xung quanh; kết hợp hài hòa công trình cao và thấp tầng; tạo các trục tuyến không gian chính, khu vực trọng tâm, khoảng mở trong đô thị; lựa chọn hướng nhà hợp lý, hình thức kiến trúc công trình hài hòa, hiện đại...		
3.2	<i>Mật độ XD & hệ số SDD</i>	Theo QCXĐVN	Cho phép tăng lên 1,5 lần so với quy chuẩn.	Cho phép tăng lên 1,5 lần so với quy chuẩn.
3.3	<i>Vấn đề khác</i>		Cho phép dành 20% tổng diện tích đất ở để phát triển nhà ở thương mại.	Cho phép dành 20% tổng diện tích đất ở để phát triển nhà ở thương mại.
4	Thiết kế đô thị			
4.1	<i>Công trình điểm nhấn</i>	Các tòa tháp cao tầng (có thể lên đến 60 tầng tùy khu đô thị).	Các tòa tháp cao tầng (có thể lên đến 30 tầng tùy khu đô thị).	Các tòa nhà cao tầng (thường là nhà hỗn hợp, nhà ở thương mại, chiều cao 12-18 tầng).
4.2	<i>Chiều cao công trình</i>	Công trình hỗn hợp: 3-60. Nhà ở cao tầng: 15-26. Nhà ở thấp tầng: 3-5 tầng. Công trình công cộng: 3-5 tầng.	Công trình hỗn hợp 3-30. Nhà cao tầng: 12-18. Nhà ở thấp tầng: 3-5 tầng. Nhà ở nhiều tầng: 5-6 tầng Công trình công cộng: 3-5 tầng.	Công trình hỗn hợp: 3-18 tầng Nhà ở cao tầng: 12-18. Nhà ở nhiều tầng (chiếm chủ yếu): 5-6 tầng Nhà ở thấp tầng: 3-5 tầng. Công trình công cộng: 3-5 tầng.
4.3	<i>Khoảng lùi</i>	≥ 6 m (nhà cao tầng, nhiều tầng, công trình công cộng) ≥ 2,5 m (nhà ở thấp tầng)		
4.4	<i>Cây xanh mặt nước</i>	Bố trí phù hợp địa hình, cảnh quan tự nhiên và theo quy hoạch.		
5	Phân đợt đầu tư xây dựng	Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất, dự kiến đầu tư các công trình ưu tiên tạo cơ sở cho việc phân bổ các nguồn lực và thời gian thực hiện; tạo điều kiện cho việc thu hút đầu tư.		

Phụ lục 9. Bảng tổng hợp các mức độ phát triển SKBV của người lao động trong KNOCN (Tác giả)

Mức độ	Mô tả	Chính sách- Vai trò của các bên				Không gian		
		NN-CQDP	CĐT	DN, tổ chức xã hội	Người dân	Nhà ở	Hạ tầng xã hội	Kết nối
I 	Có năng lực sinh kế cơ bản. Chỉ số SKBV từ 0,4-0,6. Vốn con người, vốn xã hội, vốn vật chất và vốn tài chính đều ở ngưỡng trung bình. Chưa có nhiều khả năng thích ứng với những biến đổi về công việc.	Có các chính sách phát triển NOCN phù hợp.	CĐT phát triển hệ thống HTXH cơ bản và cung ứng một phần NOCN.	Các DN địa phương, cá nhân tham gia phát triển NOCN và DVXH mở rộng.	Được hỗ trợ tài chính để thuê/mua nhà.	Nhà ở chủ yếu là nhà thuê, nhưng có thiết kế đạt chuẩn cơ bản về chất lượng. Có các không gian giao tiếp xóm giềng	Có hệ thống HTXH cơ bản (trường học, sân thể thao, chợ,..) đủ và đạt chuẩn.	Hệ thống HTKT có kết nối với khu vực.
II 	Có năng lực sinh kế tương đối tốt. Chỉ số SKBV từ 0,6-0,8. Vốn con người, vốn xã hội và vốn vật chất đều ở ngưỡng khá. Có khả năng thích ứng với những biến đổi về công việc.	Có các chính sách phát triển NOCN phù hợp.	CĐT phát triển hệ thống HTXH cơ bản và cung ứng một phần NOCN.	Các DN địa phương, cá nhân tham gia phát triển NOCN và DVXH mở rộng.	Được hỗ trợ tài chính để thuê/mua nhà. Được khuyến khích tham gia cung ứng các DVXH.	Nhà ở đa dạng, nhà sở hữu có tỷ lệ >50%. Chất lượng thiết kế tốt, có khả năng phát triển, mở rộng. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng.	Có hệ thống HTXH cơ bản (trường học, sân thể thao, chợ,..) đủ và đạt chuẩn. Hệ thống DVXH mở rộng phong phú.	Hệ thống HTKT có kết nối tốt với khu vực. Có hệ thống thông tin KNOCN.
III 	Có năng lực sinh kế cao. Chỉ số SKBV từ 0.8 trở lên. Vốn con người, vốn xã hội, vốn vật chất và vốn tài chính đều ở ngưỡng tốt. Có tích lũy tài chính, khả năng thích ứng cao với những biến đổi về công việc.	Có chính sách phát triển NOCN. Có chính sách hỗ trợ môi trường kinh doanh, khởi nghiệp	CĐT phát triển hệ thống HTXH cơ bản và cung ứng một phần NOCN.	Các doanh nghiệp địa phương, cá nhân tham gia phát triển NOCN và DVXH mở rộng	Được hỗ trợ tài chính để thuê/mua nhà. Được khuyến khích tham gia cung ứng các DVXH. Được tham gia phát triển nhà ở.	Nhà ở đa dạng, chủ yếu là nhà ở sở hữu. Chất lượng thiết kế tốt, có khả năng phát triển, mở rộng. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng.	Có hệ thống HTXH cơ bản (trường học, sân thể thao, chợ,..) đủ và đạt chuẩn. Hệ thống DVXH mở rộng phong phú.	Hệ thống HTKT có kết nối tốt với khu vực. Có hệ thống thông tin KNOCN, nội dung phong phú.

Phụ lục 10. Bảng tổng hợp các mức độ phát triển cộng đồng trong KNOCN (Tác giả)

Mức độ	Mô tả	Chính sách- Vai trò của các bên				Không gian		
		NN-CQĐP	CĐT	Tổ chức cộng đồng	Người dân	Khu đất ở	Hạ tầng xã hội	Kết nối
I 	Có các tổ chức cộng đồng xã hội cơ bản (tổ dân phố, hội phụ nữ, thanh niên...) và các hội nhóm cùng sở thích (văn nghệ, thể thao...)	Có các chính sách phát triển cộng đồng.	Có chính sách tạo điều kiện cho các hội nhóm cộng đồng hoạt động.	Có các hoạt động cộng đồng được tổ chức định kỳ.	Tham gia sinh hoạt trong các tổ chức cộng đồng.	Có các không gian giao tiếp xóm giềng. Có không gian đủ lớn cho các hoạt động tập thể.	Có hệ thống HTXH đủ và đạt chuẩn. Có hệ thống KGCC phong phú.	Thông tin qua cách thức truyền thống, mạng xã hội.
II 	Có các tổ chức cộng đồng xã hội cơ bản và các hội nhóm cùng sở thích. Có các tổ chức cộng đồng gắn với nhà ở (khu nhà, nhóm nhà, tòa nhà), có vai trò trong việc quản lý vận hành khu nhà ở.	Có các chính sách PTCĐ. Có chính sách khuyến khích dân cư tham gia quản lý KNOCN.	Có chính sách tạo điều kiện cho các hội nhóm cộng đồng hoạt động. Trao quyền tự quản cho cộng đồng.	Có các hoạt động cộng đồng được tổ chức định kỳ. Có vai trò trong việc quản lý, vận hành khu nhà ở.	Tham gia tích cực vào các tổ chức cộng đồng.	Có các không gian giao tiếp xóm giềng. Có không gian đủ lớn cho các hoạt động tập thể.	Có hệ thống HTXH đủ và đạt chuẩn. Có hệ thống KGCC phong phú.	Thông tin qua cách thức truyền thống, mạng XH. Có trang thông tin chính thức về khu nhà ở.
III 	Có các tổ chức cộng đồng xã hội cơ bản và các hội nhóm cùng sở thích. Có các tổ chức cộng đồng gắn với nhà ở, có vai trò trong việc phát triển, quản lý vận hành khu nhà ở. Có các hội nhóm cộng đồng nghề, tương hỗ nhau phát triển kinh tế.	Có các chính sách PTCĐ. Có chính sách khuyến khích dân cư tham gia phát triển KNOCN. Có chính sách hỗ trợ nhóm CĐ nghề phát triển	Có chính sách tạo điều kiện cho các hội nhóm cộng đồng hoạt động. Trao quyền tự quản cho cộng đồng.	Có các hoạt động cộng đồng được tổ chức định kỳ. Có vai trò trong việc quản lý, vận hành khu nhà ở.	Tham gia tích cực vào các tổ chức cộng đồng. Tham gia quản lý, vận hành và phát triển khu nhà ở.	Có các không gian giao tiếp xóm giềng. Có không gian đủ lớn cho các hoạt động tập thể.	Có hệ thống HTXH đủ và đạt chuẩn. Có hệ thống KGCC phong phú.	Thông tin qua cách thức truyền thống, mạng XH. Có trang thông tin chính thức, nội dung phong phú.

Phụ lục 11. Các kịch bản tích hợp SKBV và PTCD trong KNOCN.

PTCD SKBV	Mức độ I (Cơ bản)	Mức độ II (Nâng cao)	Mức độ III (Hoàn chỉnh)
Mức độ I (Cơ bản)	KNOCN cung cấp nhà ở đạt chuẩn, chủ yếu là nhà cho thuê, nhà thấp tầng. Có các không gian giao tiếp cộng đồng. Các không gian HTXH cơ bản đầy đủ và đạt chuẩn. <i>Có chính sách PTCD, có các hoạt động cộng đồng được tổ chức định kỳ.</i>	KNOCN cung cấp nhà ở đạt chuẩn, chủ yếu là nhà cho thuê, nhà thấp tầng. Có các không gian giao tiếp cộng đồng. Các không gian HTXH cơ bản đầy đủ và đạt chuẩn. <i>Có chính sách PTCD, có các hoạt động cộng đồng được tổ chức định kỳ. Có các hội nhóm cộng đồng.</i>	KNOCN cung cấp nhà ở đạt chuẩn, chủ yếu là nhà cho thuê, nhà thấp tầng. Có các không gian giao tiếp cộng đồng. Các không gian HTXH cơ bản đầy đủ và đạt chuẩn. <i>Có chính sách PTCD, các hội nhóm cộng đồng hoạt động hiệu quả. Người dân được khuyến khích tham gia quản lý, cải tạo NOCN.</i>
Mức độ II (Nâng cao)	Nhà ở đa dạng, nhà ở sở hữu 30-50%. Chất lượng thiết kế khá tốt. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng. Có hệ thống HTXH cơ bản đủ và đạt chuẩn, có hệ thống DVXH mở rộng. <i>Có các chính sách XHH phát triển KNOCN. Có các hội nhóm và hoạt động cộng đồng tổ chức định kỳ.</i>	Nhà ở đa dạng, nhà ở sở hữu >50%. Chất lượng thiết kế khá tốt. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng. Có hệ thống HTXH cơ bản đủ và đạt chuẩn, có hệ thống DVXH mở rộng. <i>Có các cơ chế khuyến khích XHH phát triển KNOCN. Có chính sách PTCD. Người dân được khuyến khích tham gia quản lý khu nhà ở.</i>	Nhà ở đa dạng, nhà ở sở hữu >50%. Chất lượng thiết kế khá tốt. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng. Có hệ thống HTXH cơ bản đủ và đạt chuẩn, có hệ thống DVXH mở rộng. <i>Có các cơ chế khuyến khích XHH phát triển KNOCN. Có chính sách PTCD, các hội nhóm cộng đồng hoạt động hiệu quả. Người dân được khuyến khích tham gia quản lý, cải tạo và phát triển NOCN và tham gia các DVXH trong khu ở.</i>
Mức độ III (Hoàn chỉnh)	Nhà ở đa dạng, nhà ở sở hữu >50%. Chất lượng thiết kế tốt. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng. Có hệ thống HTXH cơ bản đủ và đạt chuẩn, hệ thống DVXH mở rộng phong phú. <i>Có các chính sách XHH phát triển KNOCN. Có các hội nhóm và hoạt động cộng đồng tổ chức định kỳ.</i>	Nhà ở đa dạng, chủ yếu là nhà ở sở hữu. Chất lượng thiết kế tốt, có khả năng phát triển, mở rộng. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng. Có hệ thống HTXH cơ bản đủ và đạt chuẩn, Hệ thống DVXH mở rộng phong phú. <i>Có các cơ chế khuyến khích XHH phát triển KNOCN. Có chính sách PTCD. Người dân được khuyến khích tham gia quản lý khu nhà ở.</i>	Nhà ở đa dạng, chủ yếu là nhà ở sở hữu. Chất lượng thiết kế tốt, có khả năng phát triển, mở rộng. Có không gian cho giao tiếp xóm giềng. Có hệ thống HTXH cơ bản đủ và đạt chuẩn, Hệ thống DVXH mở rộng phong phú. <i>Có các cơ chế khuyến khích XHH phát triển KNOCN. Có chính sách PTCD, các hội nhóm cộng đồng hoạt động hiệu quả. Người dân được khuyến khích tham gia quản lý, cải tạo phát triển NOCN và tham gia các DVXH trong khu nhà ở.</i>


Phụ lục 12. Minh họa Trang thông tin khu nhà ở công nhân (Tác giả)



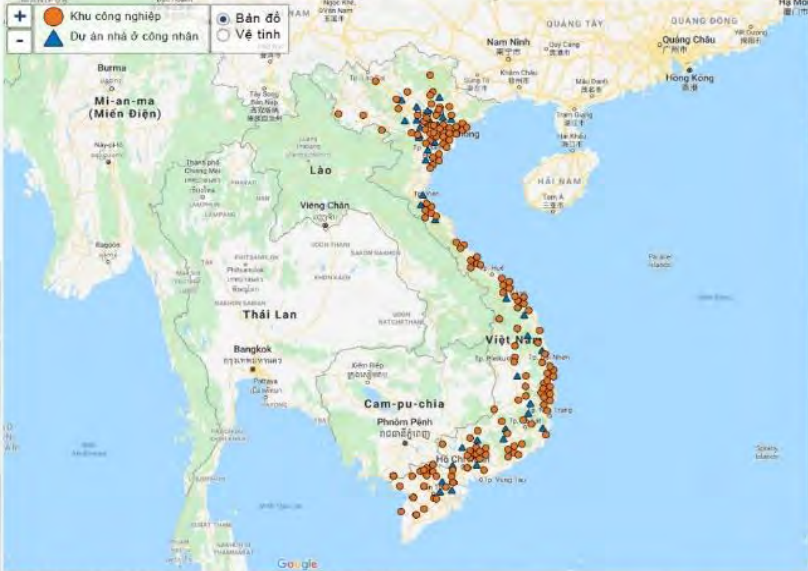
NHÀ Ở CÔNG NHÂN.VN
NHÀ QUẢN LÝ/ NHÀ NGHIÊN CỨU

ĐĂNG NHẬP/ ĐĂNG KÝ

TRANG WEB THUỘC BỘ MÔN KIẾN TRÚC CÔNG NGHỆ
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

VĂN BẢN **HỒ SƠ DỰ ÁN** THÔNG KÊ
Bạn muốn tìm kiếm gì?



Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000


Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng
Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội
Điện thoại: (+84) 4.869.7045 Email: admin@nhaoxahoivietnam.vn
Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự


Dự án thuộc tỉnh/ thành phố

Dự án thuộc KCN

Tên dự án

TÌM DỰ ÁN



LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI 



NHÀ Ở CÔNG NHÂN.VN
NHÀ QUẢN LÝ/ NHÀ NGHIÊN CỨU

ĐĂNG NHẬP/ ĐĂNG KÝ

TRANG WEB THUỘC BỘ MÔN KIẾN TRÚC CÔNG NGHỆ
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

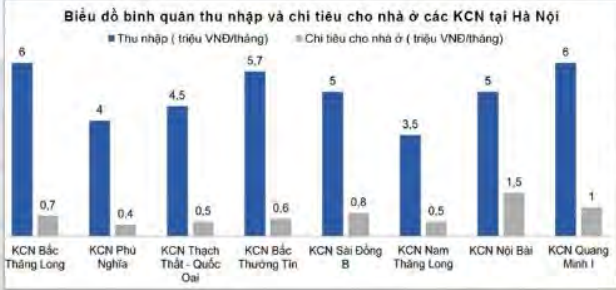



VĂN BẢN **HỒ SƠ DỰ ÁN** THÔNG KÊ
Bạn muốn tìm kiếm gì?

DỮ LIỆU THÔNG KÊ VỀ THU NHẬP VÀ CHI TRẢ CỦA CÔNG NHÂN TẠI CÁC KCN NĂM 2017

	Thu nhập (triệu VND/tháng)				Chi tiêu cho nhà ở (triệu VND/tháng)				Tỷ lệ giữa chi tiêu cho nhà ở và thu nhập (%)
	Dưới 3 triệu	Từ 3 đến 6 triệu	Trên 6 triệu	Trung bình	Dưới 0,5 triệu	Từ 0,5 triệu đến 1,5 triệu	Trên 1,5 triệu	Trung bình	
KCN Bắc Thăng Long	20.000	20.000	15.000	6	20.000	20.000	15.000	0,7	12%
KCN Phú Nghĩa	20.000	20.000	15.000	4	20.000	20.000	15.000	0,4	10%
KCN Thạch Thất - Quốc Oai	20.000	20.000	15.000	4,5	20.000	20.000	15.000	0,5	11%
KCN Bắc Thường Tín	20.000	20.000	15.000	5,7	20.000	20.000	15.000	0,6	11%
KCN Sài Đồng B	20.000	20.000	15.000	5	20.000	20.000	15.000	0,8	16%
KCN Nam Thăng Long	20.000	20.000	15.000	3,5	20.000	20.000	15.000	0,5	14%
KCN Nội Bài	20.000	20.000	15.000	5	20.000	20.000	15.000	1,5	30%
KCN Quang Minh I	20.000	20.000	15.000	6	20.000	20.000	15.000	1	17%

Biểu đồ bình quân thu nhập và chi tiêu cho nhà ở các KCN tại Hà Nội



MỘT SỐ BIỂU ĐỒ TIÊU BIỂU

Biểu đồ bình quân thu nhập và chi tiêu cho nhà ở các KCN tại Hà Nội

Biểu đồ tỷ lệ giữa chi tiêu cho nhà ở và thu nhập các KCN tại Hà Nội

Biểu đồ thu nhập KCN Bắc Thăng Long

Biểu đồ thu nhập KCN Phú Nghĩa

Biểu đồ thu nhập KCN Thạch Thất - Quốc Oai

Biểu đồ thu nhập KCN Bắc Thường Tín

Biểu đồ thu nhập KCN Sài Đồng B

Biểu đồ thu nhập KCN Nam Thăng Long

Biểu đồ thu nhập KCN Nội Bài

Biểu đồ thu nhập KCN Quang Minh I

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Bắc Thăng Long

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Phú Nghĩa

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Thạch Thất - Quốc Oai


Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Bắc Thường Tín

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Sài Đồng B

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Nam Thăng Long

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Nội Bài

Biểu đồ chi tiêu cho nhà ở KCN Quang Minh I

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI 

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000

Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng
Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội
Điện thoại: (+84) 4.869.7045 Email: admin@nhaoxahoivietnam.vn
Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự

VĂN BẢN HỒ SƠ DỰ ÁN THỐNG KẾ

Bạn muốn tìm kiếm gì ?

- + Khu công nghiệp
- + Dự án nhà ở công nhân
- + Bản đồ
- + Vệ tinh



Dự án thuộc tỉnh/ thành phố
Thành phố Hà Nội

Dự án thuộc KCN
KCN Bắc Thăng Long

Tên dự án
Dự án NOCN Kim Chung

TÌM DỰ ÁN

- KÝ HIỆU:**
- SỐ TỌA CAO CÔNG THỨC
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

- CHỦ THÍCH:**
- 1 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 - 2 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 - 3 NHÀ TRÒ - NHÀ Ở
 - 4 CÔNG TRÌNH NHÀ Ở
 - 5 NHÀ Ở CÔNG NHÂN
 - 6 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 - 7 NHÀ Ở CÔNG NHÂN
 - 8 NHÀ Ở CÔNG NHÂN
 - 9 NHÀ Ở CÔNG NHÂN
 - 10 NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000

Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng
Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội
Điện thoại: (+84) 4 869 7045 Email: admin@nhaohai vietnam.vn
Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

VĂN BẢN HỒ SƠ DỰ ÁN THỐNG KẾ

Bạn muốn tìm kiếm gì ?

- + Khu công nghiệp
- + Dự án nhà ở công nhân
- + Bản đồ
- + Vệ tinh



Dự án thuộc tỉnh/ thành phố
Thành phố Hà Nội

Dự án thuộc KCN
KCN Bắc Thăng Long

Tên dự án
Khu nhà trọ thôn Bàu

TÌM DỰ ÁN

- CHỦ THÍCH MẶT BẰNG QUY HOẠCH**
- Nhà trọ
 - Nhà chủ trọ
 - Đất thuê bán
 - Đường
 - Đất khác

- CHỦ THÍCH MẶT BẰNG NHÀ TRỢ**
- Không gian sống chung
 - Không gian kết dính
 - Tầng bố
 - Phòng full
 - Phòng đơn chỉ tầng

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000


Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng
Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội
Điện thoại: (+84) 4 869 7045 Email: admin@nhaohai vietnam.vn
Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI



ĐĂNG NHẬP/ ĐĂNG KÝ

TRANG WEB THUỘC BỘ MÔN KIẾN TRÚC CÔNG NGHỆ
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

[TIN TỨC](#)
[VĂN BẢN](#)
[TÌM NHÀ](#)
[DỊCH VỤ XÃ HỘI](#)
[CỘNG ĐỒNG](#)
[FORUM](#)

🔍

[VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN NCCN](#)

[VĂN BẢN TỰ CHỦ ĐẦU TƯ, NHÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN NCCN](#)

[VĂN BẢN KHÁC](#)

TRA CỨU VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Tất cả
 Tiêu đề văn bản
 Số hiệu văn bản

Có các từ trên
 Chính xác từ trên

Tất cả
 Tiếng Việt
 Tiếng nước ngoài

Tất cả
 Còn hiệu lực
 Hết hiệu lực

TÌM KIẾM

Loại văn bản:

Cơ quan ban hành:

Ban hành từ: đến

Sắp xếp theo:

QUYẾT ĐỊNH	CHÍNH PHỦ	
Quyết định số 18/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn cấp bù chênh lệch lãi suất thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội theo nghị định số 100/2015/NĐ-CP		Ngày ban hành: 02/04/2018 Hiệu lực: còn hiệu lực Tài về
Quyết định số 655/2017/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất"		Ngày ban hành: 12/05/2017 Hiệu lực: còn hiệu lực Tài về
Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội		Ngày ban hành: 20/10/2015 Hiệu lực: còn hiệu lực Tài về
Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/07/2013 của Chính phủ về việc quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư		Ngày ban hành: 27/5/2013 Hiệu lực: còn hiệu lực Tài về

<<
1
2
3
...
10
11
12
>>

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000

Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng

Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội

Điện thoại: (+84) 4.869.7045 Email: admin@nhaoxahovietnam.vn

Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI



ĐĂNG NHẬP/ ĐĂNG KÝ

TRANG WEB THUỘC BỘ MÔN KIẾN TRÚC CÔNG NGHỆ
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG




[VĂN BẢN](#)
[TIN DỰ ÁN](#)
[NHÀ TỰ XÂY](#)
[HỖ TRỢ](#)

🔍



Tiến độ dự án khu Ký túc xá công nhân Samsung Thái Nguyên, KCN Yên Bình 1, tỉnh Thái Nguyên



Tiến độ dự án nhà ở công nhân Lào Cai, khu đô thị Xuân Giao, Lào Cai



Tiến độ dự án nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng
22/02/2020



Tiến độ dự án nhà ở xã hội Đặng Xá II, ở quy hoạch NO1 và NO2, Khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội
22/02/2020



Tiến độ dự án nhà ở xã hội Đặng Xá I, ở quy hoạch NO5, Khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội
21/02/2020



Tiến độ dự án nhà ở công nhân KCN Hòa Cầm, Đà Nẵng
21/02/2020

<<
1
2
3
...
10
11
12
>>

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000

Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng

Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội

Điện thoại: (+84) 4.869.7045 Email: admin@nhaoxahovietnam.vn

Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI



NHÀ Ở CÔNG NHÂN.VN
NGƯỜI DẪN

ĐĂNG NHẬP / ĐĂNG KÝ

TRANG WEB THUỘC BỘ MÔN KIẾN TRÚC CÔNG NGHỆ
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG



[TIN TỨC](#)
[VĂN BẢN](#)
[TÌM NHÀ](#)
[DỊCH VỤ XÃ HỘI](#)
[CỘNG ĐỒNG](#)
[FORUM](#)

Bạn muốn tìm kiếm gì ?

Khu công nghiệp: Khu công nghiệp Nhà ở công nhân Trường học, nhà trẻ Trường dạy nghề

Trạm y tế, bệnh viện: Trạm y tế, bệnh viện Khu thể thao, giải trí Không gian xanh

Hiện thị: Giá Diện tích

Tìm nhà trong khoảng cách m đến KCN

Loại nhà: Vệ sinh: Tất cả Thiết bị: Tất cả Gủ xe: Tất cả Nhà đạt chuẩn: Nhà đạt chuẩn

Giá thuê (VNĐ) từ: đến Hợp đồng: Tất cả Đặt cọc: Tất cả

Phi điện tính theo: giá Phí nước tính theo: giá Hình thức trả tiền:

Nhà cách trường học, nhà trẻ m Nhà cách trạm y tế, bệnh viện m
 Nhà cách trường dạy nghề m Nhà cách khu thể thao, giải trí m
 Nhà cách chợ, siêu thị m Nhà cách không gian xanh m

SẮP XẾP THEO

Số lượt đánh giá Diện tích phòng

Đánh giá Giá thuê

Mời bạn đánh giá **500 lượt đánh giá**

★★★★☆ Vị trí Vệ sinh khép kín
 ★★★★★ An ninh Có thiết bị
 ★★★★★ Vệ sinh Có chỗ gửi xe
 ★★★★★ Tiềm nghi Đang giá
 ★★★★★ Nhà đạt chuẩn

CĂN 505-CT1 NHÀ Ở CÔNG NHÂN YOUNG FAST
 xã Phùng Xá huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội - xem trên bản đồ
2.500.000đ/tháng 35m²
 Cập nhật lúc 20:00 ngày 2/3/2018 bởi Hoàng the anh

Mời bạn đánh giá **500 lượt đánh giá**

★★★★☆ Vị trí Vệ sinh khép kín
 ★★★★★ An ninh Có thiết bị
 ★★★★★ Vệ sinh Có chỗ gửi xe
 ★★★★★ Tiềm nghi Đang giá
 ★★★★★ Nhà đạt chuẩn

CHUNG CƯ SỐ 6 ĐƯỜNG 419
 xã Phùng Xá huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội - xem trên bản đồ
2.200.000đ/tháng 30m²
 Cập nhật lúc 20:00 ngày 2/3/2018 bởi Hoàng the anh

Mời bạn đánh giá **500 lượt đánh giá**

★★★★☆ Vị trí Vệ sinh chung
 ★★★★★ An ninh Có thiết bị
 ★★★★★ Vệ sinh Có chỗ gửi xe
 ★★★★★ Tiềm nghi Đang giá
 ★★★★★ Nhà đạt chuẩn

NHÀ TRỢ SỐ 14 NGÁCH 3 NGÕ 26 ĐƯỜNG VINH LỘC
 xã Phùng Xá huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội - xem trên bản đồ
1.500.000đ/tháng 20m²
 Cập nhật lúc 20:00 ngày 2/3/2018 bởi Hoàng the anh

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000

<< 1 2 3 ... 10 11 12 >>

Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng
 Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội
 Điện thoại: (+84) 4.869.7045 Email: admin@nhaohai vietnam.vn
 Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự



NHÀ Ở CÔNG NHÂN.VN
NGƯỜI DẪN

ĐĂNG NHẬP / ĐĂNG KÝ

TRANG WEB THUỘC BỘ MÔN KIẾN TRÚC CÔNG NGHỆ
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG



[TIN TỨC](#)
[VĂN BẢN](#)
[TÌM NHÀ](#)
[DỊCH VỤ XÃ HỘI](#)
[CỘNG ĐỒNG](#)
[FORUM](#)

Bạn muốn tìm kiếm gì ?



CỘNG ĐỒNG CÔNG NHÂN KCN BẮC THĂNG LONG



CỘNG ĐỒNG CÔNG NHÂN KCN NAM THĂNG LONG



CỘNG ĐỒNG CÔNG NHÂN KCN PHÚ NGHĨA



CỘNG ĐỒNG CÔNG NHÂN KCN QUANG MINH I



CỘNG ĐỒNG CÔNG NHÂN KCN THẠCH THẤT - QUỐC ĐẠI

Bạn đang làm việc tại KCN nào ?

THÔNG BÁO CỦA BAN QUẢN LÝ

KCN BẮC THĂNG LONG - Thông báo nộp bổ sung hồ sơ ký túc xá công nhân 22/02/2020
 KCN PHÚ NGHĨA - Thông báo cảnh báo nguy cơ cháy nổ tại nhà ở xã hội I0 N002 22/02/2020
 KCN THẠCH THẤT - Thông báo tiến hành sửa chữa đường ống nước tại nhà ở xã hội VSI 21/02/2020

LẤY Ý KIẾN NGƯỜI Ở

KCN BẮC THĂNG LONG - Lấy ý kiến triển khai phòng tránh dịch bệnh 22/02/2020
 KCN PHÚ NGHĨA - Lấy ý kiến về tình trạng mất vệ sinh chung tại nhà ở xã hội I0 N002 22/02/2020
 KCN PHÚ NGHĨA - Lấy ý kiến đánh giá về ban quản lý tại nhà ở xã hội SAMSUNG 21/02/2020

PHẢN ỨNG CỦA NGƯỜI Ở

KCN BẮC THĂNG LONG - Cảnh báo mất cấp tại khu nhà trọ thôn Bàu 22/02/2020
 KCN PHÚ NGHĨA - Phản ánh tình trạng mất vệ sinh chung tại nhà ở xã hội I0 N002 21/02/2020
 KCN PHÚ NGHĨA - Phản ánh tình trạng ban quản lý tại nhà ở xã hội SAMSUNG 21/02/2020

KHÁC

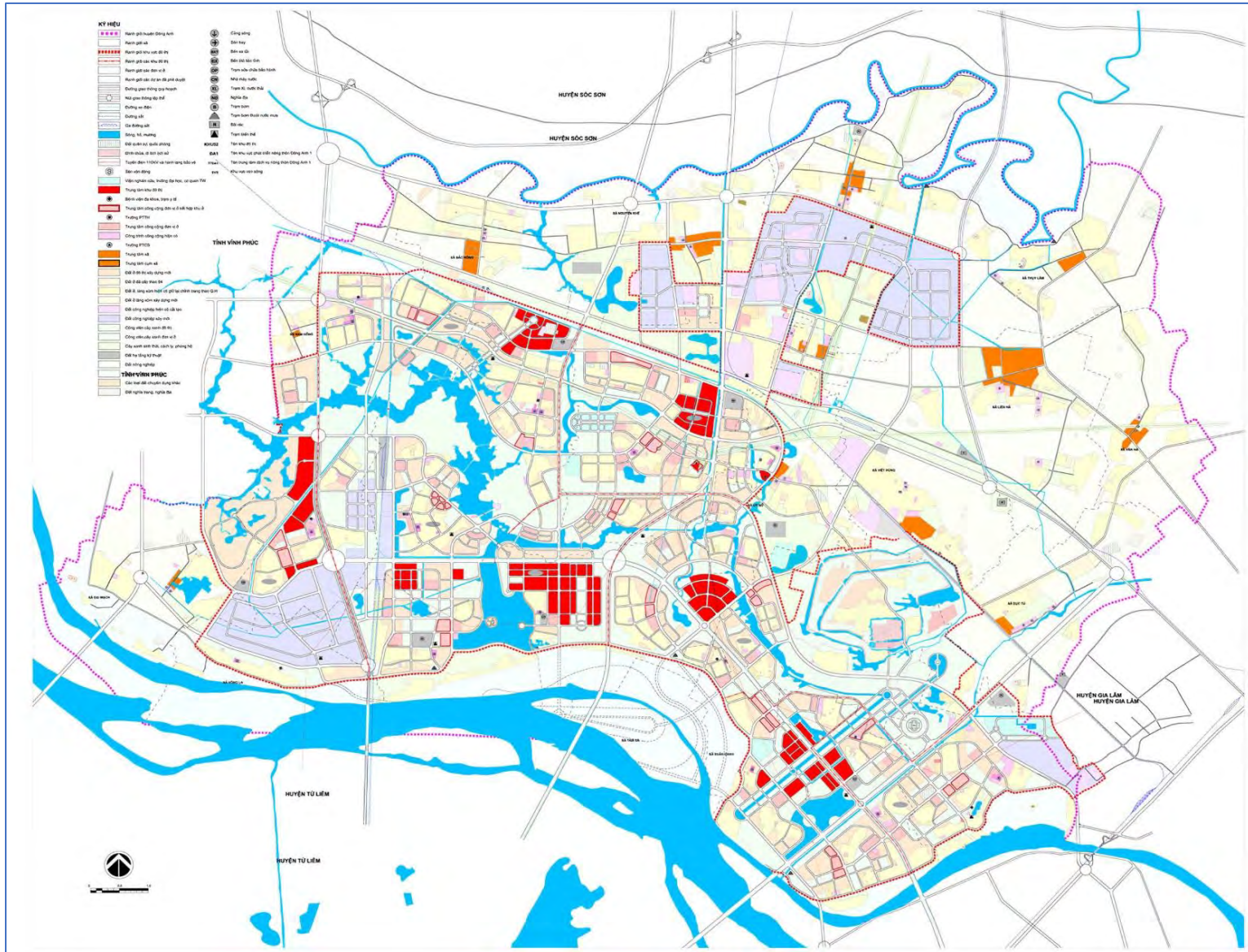
KCN BẮC THĂNG LONG - Mất giấy tờ tại khu nhà trọ thôn Bàu 22/02/2020
 KCN QUANG MINH I - Thắc mắc về thủ tục giấy tờ nhà ở xã hội KCN Quang Minh 21/02/2020
 KCN PHÚ NGHĨA - Phát khẩu trang miễn phí tại nhà ở xã hội SAMSUNG 21/02/2020

Tổng số lượt truy cập: 1.000.000 Hôm nay: 1.000

<< 1 2 3 ... 10 11 12 >>

Bản quyền thuộc Bộ môn Kiến trúc Công nghệ - Khoa Kiến trúc Quy hoạch - Trường ĐH Xây dựng
 Địa chỉ liên hệ: Phòng 404 nhà A1 - Số 55 đường Giải Phóng - TP Hà Nội
 Điện thoại: (+84) 4.869.7045 Email: admin@nhaohai vietnam.vn
 Chủ biên: ThS. Lê Lan Hương & cộng sự

Phụ lục 13. KCN Bắc Thăng Long và vùng phụ cận trong bản đồ quy hoạch huyện Đông Anh.



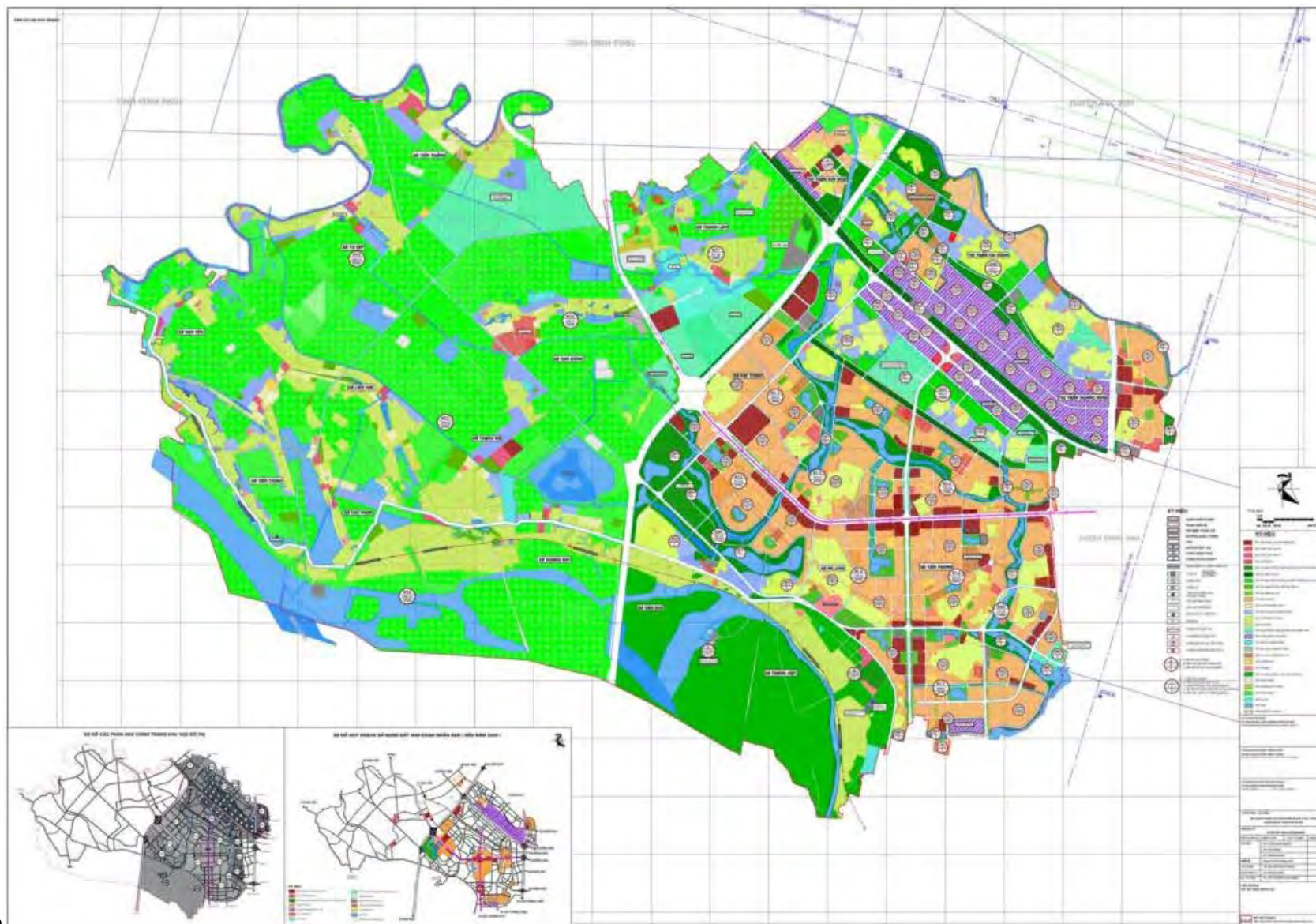
Phụ lục 14. Đánh giá thực trạng giải pháp quy hoạch KNOCN Kim Chung gắn với SKBV & PTCD

TT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí đánh giá	Điểm đánh giá				
			100%	75%	50%	25%	0%
1	Nhóm tiêu chí về quy hoạch khu nhà ở (30%)	Lựa chọn vị trí và quy mô hợp lý	11	8.25	5.5	2.75	0
		Lựa chọn mô hình phát triển phù hợp.	12	9	6	3	0
		Cơ cấu quy hoạch hợp lý.	10	7.5	5	2.5	0
		Đầy đủ dịch vụ hạ tầng xã hội	11	8.25	5.5	2.75	0
		Giao thông hợp lý.	10	7.5	5	2.5	0
		Gắn kết với cảnh quan thiên nhiên	8	6	4	2	0
		Sức hấp dẫn của khu nhà ở	8	6	4	2	0
		Tính bền vững trong quy hoạch khu nhà ở	10	7.5	5	2.5	0
		Thúc đẩy xã hội hóa trong đầu tư vào khu nhà ở	11	8.25	5.5	2.75	0
		Thuận lợi phát triển theo giai đoạn	10	7.5	5	2.5	0
		Tổng điểm x 0.3		61 x 0.3 = 18,3			
2	Nhóm các tiêu chí về nhà ở công nhân (30%)	Đa dạng loại nhà ở	10	7.5	5	2.5	0
		Giải pháp công nghệ kỹ thuật hợp lý	10	7.5	5	2.5	0
		Cơ cấu diện tích căn hộ hợp lý	10	7.5	5	2.5	0
		Không gian dịch vụ (khoảng cách, diện tích, chất lượng) đạt yêu cầu	9	6.75	4.5	2.25	0
		Có không gian sinh hoạt cộng đồng	10	7.5	5	2.5	0
		Thiết kế căn hộ hợp lý	11	8.25	5.5	2.75	0
		Giải pháp vi khí hậu tốt	9	6.75	4.5	2.25	0
		K/n sử dụng linh hoạt tầng 1.	9	6.75	4.5	2.25	0
		Vật liệu, hình thức kiến trúc phù hợp.	12	9	6	3	0
		Chi phí cho nhà ở hợp lý	10	7.5	5	2.5	0
		Tổng điểm x 0.3		58,25 x 0.3 = 17.5			
3	Nhóm các tiêu chí về sinh kế bền vững (30%)	<i>Phát triển vốn con người</i>	25				
		- Cơ hội học tập, phát triển kỹ năng	8	6	4	2	0
		- Phát triển thể chất, tăng cường sức khỏe	9	6.75	4.5	2.25	0
		- Nâng cao văn hóa, giải trí	8	6	4	2	0
		<i>Phát triển vốn xã hội</i>	24				
		- Hoạt động giao tiếp xóm giềng	8	6	4	2	0
		- Tham gia việc phát triển, quản trị khu nhà	8	6	4	2	0
		- Tham gia các hoạt động cộng đồng khu ở	8	6	4	2	0
		<i>Phát triển vốn vật chất</i>	24				
		- Quyền về nhà ở (sở hữu)	8	6	4	2	0
		- Nhà ở đạt chất lượng	8	6	4	2	0
		- Có phương tiện sinh kế	8	6	4	2	0
		<i>Phát triển vốn tài chính</i>	17				
		- Có thu nhập ổn định, có tích lũy	8	6	4	2	0
		- Có khả năng tiếp cận vốn vay	9	6.75	4.5	2.25	0
		<i>Tăng cường hoạt động SK trong khu nhà ở</i>	16				
- Hoạt động thường xuyên	8	6	4	2	0		
- Hoạt động định kỳ	8	6	4	2	0		
Tổng điểm x 0.3		34.75 x 0.3 = 10.4					
4	Nhóm các tiêu chí về phát triển cộng đồng (10%)	Có chính sách, chiến lược PTCD	21	15.75	10.5	7.75	0
		Các hội nhóm cộng đồng h.động hiệu quả.	21	15.75	10.5	7.75	0
		Cộng đồng được tham gia vào quá trình quy hoạch, thiết kế và xây dựng khu nhà ở	18	13.5	9	4.5	0
		Cộng đồng được tham gia vào quá trình quản trị, vận hành, khai thác khu nhà ở.	20	15	10	7.5	0
		Có mạng lưới thông tin hiệu quả	20	15	10	7.5	0
		Tổng điểm x 0.1		15.25 x 0.1 = 1.5			
Tổng cộng		48/100					

Phụ lục 15. Đánh giá giải pháp QH KNOCN Kim Chung gắn với SKBV & PTCD (sau cải tạo)

TT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí đánh giá	Điểm đánh giá				
			100%	75%	50%	25%	0%
1	Nhóm tiêu chí về quy hoạch khu nhà ở (30%)	Lựa chọn vị trí và quy mô hợp lý	11	8.25	5.5	2.75	0
		Lựa chọn mô hình phát triển phù hợp.	12	9	6	3	0
		Cơ cấu quy hoạch hợp lý.	10	7.5	5	2.5	0
		Đầy đủ dịch vụ hạ tầng xã hội	11	8.25	5.5	2.75	0
		Giao thông hợp lý.	10	7.5	5	2.5	0
		Gắn kết với cảnh quan thiên nhiên	8	6	4	2	0
		Sức hấp dẫn của khu nhà ở	8	6	4	2	0
		Tính bền vững trong quy hoạch khu nhà ở	10	7.5	5	2.5	0
		Thúc đẩy xã hội hóa trong đầu tư vào khu nhà ở	11	8.25	5.5	2.75	0
		Thuận lợi phát triển theo giai đoạn	10	7.5	5	2.5	0
		Tổng điểm x 0.3		78.25 x 0.3 = 23.5			
2	Nhóm các tiêu chí về nhà ở công nhân (30%)	Đa dạng loại nhà ở	10	7.5	5	2.5	0
		Giải pháp công nghệ kỹ thuật hợp lý	10	7.5	5	2.5	0
		Cơ cấu diện tích căn hộ hợp lý	10	7.5	5	2.5	0
		Không gian dịch vụ (khoảng cách, diện tích, chất lượng) đạt yêu cầu	9	6.75	4.5	2.25	0
		Có không gian sinh hoạt cộng đồng	10	7.5	5	2.5	0
		Thiết kế căn hộ hợp lý	11	8.25	5.5	2.75	0
		Giải pháp vi khí hậu tốt	9	6.75	4.5	2.25	0
		K/n sử dụng linh hoạt tầng 1.	9	6.75	4.5	2.25	0
		Vật liệu, hình thức kiến trúc phù hợp.	12	9	6	3	0
		Chi phí cho nhà ở hợp lý	10	7.5	5	2.5	0
		Tổng điểm x 0.3		79.75 x 0.3 = 23.9			
3	Nhóm các tiêu chí về sinh kế bền vững (30%)	<i>Phát triển vốn con người</i>	25				
		- Cơ hội học tập, phát triển kỹ năng	8	6	4	2	0
		- Phát triển thể chất, tăng cường sức khỏe	9	6.75	4.5	2.25	0
		- Nâng cao văn hóa, giải trí	8	6	4	2	0
		<i>Phát triển vốn xã hội</i>	24				
		- Hoạt động giao tiếp xóm giềng	8	6	4	2	0
		- Tham gia việc phát triển, quản trị khu nhà	8	6	4	2	0
		- Tham gia các hoạt động cộng đồng khu ở	8	6	4	2	0
		<i>Phát triển vốn vật chất</i>	24				
		- Quyền về nhà ở (sở hữu)	8	6	4	2	0
		- Nhà ở đạt chất lượng	8	6	4	2	0
		- Có phương tiện sinh kế	8	6	4	2	0
		<i>Phát triển vốn tài chính</i>	17				
		- Có thu nhập ổn định, có tích lũy	8	6	4	2	0
		- Có khả năng tiếp cận vốn vay	9	6.75	4.5	2.25	0
		<i>Tăng cường hoạt động SK trong khu nhà ở</i>	16				
		- Hoạt động thường xuyên	8	6	4	2	0
- Hoạt động định kỳ	8	6	4	2	0		
Tổng điểm x 0.3		73.25 x 0.3 = 22					
4	Nhóm các tiêu chí về phát triển cộng đồng (10%)	Có chính sách, chiến lược PTCD	21	15.75	10.5	7.75	0
		Các hội nhóm cộng đồng h.động hiệu quả.	21	15.75	10.5	7.75	0
		Cộng đồng được tham gia vào quá trình quy hoạch, thiết kế và xây dựng khu nhà ở	18	13.5	9	4.5	0
		Cộng đồng được tham gia vào quá trình quản trị, vận hành, khai thác khu nhà ở.	20	15	10	7.5	0
		Có mạng lưới thông tin hiệu quả	20	15	10	7.5	0
Tổng điểm x 0.1		70.5 x 0.1 = 7					
Tổng cộng		76/100					

Phụ lục 16. KCN Quang Minh và vùng phụ cận trong bản đồ quy hoạch huyện Mê Linh.



a

Phụ lục 17. Quy hoạch sử dụng đất KNOCN Quang Minh (giai đoạn đầu và giai đoạn phát triển)

