

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

HỒ CHÍ MINH

HỌC VIỆN BÁO CHÍ VÀ TUYÊN TRUYỀN

NGUYỄN THỊ MAI

CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỰC HIỆN
CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN
TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP HIỆN NAY

LUẬN ÁN TIẾN SĨ
XÂY DỰNG ĐẢNG VÀ CHÍNH QUYỀN NHÀ NƯỚC

HÀ NỘI - 2026

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

HỒ CHÍ MINH

HỌC VIỆN BÁO CHÍ VÀ TUYÊN TRUYỀN

NGUYỄN THỊ MAI

CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỰC HIỆN
CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN
TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP HIỆN NAY

Mã số: 9310202

LUẬN ÁN TIẾN SĨ
XÂY DỰNG ĐẢNG VÀ CHÍNH QUYỀN NHÀ NƯỚC

Người hướng dẫn chính: TS. NGUYỄN THỌ ÁNH

Người hướng dẫn phụ: TS. NGUYỄN HOÀNG THAO

HÀ NỘI - 2026

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 và được trích dẫn đầy đủ đúng quy định.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Tác giả

NGUYỄN THỊ MAI

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	10
1.1. Các công trình nghiên cứu ở ngoài nước	10
1.2. Các công trình nghiên cứu ở trong nước	20
1.3. Khái quát kết quả của các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài và những vấn đề luận án sẽ tập trung giải quyết.....	30
Chương 2: CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP - NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN.....	35
2.1. Thành phố Hồ Chí Minh, chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh và các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh.....	35
2.2. Công nhân trong các khu công nghiệp, nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp và chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh.....	51
2.3. Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp - Khái niệm, nội dung, phương thức và vai trò.....	64
Chương 3: CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP – THỰC TRẠNG, NGUYÊN NHÂN VÀ KINH NGHIỆM.....	77
3.1. Thực trạng chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp.....	77
3.2. Nguyên nhân và kinh nghiệm	113
Chương 4: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN TỐT CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP CỦA CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỜI GIAN TỚI	131
4.1. Dự báo những yếu tố tác động, mục tiêu và phương hướng thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thời gian tới.....	131
4.2. Những giải pháp thực hiện tốt chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thời gian tới ..	145
KẾT LUẬN.....	173
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA NGHIÊN CỨU SINH ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	175
TÀI LIỆU THAM KHẢO	176
PHỤ LỤC.....	191

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU ĐỒ

Bảng 1.1: Cơ cấu phiếu khảo sát trong nghiên cứu	7
Biểu đồ 2.1: Biểu đồ cơ cấu ngành nghề khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh trước và sau sáp nhập	46
Biểu đồ 2.2: Số liệu lao động trong khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (2021 – 2025)	52
Biểu đồ 3.1: Biểu đồ So sánh chỉ tiêu và kết quả thực hiện nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh (2021-2025).....	106
Biểu đồ 4.1: Sự thay đổi nhận thức và tiếp cận chính sách nhà ở xã hội của công nhân khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh.....	135
Biểu đồ 4.2: Nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân khu công nghiệp và thu nhập thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh (2021-2030)	137
Biểu đồ 4.3: So sánh giá nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh và khả năng chi trả của công nhân khu công nghiệp năm 2025	141

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

CNKCN	Công nhân khu công nghiệp
HĐND	Hội đồng nhân dân
HEPZA	Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh
KCN	Khu công nghiệp
KT – XH	Kinh tế - xã hội
MTTQ	Mặt trận Tổ quốc
NOXH	Nhà ở xã hội
TP Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Lý do lựa chọn đề tài

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản, thiết yếu của con người và có ý nghĩa đặc biệt về bảo đảm an sinh xã hội. Hiến pháp năm 2013 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã khẳng định cụ thể tại khoản 1 Điều 22 “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp” [71] và để đảm bảo quyền đó khoản 3, Điều 59, Hiến pháp 2013 nêu rõ “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở.” [71]

Trong nhiều năm qua, phát triển nhà ở trong đó có NOXH là một trong những chủ trương lớn, nhất quán của Đảng và Nhà nước nhằm tạo điều kiện để người dân trong đó có công nhân trong các KCN được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, góp phần phát triển KT-XH bền vững. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng xác định: “Phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của Nhà nước và toàn xã hội, với sự tham gia tích cực của chính quyền các cấp”; đồng thời đặt ra chỉ tiêu cụ thể: “Phấn đấu đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 27 - 27,5 m² sàn/người” [42]. Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24-01-2022 của Bộ Chính trị về “Quy hoạch và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” tiếp tục khẳng định vai trò chiến lược của chính sách NOXH, đặc biệt là NOXH cho công nhân tại KCN yêu cầu: “Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội”; “Đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp” [12]. Các định hướng này đã được thể chế hóa qua Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2023), trong đó quy định rõ vai trò của Nhà nước trong phát triển NOXH và trách nhiệm tổ chức thực hiện chính sách thuộc về chính quyền địa phương, nhất là ở các đô thị lớn và khu vực tập trung đông lao động như KCN.

Đặc biệt, Nghị quyết số 31-NQ/TW ngày 30 – 12 - 2022 của Bộ Chính trị đã xác định mục tiêu “Tầm nhìn đến năm 2045, Thành phố Hồ Chí

Minh...là điểm đến hấp dẫn toàn cầu; kinh tế, văn hoá phát triển đặc sắc, người dân có chất lượng cuộc sống cao; là hạt nhân của vùng Thành phố Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ, cực tăng trưởng của cả nước; nơi thu hút các định chế tài chính và tập đoàn kinh tế quốc tế” [13]. Trên cơ sở đó, Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 - 6 - 2023 của Quốc hội, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 - 12 - 2025, đã trao cho TP Hồ Chí Minh nhiều cơ chế, chính sách đặc thù trong quản lý đất đai, đầu tư, tài chính - ngân sách và phân cấp, phân quyền, qua đó tăng cường tính chủ động, linh hoạt của chính quyền đô thị trong tổ chức thực hiện các chính sách phát triển và an sinh xã hội, trong đó có chính sách NOXH cho CNKCN.

Trong những năm qua, chính quyền thành phố đã ban hành và triển khai nhiều chương trình, kế hoạch quan trọng nhằm giải quyết vấn đề NOXH, như Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030, tham gia Kế hoạch phát triển 1 triệu căn NOXH và nhà ở công nhân theo Nghị quyết số 11/NQ-CP năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ. Cùng với các cơ chế ưu đãi về tín dụng và quỹ đất, Thành phố đã hoàn thành một số dự án NOXH, góp phần từng bước cải thiện điều kiện sống, giảm bớt áp lực về chỗ ở cho bộ phận công nhân, đóng góp tích cực vào việc bảo đảm an sinh xã hội và ổn định lực lượng lao động trong các KCN trên địa bàn thành phố.

Mặc dù có những kết quả đáng ghi nhận, song trong quá trình tổ chức thực hiện chính sách về NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh còn nhiều bất cập như: kế hoạch còn thiên về hình thức, nhiều chỉ tiêu không đạt; quỹ đất sạch gần KCN khan hiếm, nhiều dự án chậm tiến độ hoặc ở xa nơi làm việc; thủ tục hành chính rườm rà, kéo dài, làm giảm tính hấp dẫn với nhà đầu tư; cơ chế tín dụng, ưu đãi tài chính thiếu thực chất, chưa khuyến khích doanh nghiệp tham gia; giá bán, giá thuê NOXH cao vượt khả năng chi trả, trong khi phân khúc cho thuê còn rất hạn chế; và công tác giám sát, phân bổ đối tượng chưa chặt chẽ, dẫn đến tình trạng sai lệch, thậm chí đầu cơ.... Đặc biệt, sau khi sáp nhập với tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương,

sự gia tăng nhanh chóng về quy mô dân số và lực lượng lao động tạo ra áp lực rất lớn đối với hệ thống hạ tầng xã hội, trong đó nổi bật nhất là nhu cầu về NOXH cùng với sự thay đổi về cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền hai cấp theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2025 đang đặt ra những thách thức lớn về xây dựng và thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN đối với chính quyền TP Hồ Chí Minh.

Từ các căn cứ chính trị, pháp lý và thực tiễn trên, tác giả lựa chọn đề tài: **“Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các công nghiệp hiện nay”** làm đề tài nghiên cứu luận án tiến sĩ ngành Xây dựng Đảng và Chính quyền nhà nước.

2. Mục đích, nhiệm vụ của luận án

2.1. Mục đích của luận án

Luận án nhằm làm rõ cơ sở lý luận và phân tích thực tiễn việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2021–2025. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất hệ thống các giải pháp chủ yếu, có cơ sở khoa học và tính khả thi, nhằm góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian tới, định hướng đến năm 2035.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của luận án

Để có thể thực hiện được mục đích trên, nhiệm vụ đặt ra cho luận án là:

Thứ nhất, tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án;

Thứ hai, làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn về thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh;

Thứ ba, khảo sát, đánh giá những kết quả đã đạt được, những hạn chế của thực trạng thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh hiện nay, làm rõ nguyên nhân của những hạn chế đó và rút ra một số kinh nghiệm từ thực tiễn;

Thứ tư, đề xuất phương hướng, hệ thống các giải pháp nhằm thực hiện tốt chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh đến năm 2035.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh.

3.2. Phạm vi nghiên cứu của luận án

Về không gian: Luận án tập trung phân tích và đánh giá việc thực hiện chính sách NOXH cho công nhân trong CNKCN của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh, trên phạm vi địa bàn toàn thành phố.

Về thời gian: Luận án tập trung nghiên cứu đánh giá thực trạng được giới hạn trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2025 và các giải pháp được đề xuất có giá trị đến năm 2035.

4. Cơ sở lý luận, thực tiễn và phương pháp nghiên cứu của luận án

4.1. Cơ sở lý luận

Luận án được nghiên cứu và triển khai trên nền tảng lý luận của chủ nghĩa Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh; đồng thời quán triệt quan điểm, đường lối và chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam về quản lý nhà nước đối với các lĩnh vực của đời sống xã hội, về chính sách xã hội và việc thực hiện chính sách xã hội.

4.2. Cơ sở thực tiễn

Luận án dựa vào thực trạng thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh từ năm 2021 đến năm 2025 làm cơ sở để đề xuất các phương hướng và giải pháp nhằm thực hiện hiệu quả chính sách NOXH cho CNKCN trong thời gian tới.

4.3. Phương pháp nghiên cứu

**Luận án được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử.*

Phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử là phương pháp luận nhìn nhận sự vật hiện tượng khách quan, khoa học. Đây là phương pháp được sử dụng làm nền tảng phương pháp luận chung cho nhiều ngành khoa học xã hội và nhân văn, trong đó có khoa học chính trị. Tác giả luận án đã sử dụng phương pháp luận này làm cơ sở khi nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn, dự báo và đề xuất giải pháp thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền Tp Hồ Chí Minh trong thời gian tới

**Các phương pháp nghiên cứu cụ thể được sử dụng gồm:*

Phương pháp kết hợp logic và lịch sử

Phương pháp kết hợp logic và lịch sử là phương pháp nghiên cứu xem xét sự hình thành, phát triển của một hiện tượng theo trình tự lịch sử, đồng thời khái quát bản chất và logic vận động của hiện tượng đó. Trong luận án, phương pháp kết hợp logic và lịch sử được sử dụng xuyên suốt các chương. Cụ thể, ở chương 1, phương pháp logic kết hợp với phương pháp lịch sử được vận dụng để hệ thống hóa tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan, sắp xếp theo từng chủ đề nội dung và theo trình tự thời gian công bố, từ đó làm rõ khoảng trống nghiên cứu và hướng tiếp cận của luận án. Tại các chương 2, 3 và 4, phương pháp này tiếp tục được triển khai nhằm khái quát các ưu điểm, hạn chế, các luận điểm về định hướng và giải pháp phát triển chính sách nhà ở xã hội cho công nhân KCN. Trên cơ sở đó, các nội dung được phân tích sâu, lập luận chặt chẽ và chứng minh bằng số liệu thực tiễn, giúp làm rõ bản chất các vấn đề nghiên cứu đặt ra.

Phương pháp kết hợp phân tích và tổng hợp

Phương pháp phân tích và tổng hợp là phương pháp tách một vấn đề thành các bộ phận, yếu tố cấu thành để xem xét, sau đó tổng hợp lại nhằm nhận diện bản chất chung và mối liên hệ giữa các yếu tố. Phương pháp này được sử dụng phổ biến ở chương 2 và chương 3. Cụ thể, Phương pháp phân tích và tổng hợp được vận dụng chủ yếu tại chương 2 và chương 3 của luận án. Cụ thể, trong chương 2 tác giả sử dụng phương pháp này để hình thành cơ sở lý luận về chính sách NOXH nói chung, nội dung liên quan đến CNKCN nói riêng và

việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh, nền tảng xây dựng phần này dựa trên các văn bản chính thống của Đảng, nhà nước, HĐND và UBND, góp phần hình thành khung lý luận chặt chẽ cho các phần nghiên cứu chương 3 của luận án.

Phương pháp thống kê mô tả

Phương pháp thống kê mô tả là phương pháp thu thập, xử lý và trình bày dữ liệu dưới dạng số liệu, bảng biểu hoặc biểu đồ nhằm phản ánh đặc điểm và xu hướng của đối tượng nghiên cứu. Trong luận án, tác giả sử dụng phương pháp này để xử lý nguồn dữ liệu sơ cấp, thứ cấp tác giả được tiếp cận, đây là cách tóm tắt hoặc mô tả một tập hợp dữ liệu, một mẫu nghiên cứu dưới dạng số hay biểu đồ trực quan. Với thống kê mô tả, sẽ thể hiện một cách định tính nhất bức tranh về thực hiện chính sách NOXH trong đó có đối tượng thụ hưởng là CNKCN trên địa bàn TP Hồ Chí Minh thời gian qua, là cơ sở để hình thành những giải pháp phát triển nhà ở CNKCN trong tương lai.

Phương pháp điều tra xã hội học

Phương pháp điều tra xã hội học là phương pháp thu thập thông tin trực tiếp từ các nhóm đối tượng nghiên cứu thông qua bảng hỏi khảo sát. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu trong Chương 3 của luận án nhằm phục vụ đánh giá thực trạng thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Tác giả lập 3 bộ phiếu điều tra về thực trạng thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh với 3 nhóm đối tượng chính: Công nhân đang làm việc trong các KCN; doanh nghiệp bất động sản và doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; các cán bộ quản lý nhà nước tại các phòng thuộc sở, ban, ngành của thành phố, xã/phường có liên quan trực tiếp đến hoạt động quản lý nhà ở cho công nhân các KCN. Sau đó, tác giả tiến hành phát phiếu tới đối tượng khảo sát, thu thập thông tin, trên cơ sở đó tập hợp kết quả, làm một trong những căn cứ để phân tích những nội dung liên quan cần làm rõ trong luận án. Do thời gian và kinh phí thực hiện có hạn, luận án đã phát 465 phiếu khảo sát tới các đối tượng khác nhau. Các đối tượng được lựa chọn

ngẫu nhiên, tập trung tại bốn KCN lớn nhất của thành phố là KCN Hiệp Phước, Tân Tạo, Linh Trung, và VSIP 2.

Bảng 1.1: Cơ cấu phiếu khảo sát trong nghiên cứu

Nhóm đối tượng	Số phiếu phát ra	Số phiếu hợp lệ	Tỷ lệ %
Công nhân trong KCN	400	362	86,4%
Cán bộ quản lý	50	45	10,7%
Doanh nghiệp	15	12	2,9%
Tổng cộng	465	419	100%

Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh (2025)

Tiến hành điều tra xã hội học, tác giả đã gửi đi tổng cộng 465 phiếu khảo sát đến các nhóm đối tượng liên quan đến chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn TP Hồ Chí Minh. Kết quả thu về được 450 phiếu, trong đó 31 phiếu không hợp lệ do bỏ trống nhiều câu hỏi hoặc chỉ chọn một phương án duy nhất cho toàn bộ bảng hỏi. Sau khi rà soát và loại bỏ, còn lại 419 phiếu hợp lệ được đưa vào xử lý và phân tích dữ liệu.

Cơ cấu phiếu khảo sát được minh họa tại Bảng 1.1, trong đó:

Thứ nhất, phiếu khảo sát công nhân tại các KCN là 362 phiếu, chiếm 86,4% tổng số phiếu hợp lệ;

Thứ hai, các cán bộ quản lý nhà nước tại các phòng thuộc sở, ban, ngành của thành phố, xã/phường có nhiều công nhân KCN cư trú là 45 phiếu, chiếm 10,7%;

Thứ ba, phiếu khảo sát doanh nghiệp bất động sản và doanh nghiệp đang tham gia đầu tư, vận hành nhà ở xã hội cho công nhân là 12 phiếu, chiếm 2,9%.

Phương pháp tổng kết thực tiễn

Phương pháp tổng kết thực tiễn là phương pháp nghiên cứu nhằm hệ thống hóa, khái quát và rút ra các nhận định khoa học từ thực tiễn tổ chức thực hiện chính sách. Trong khuôn khổ luận án, phương pháp tổng kết thực tiễn phương pháp tổng kết thực tiễn được vận dụng chủ yếu trong Chương 3 và Chương 4 của luận án, nhằm thu thập, xử lý và phân tích các dữ liệu liên quan đến quá trình thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân KCN

trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, đặc biệt trong giai đoạn 2021–2025 và định hướng đến năm 2035 từ các báo cáo chính thức của UBND TP Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng, HEPZA, Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh. Các kết luận rút ra từ tổng kết thực tiễn là cơ sở quan trọng để xây dựng các luận điểm khoa học và đề xuất các giải pháp thực thi chính sách NOXH hiệu quả, phù hợp với thực tiễn phát triển vùng đô thị công nghiệp đa trung tâm của TP Hồ Chí Minh mở rộng trong giai đoạn tới, .

5. Đóng góp mới về mặt khoa học của luận án

Thứ nhất, luận án góp phần làm rõ khái niệm, nội dung và phương thức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh;

Thứ hai, luận án làm rõ một số kinh nghiệm thực tiễn rút ra từ quá trình thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền thành phố, trong đó nổi bật là kinh nghiệm mang tính đột phá là làm tốt việc phân công và điều phối hoạt động của các chủ thể tham gia thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, góp phần nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện chính sách trên thực tế.

Thứ ba, luận án đề xuất các giải pháp phù hợp với thực tiễn TP Hồ Chí Minh, đặc biệt giải pháp đột phá là: Tiếp tục nghiên cứu chính sách NOXH và đề xuất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ sung và hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN, bởi vì tiếp tục nghiên cứu và chủ động đề xuất hoàn thiện chính sách là giải pháp mang tính căn cơ, tạo cơ sở pháp lý và thể chế bền vững để nâng cao hiệu quả thực hiện NOXH cho CNKCN.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận án góp một phần làm rõ thêm một số vấn đề lý luận về thực hiện NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh: đưa ra khái niệm và nội dung, phương thức thực hiện NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Luận án góp một phần thiết thực đối với quá trình hoạch định và thực thi chính sách NOXH dành cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh trong bối cảnh mở

rộng không gian hành chính và phát triển vùng đô thị công nghiệp đa trung tâm. Cụ thể:

Thứ nhất, kết quả nghiên cứu của luận án có thể hỗ trợ chính quyền Thành phố và các cơ quan chức năng trong việc nhận diện một cách tương đối đầy đủ và chính xác các vấn đề nổi cộm, những điểm nghẽn chủ yếu trong quan hệ cung – cầu nhà ở cho công nhân, làm cơ sở cho việc điều chỉnh và hoàn thiện chính sách phù hợp với thực tiễn.

Thứ hai, thông qua việc nghiên cứu và phân tích thực trạng, luận án đã đánh giá khách quan các ưu điểm, hạn chế, làm rõ nguyên nhân của những hạn chế, đồng thời rút ra những bài học kinh nghiệm trong quá trình thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh; các kết quả này có thể được chính quyền cấp tỉnh, đặc biệt là các đô thị lớn tập trung nhiều khu công nghiệp, tham khảo và vận dụng trong thực tiễn quản lý.

Thứ ba, luận án đề xuất một số phương hướng và giải pháp có tính khả thi nhằm thực hiện tốt chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh trong thời gian tới có thể làm căn cứ tham khảo cho quá trình xây dựng quy hoạch, kế hoạch hành động và điều chỉnh chính sách phù hợp với yêu cầu phát triển bền vững vùng đô thị công nghiệp sau sáp nhập.

Thứ tư, kết quả nghiên cứu của luận án có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo phục vụ giảng dạy, học tập và nghiên cứu khoa học về lĩnh vực chính sách xã hội, xây dựng Đảng và quản lý phát triển đô thị tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, các trường chính trị tỉnh, thành, cũng như tại các cơ sở đào tạo chuyên ngành hành chính công vụ.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu; kết luận; danh mục các công trình khoa học đã công bố của tác giả có liên quan đến luận án; danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục; luận án được kết cấu thành 4 chương, 10 tiết.

Chương 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1.1. Các công trình nghiên cứu ở ngoài nước

1.1.1. Chính sách xã hội về nhà ở và thực hiện chính sách xã hội về nhà ở

Trong quá trình nghiên cứu nội dung thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh, việc tham khảo các công trình nghiên cứu ở ngoài nước có vai trò quan trọng trong việc định hình cơ sở lý luận và khung phân tích chính sách. Dưới đây là tổng quan các công trình tiêu biểu từ năm 2010 đến 2025, được phân loại theo hình thức và mức độ liên quan đến chủ đề luận án.

Malpass Peter, Victory Ceri (2010), *The Modernisation of Social Housing in England* (Hiện đại hóa chính sách nhà ở xã hội tại Anh) [128]. Nghiên cứu làm nổi bật sự chuyển đổi mang tính cấu trúc từ mô hình NOXH truyền thống do nhà nước đầu tư và quản lý trực tiếp sang mô hình dựa trên cơ chế thị trường, trong đó các tổ chức phi chính phủ và khu vực tư nhân đóng vai trò ngày càng quan trọng trong cung cấp và quản lý NOXH. Vai trò của nhà nước, từ một nhà cung cấp trực tiếp, chuyển sang giữ vai trò điều phối, giám sát và đảm bảo các điều kiện an sinh cơ bản cho người thu nhập thấp thông qua các công cụ chính sách linh hoạt.

Chen Yi-Ling (2011), *New Prospects for Social Rental Housing in Taiwan* (Triển vọng mới cho nhà ở xã hội cho thuê tại Đài Loan) [115]. Tác giả phân tích sự hình thành và phát triển của các mô hình NOXH cho thuê tại Đài Loan trong bối cảnh gia tăng khủng hoảng về khả năng chi trả nhà ở và áp lực từ các phong trào xã hội dân sự. Nghiên cứu chỉ ra rằng, từ những năm 2000 trở đi, các phong trào đòi hỏi công bằng nhà ở, đặc biệt từ các nhóm hoạt động cộng đồng và giới học giả đã góp phần thúc đẩy chính quyền xem xét lại vai trò của NOXH, chuyển từ mô hình phúc lợi thụ động sang cách tiếp cận chủ động hơn dựa trên sự hợp tác công dân sự.

FEANTSA, European Observatory on Homelessness (2011), *Social Housing Allocation and Homelessness* (Phân bổ nhà ở xã hội và vấn đề vô gia cư) [119], bài nghiên cứu được FEANTSA và Mạng lưới quan sát Châu Âu về Vô gia cư tiến hành so sánh cơ chế phân bổ NOXH tại 13 quốc gia châu Âu, chỉ ra mối quan hệ giữa chính sách phân bổ NOXH và các chiến lược giảm thiểu tình trạng vô gia cư, cho thấy rằng tại nhiều quốc gia, nhóm người vô gia cư và các đối tượng yếu thế chưa được xem là ưu tiên trong chính sách phân bổ nhà ở. Điều này dẫn đến sự thiếu hiệu quả trong can thiệp chính sách và làm gia tăng nguy cơ tái nghèo. Báo cáo cảnh báo rằng chính sách NOXH nếu không gắn kết chặt chẽ với các dịch vụ xã hội khác như y tế, việc làm, giáo dục, thì khó có thể phát huy vai trò bảo đảm an sinh lâu dài. Nghiên cứu đặc biệt nhấn mạnh vai trò của một hệ thống liên ngành, liên thông trong thực thi chính sách.

Frescoln Kirstin Peterson (2019), *Making Public Housing Work – Examining the Implementation and Impacts of a Work Requirement in Public Housing* (Làm cho nhà ở công hoạt động hiệu quả – Phân tích việc thực hiện và tác động của chính sách yêu cầu lao động trong nhà ở công) [120]. Luận án tiến sĩ phân tích việc triển khai chính sách NOXH có điều kiện tại thành phố Charlotte (Mỹ), trong khuôn khổ chương trình “Moving to Work”, một mô hình cho phép địa phương tự thiết kế các quy định phù hợp điều kiện đặc thù. Chính sách yêu cầu người dân tham gia lao động như điều kiện để được tiếp tục hỗ trợ nhà ở.

Li Yaoyao, Zhu Daolin, Zhao Jiangmeng, Zheng Xiaodong, Zhang Lanyue (2020), *Effect of the Housing Purchase Restriction Policy on the Real Estate Market: Evidence from a Typical Suburb of Beijing, China* (Tác động của chính sách hạn chế mua nhà đối với thị trường bất động sản: Bằng chứng từ vùng ven điển hình của Bắc Kinh) [127]. Nhóm tác giả đã thực hiện một nghiên cứu điển hình tại thành phố Lang Phường – vùng giáp ranh với thủ đô Bắc Kinh, nhằm đánh giá tác động xã hội của chính sách hạn chế mua nhà tại Trung Quốc. Nghiên cứu cho rằng đây là một trong những biện pháp quản lý

nhà nước có tính chất can thiệp mạnh, không chỉ nhằm kiểm soát hoạt động đầu cơ và ổn định thị trường bất động sản, mà còn hướng tới bảo vệ quyền tiếp cận nhà ở hợp lý cho người dân đặc biệt là nhóm thu nhập trung bình và thấp tại các đô thị lớn. Nghiên cứu cũng nhấn mạnh sự cần thiết của các chính sách đồng bộ như cải cách thuế bất động sản, phân bổ đất đai theo mục tiêu an sinh, và phối hợp liên vùng trong quy hoạch nhà ở nhằm tránh tình trạng mất cân đối về nơi ở giữa các nhóm dân cư. Công trình này góp phần khẳng định vai trò của nhà ở không chỉ là hàng hóa thị trường, mà còn là một yếu tố cốt lõi trong cấu trúc chính sách xã hội hiện đại.

Burtonshaw-Gunn Edward (2021), *The Local Housing Crisis: How Planning Law, Policy, and Local Practice Shape Housing Production in Bristol* (Khủng hoảng nhà ở địa phương: Luật quy hoạch, chính sách và thực tiễn địa phương định hình việc sản xuất nhà ở tại Bristol như thế nào) [114]. Luận án tiến sĩ của Burtonshaw-Gunn làm rõ cách hệ thống pháp luật quy hoạch, chính sách nhà ở và thực hành hành chính địa phương tác động đến khả năng cung cấp NOXH và chỉ ra vấn đề: dù đã có khung pháp lý quốc gia, nhưng do áp lực ngân sách, thiếu năng lực và phụ thuộc vào khu vực tư, tỷ lệ NOXH trong thực tế thấp hơn nhiều so với mục tiêu. Luận án khẳng định quá trình thực thi chính sách NOXH mang tính thể chế, liên ngành và dễ bị lệch hướng nếu không có sự giám sát, năng lực thực thi và cam kết công bằng xã hội.

Birch Jules H. (2021), *Assessing the Changing Dynamics of Housing Policy since 2007: A Policy Paradigms Approach*, (Đánh giá sự thay đổi động lực của chính sách nhà ở từ năm 2007: Tiếp cận theo mô hình chính sách) [113]. Luận án là một công trình nghiên cứu tiêu biểu về sự chuyển dịch tư duy trong chính sách NOXH tại Anh sau khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2007. Luận án không chỉ có giá trị trong việc lý giải sự suy giảm của chính sách nhà ở công tại Anh mà còn cung cấp một khung phân tích hữu ích để đánh giá các quá trình cải cách chính sách NOXH tại các quốc gia đang phát triển, nơi cũng đang phải đối mặt với bài toán cân bằng giữa an sinh xã hội và sức ép thị trường hóa.

Dianati Kaveh (2022), *A System Dynamics Analysis of the Housing Crisis in London: 40 Years Backward and Forward*, (Phân tích động lực học hệ thống về khủng hoảng nhà ở tại London: 40 năm nhìn lại và dự báo tương lai) [116]. Luận án phân tích toàn diện cuộc khủng hoảng nhà ở kéo dài tại London trong suốt bốn thập kỷ. Nghiên cứu không chỉ làm rõ các điểm nghẽn trong chuỗi chính sách và đầu tư, mà còn dự báo các xu hướng rủi ro nếu không thực hiện cải cách toàn diện đối với hệ thống cung NOXH. Trên cơ sở đó, tác giả xây dựng các mô phỏng chính sách bao gồm: tăng cung nhà giá rẻ, nới lỏng quy hoạch phát triển đô thị và áp dụng thuế lợi tức bất động sản; đồng thời khẳng định rằng sự kết hợp các biện pháp này có thể làm chậm đà tăng giá nhà ở và giảm thiểu biến động thị trường.

Hu Zhining (2022), *Six Types of Government Policies and Housing Prices in China* (Sáu loại chính sách của chính phủ và giá nhà ở tại Trung Quốc) [125]. Bài viết đã phân tích mối tương quan giữa các chính sách điều hành của chính phủ và sự biến động giá nhà ở tại Trung Quốc. Trên cơ sở đó, tác giả khuyến nghị chính phủ cần xây dựng khung chính sách nhà ở linh hoạt, có khả năng điều chỉnh theo điều kiện thực tế của từng địa phương, nhằm đạt mục tiêu kép: ổn định giá nhà ở và bảo đảm khả năng tiếp cận nhà ở cho nhóm dân cư yếu thế. Nghiên cứu cho thấy rõ rằng chính sách nhà ở không chỉ là công cụ kiểm soát thị trường mà còn là trụ cột của hệ thống an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững.

Wang Xize, Liu Tao (2022), *Home-made blues: Residential crowding and mental health in Beijing* (Áp lực nhà ở và sức khỏe tinh thần tại Bắc Kinh) [134]. Kết quả nghiên cứu chỉ ra rằng tình trạng sống chật chội, đo bằng diện tích bình quân đầu người và số người/phòng có ảnh hưởng tiêu cực rõ rệt đến nguy cơ trầm cảm và mức độ căng thẳng. Nghiên cứu nhấn mạnh rằng chất lượng NOXH cần được đánh giá không chỉ trên phương diện hạ tầng kỹ thuật, mà còn ở khía cạnh phúc lợi tinh thần và môi trường sống.

Manzo Lidia Katia C., Grove Hannah (2023), *Inadequate Social Housing and Health: The Case of Oliver Bond House* (Nhà ở xã hội không

đạt chuẩn và sức khỏe: Trường hợp Oliver Bond House) [129]. Kết quả cho thấy điều kiện sống chật chội, ẩm mốc và thiếu không gian xanh đã gây ra những ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe thể chất và tinh thần của người dân, đặc biệt với phụ nữ và trẻ em. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất mô hình “Thành phố chăm sóc”, nhấn mạnh việc tích hợp yếu tố sức khỏe cộng đồng vào quy hoạch, thiết kế và quản lý NOXH.

Bielig Mona, Kacperski Celina, Kutzner Florian (2024), *Increasing Retrofit Device Adoption in Social Housing: Evidence from Two Field Experiments in Belgium* (Thúc đẩy áp dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng trong nhà ở xã hội: Bằng chứng từ hai thử nghiệm thực địa tại Bỉ) [112]. Nghiên cứu tiến hành hai thử nghiệm thực địa tại các khu NOXH ở Bỉ nhằm đánh giá hiệu quả của các chiến lược truyền thông trong việc thúc đẩy cư dân lắp đặt thiết bị tiết kiệm năng lượng. Nghiên cứu không chỉ nhấn mạnh vai trò của truyền thông hành vi trong quản lý năng lượng bền vững, mà còn mở ra hướng tiếp cận mới trong việc cải thiện điều kiện sống cho cư dân thu nhập thấp.

Ngema Mbanga (2025), *Assessing the Impact of Social Housing on Urban Regeneration in South African Cities* (Đánh giá tác động của nhà ở xã hội đối với tái tạo đô thị tại các thành phố Nam Phi) [130]. Nhóm tác giả đã thực hiện nghiên cứu định tính nhằm đánh giá vai trò của chính sách NOXH trong quá trình tái tạo đô thị tại ba địa phương lớn của Nam Phi: Gauteng, KwaZulu-Natal và Eastern Cape. Dựa trên phân tích tài liệu và phỏng vấn bán cấu trúc với các bên liên quan, nghiên cứu cho thấy các dự án NOXH do Cơ quan Quản lý NOXH Nam Phi (SHRA) tài trợ đã góp phần nâng cao điều kiện sống, mở rộng tiếp cận dịch vụ công, cải thiện hạ tầng kỹ thuật và giảm phân hoá không gian tại các khu đô thị nghèo.

1.1.2. Chính quyền địa phương thực hiện chính sách xã hội về nhà ở cho công nhân

Hu Bo (2013), *Education for Migrant Children in Urban China: Policy Implementation, Local Governance, and Stakeholder Interaction* (Giáo dục cho trẻ em di cư ở đô thị Trung Quốc: Thực thi chính sách, quản trị địa

phương và tương tác các bên liên quan) [123]. Luận án tiến sĩ cung cấp những phân tích sâu sắc về cách UBND địa phương tại Trung Quốc triển khai chính sách xã hội đối với nhóm dân cư di cư đô thị, trong đó có nội dung liên quan trực tiếp đến vấn đề tiếp cận nhà ở cho công nhân nhập cư. Bài học rút ra từ luận án là cần nhấn mạnh năng lực tự chủ và quyền điều phối của UBND TP Hồ Chí Minh trong bối cảnh phân cấp, đảm bảo sự linh hoạt, thích ứng với điều kiện thực tế khi thực thi chính sách NOXH cho CNKCN.

Gan Xiaolong, Zuo Jian, Chang Ruidong, Li Dezhi, Zillante George (2016), *Exploring the determinants of migrant workers' housing tenure choice towards public rental housing: A case study in Chongqing, China - Habitat International* (Khám phá các yếu tố quyết định lựa chọn hình thức cư trú của công nhân nhập cư đối với nhà thuê công cộng: Nghiên cứu trường hợp Trùng Khánh, Trung Quốc) [121]. Nghiên cứu lựa chọn nhà ở của công nhân nhập cư tại Trùng Khánh (Trung Quốc) tập trung vào mô hình nhà cho thuê công cộng có khả năng chuyển đổi thành sở hữu sau thời gian thuê. Chính quyền thành phố Trùng Khánh đóng vai trò chủ đạo trong đầu tư hạ tầng, ban hành chính sách khuyến khích người nhập cư ổn định cuộc sống đô thị thông qua chương trình cho thuê và tiến tới sở hữu. Kết quả cho thấy các yếu tố như vị trí, tiện ích, chất lượng công trình và chính sách hỗ trợ tài chính từ địa phương có ảnh hưởng lớn đến quyết định lựa chọn nhà ở của công nhân.

Rowley Steven, James Amity, Phibbs Peter (2017), *Government Led Innovations in Affordable Housing Delivery* (Những đổi mới do chính phủ dẫn dắt trong cung ứng nhà ở giá phải chăng) [132]. Nghiên cứu chỉ ra rằng việc tăng nguồn cung nhà ở giá rẻ cho công nhân phụ thuộc vào mức độ sáng tạo và quyết liệt trong cách tiếp cận của chính quyền địa phương. Thông qua các chương trình thử nghiệm tại các bang như Victoria và Western Australia, chính quyền đã thiết lập quỹ đầu tư công, sử dụng đất công và điều chỉnh quy hoạch để thu hút đối tác tư nhân phát triển NOXH, đặc biệt cho đối tượng công nhân thu nhập thấp.

Zhou Jing, Richard Ronald, Chen Jie (2018), *Housing preferences and access to PRH in Chongqing* (Sở thích nhà ở và khả năng tiếp cận nhà thuê công cộng (PRH) tại Trùng Khánh) [140]. Công trình này phân tích chính sách mở cửa nhà thuê công cộng cho người nhập cư tại thành phố Trùng Khánh, nhằm tạo ra sự bình đẳng trong tiếp cận giữa cư dân có hộ khẩu đô thị và lao động nhập cư, trong đó có CNKCN. Chính quyền địa phương đã thể hiện vai trò chủ động điều chỉnh các tiêu chí xét duyệt, giúp một bộ phận công nhân có cơ hội tiếp cận NOXH. Nhóm tác giả khuyến nghị chính quyền địa phương cần hoàn thiện tiêu chí xét duyệt minh bạch, mở rộng diện bao phủ và kết hợp chính sách trợ cấp thuê tư nhân, nhằm nâng cao khả năng tiếp cận chỗ ở cho mọi nhóm công nhân nhập cư.

Jego Selamawit Teku (2019), *Housing Condition of Industrial Parks Workers: The Case of Hawassa Industrial Park* (Điều kiện nhà ở của công nhân các KCN: Trường hợp KCN Hawassa) [126]. Thông qua điều tra thực địa, nghiên cứu làm rõ mức thu nhập thấp của công nhân không đủ để tiếp cận các hình thức nhà ở thương mại, buộc nhiều người phải sống trong những khu trọ tạm bợ, xa nơi làm việc và thiếu tiện ích cơ bản. Nghiên cứu nhấn mạnh rằng sự thiếu kết nối giữa nơi ở, nơi làm việc và các dịch vụ xã hội thiết yếu không chỉ làm suy giảm chất lượng sống mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến năng suất lao động và khả năng giữ chân công nhân. Nghiên cứu kiến nghị mô hình phát triển nhà ở tích hợp trong đó chính quyền địa phương đóng vai trò chủ đạo thông qua đầu tư hạ tầng xã hội và tích hợp quy hoạch NOXH vào quy hoạch KCN ngay từ đầu.

World Bank (2020), *Ethiopia-Options for Expanding Affordable Housing Supply for Industrial Park Workers* (Ethiopia – Các phương án mở rộng nguồn cung nhà ở giá rẻ cho công nhân KCN) [138]. Nhóm nghiên cứu đề xuất hệ thống giải pháp đa chiều cho chính quyền địa phương, trong đó nhấn mạnh vai trò của quy hoạch tích hợp, hỗ trợ tài chính cho phát triển hạ tầng xã hội bao gồm cấp nước, giao thông công cộng, nhà trẻ và khu sinh hoạt cộng đồng để hình thành các khu nhà ở công nhân bền vững. Nghiên cứu

nhấn mạnh rằng thành công của chính sách không chỉ dựa vào xây dựng nhà ở mà cần tạo ra hệ sinh thái sống toàn diện.

Wicahyo Rahardiyan Ari, Septanti Dewi, Kisnarin Rika (2020), *Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area* (Nhà cho thuê có thể sống tốt cho công nhân nhà máy tại KCN) [137]. Nghiên cứu cho thấy, phần lớn công nhân đang sinh sống trong các khu nhà trọ tạm bợ, không đảm bảo về diện tích sử dụng, ánh sáng, thông gió, cấp thoát nước và an toàn phòng cháy chữa cháy. Đáng chú ý, nghiên cứu khẳng định vai trò trung tâm của chính quyền địa phương trong việc ban hành hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật đối với nhà ở công nhân cho thuê, đồng thời trực tiếp giám sát, kiểm tra và cấp phép xây dựng các mô hình nhà ở đáp ứng các tiêu chuẩn này.

Ramadhani A. Hazimah, Manaf A. (2020), *The Preferences of Single Factory Workers Toward Rental Housing in East Ungaran, Semarang* (Sở thích của công nhân nhà máy độc thân đối với nhà cho thuê ở Đông Ungaran, Semarang) [131]. Qua khảo sát thực tiễn, nghiên cứu chỉ ra rằng người lao động độc thân đặc biệt quan tâm đến vị trí thuận tiện, giá thuê hợp lý, cơ sở vật chất cơ bản, đặc biệt là mức độ đảm bảo quyền riêng tư trong sinh hoạt. Nghiên cứu nhấn mạnh rằng quá trình quy hoạch và phát triển nhà ở cho thuê cần được thực hiện dựa trên dữ liệu định lượng, định tính từ cộng đồng công nhân để bảo đảm hiệu quả sử dụng, tránh lãng phí đầu tư. Việc tham vấn người sử dụng vào thiết kế chính sách nhà ở là một chức năng thiết yếu của chính quyền địa phương trong bối cảnh đô thị công nghiệp phát triển nhanh.

Van Duyn M. (2020), *Workers' New Villages and the Socialist Right to the City* (Làng mới của công nhân” và quyền thành phố xã hội chủ nghĩa) [133]. Luận án tiến sĩ là công trình này nghiên cứu sâu về mô hình “Khu nhà ở mới cho công nhân” (Workers' New Villages) được chính quyền Thượng Hải xây dựng trong thập niên 1950 như một phần của chiến lược đô thị xã hội chủ nghĩa. Chính quyền địa phương giữ vai trò trung tâm trong việc quy hoạch, phân bổ quỹ đất và trực tiếp tổ chức đầu tư xây dựng, qua đó tạo ra quỹ nhà ở phúc lợi phục vụ công nhân các nhà máy quốc doanh. Tác giả

khuyến nghị cần nhìn lại vai trò của chính quyền đô thị trong việc kết hợp chính sách nhà ở công nhân với chiến lược phát triển đô thị, thay vì chỉ tập trung vào cung nhà ở vật chất.

Wang YaPing (2021), *Housing Policies for Rural Migrant Workers in China* (Chính sách nhà ở cho lao động nhập cư nông thôn tại Trung Quốc) [135]. Nghiên cứu này tổng quan hệ thống chính sách nhà ở dành cho lao động nhập cư nông thôn tại các đô thị Trung Quốc, trong đó có công nhân làm việc tại KCN. Tác giả nhấn mạnh vai trò quan trọng của chính quyền địa phương trong việc thử nghiệm và triển khai nhiều mô hình như nhà thuê công cộng (PRH), ký túc xá công nhân và trợ cấp thuê. Từ đó, tác giả kiến nghị cần cải cách hệ thống hukou, tăng ngân sách cho địa phương và hoàn thiện cơ chế thực thi chính sách, để bảo đảm công nhân nhập cư được tiếp cận nhà ở xã hội công bằng và bền vững.

Gong Yue (2021), *Housing Allocation with Chinese Characteristics: The Case of Talent Workers in Shenzhen and Guangzhou* (Phân bổ nhà ở theo đặc thù Trung Quốc: Trường hợp lao động nhân tài ở Thâm Quyển và Quảng Châu) [122]. Bài viết phân tích chính sách phân bổ nhà ở công cộng cho lao động có tay nghề cao tại hai đô thị lớn của Trung Quốc: Thâm Quyển và Quảng Châu. Nghiên cứu cho thấy chính quyền địa phương đã chủ động thiết kế các chương trình nhà ở chuyên biệt, hướng đến việc thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt thông qua các liên kết chiến lược với doanh nghiệp tại KCN và khu công nghệ cao. Từ đó, tác giả kiến nghị cần cải thiện cơ chế phối hợp giữa nhà nước và doanh nghiệp, đặc biệt ở khâu xác lập tiêu chí phân bổ rõ ràng, công khai thông tin và giám sát độc lập.

Yan Jun, Liu Yang, Li Lin, Xu Hong (2022), *Effective Public Rental Housing governance: tenants' satisfaction and community participation* (Quản trị nhà thuê công cộng hiệu quả: sự hài lòng của người thuê và tham gia cộng đồng) [139]. Nghiên cứu này đánh giá hiệu quả quản trị nhà thuê công cộng (PRH) tại thành phố Trùng Khánh và kiến nghị tăng cường cơ chế tham gia của người thuê, thiết lập tổ chức cộng đồng tại các khu NOXH, cải

thiện tính minh bạch trong quản lý, từ đó nâng cao hiệu quả chính sách nhà ở cho công nhân.

Wei Wei, Liu Hao, Zhang Xin (2024), *Enterprise dormitories and urban integration of migrant workers* (Ký túc xá doanh nghiệp và hòa nhập đô thị của công nhân nhập cư) [136]. Nghiên cứu này phân tích vai trò của ký túc xá doanh nghiệp trong việc đáp ứng nhu cầu chỗ ở của công nhân nhập cư tại các KCN ở Trung Quốc. Mô hình này giúp giải quyết nhu cầu chỗ ở trước mắt, nhưng lại dẫn đến sự tách biệt không gian và xã hội giữa công nhân và cộng đồng đô thị. Nhóm tác giả khuyến nghị cần có sự phối hợp chặt chẽ hơn giữa chính quyền và doanh nghiệp, hướng tới phát triển NOXH cho thuê kết hợp hạ tầng dịch vụ cộng đồng, vừa giải quyết nhu cầu chỗ ở vừa thúc đẩy hòa nhập xã hội cho công nhân

Hu Wei, ZhangLei, Chen Hao (2025), *Educational opportunity and PRH choice in Chongqing* (Cơ hội giáo dục và lựa chọn nhà thuê công cộng tại Trùng Khánh) [124]. Nghiên cứu phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến lựa chọn nhà thuê công cộng (PRH) của công nhân nhập cư tại thành phố Trùng Khánh. Kết quả cho thấy công nhân ưu tiên PRH không chỉ vì giá thuê rẻ mà còn vì khả năng đảm bảo việc học tập của con em trong hệ thống giáo dục đô thị. Thực trạng này phản ánh hạn chế trong việc thực thi chính sách của chính quyền địa phương khi chưa xóa bỏ được sự phân biệt thể chế.

Du Hongyu, Chen Li, Wang Bo (2025), *Measuring housing precarity of migrant private tenants in Guangzhou* (Đo lường sự bấp bênh về nhà ở của người thuê tư nhân là lao động nhập cư tại Quảng Châu) [118]. Tác giả đã xây dựng chỉ số “bấp bênh nhà ở” để đo lường tình trạng của lao động nhập cư thuê nhà tư nhân tại Quảng Châu, trong đó có lực lượng công nhân KCN. Kết quả cho thấy, chính quyền địa phương dù đã triển khai các chương trình nhà thuê công cộng (PRH), nhưng nguồn cung còn quá hạn chế so với nhu cầu thực tế. Nhóm tác giả khuyến nghị chính quyền cần mở rộng trợ cấp thuê, đẩy mạnh xây dựng PRH và áp dụng cơ chế hỗ trợ trực tiếp cho công nhân, nhằm giảm thiểu tình trạng bấp bênh nhà ở và bảo đảm an sinh xã hội.

Du Haitao (2025), *Understanding young skilled migrants in Guangzhou* (Hiểu về người nhập cư trẻ có kỹ năng tại Quảng Châu) [117]. Luận án Tiến sĩ, University of Glasgow. Công trình này nghiên cứu toàn diện về nhóm lao động trẻ (trong đó có công nhân) có kỹ năng nhập cư tại Quảng Châu, trong đó có phân tích về cơ hội tiếp cận nhà thuê công cộng (PRH) dưới tác động của chính sách quản lý đô thị và hệ thống hộ khẩu. Ủy ban nhân dân thành phố Quảng Châu được xác định là chủ thể triển khai chính sách PRH nhưng vẫn phụ thuộc nặng nề vào cơ chế hộ khẩu, làm giảm hiệu quả chính sách. Giá trị học thuật cho luận án là nhấn mạnh yêu cầu cải cách tiêu chí xét duyệt NOXH, giảm rào cản hành chính, tăng tính minh bạch và bình đẳng trong tiếp cận chính sách cho công nhân di cư trẻ.

1.2. Các công trình nghiên cứu ở trong nước

1.2.1. Chính sách xã hội về nhà ở và thực hiện chính sách xã hội về nhà ở

Nguyễn Văn Chiêu (2013), *Chính sách an sinh xã hội và vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách an sinh xã hội ở Việt Nam* [17]. Luận án tiến sĩ Triết học là công trình nghiên cứu chuyên sâu về cơ sở lý luận và thực tiễn của chính sách an sinh xã hội tại Việt Nam, trong đó phân tích rõ vai trò trung tâm của Nhà nước, cả ở cấp trung ương và địa phương trong việc xây dựng và thực hiện chính sách. Tác giả cho rằng chính sách an sinh xã hội, bao gồm nhà ở, là trụ cột quan trọng bảo đảm ổn định xã hội, công bằng phát triển và gắn kết cộng đồng. Tuy nhiên, quá trình thực thi tại Việt Nam còn bộc lộ nhiều bất cập, đặc biệt là sự thiếu rõ ràng trong phân cấp trách nhiệm, hạn chế năng lực thể chế ở cấp địa phương, thiếu sự phối hợp liên ngành, và cơ chế giám sát, đánh giá chưa hiệu quả. Tác giả chỉ ra rằng việc Nhà nước giữ vai trò điều phối chủ đạo nhưng vẫn cần trao quyền và củng cố năng lực cho chính quyền địa phương là yếu tố then chốt để đảm bảo chính sách đi vào thực tế.

Đỗ Đức Thắng (2020), *Chính sách truyền thông marketing của các doanh nghiệp Việt Nam kinh doanh nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội*

[85]. Luận án tập trung nghiên cứu về chính sách truyền thông marketing trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở tại Hà Nội. Luận án đề xuất các giải pháp truyền thông hiệu quả hơn, hướng đến tính minh bạch, sự tin cậy và khả năng tiếp cận cao hơn cho người tiêu dùng. Mặc dù không trực tiếp nghiên cứu NOXH, luận án cung cấp góc nhìn hữu ích về vai trò của truyền thông chính sách – một yếu tố quan trọng trong việc nâng cao nhận thức và khả năng tiếp cận của người dân đối với các chương trình NOXH, đặc biệt trong bối cảnh nhiều chính sách chưa được truyền tải đầy đủ tới nhóm thu nhập thấp như CNKCN.

Hoàng Vũ Linh Chi (2020), *Chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp* [16]. Luận án nghiên cứu chuyên sâu về chính sách NOXH dưới góc độ chính sách công, tập trung vào nhóm đối tượng người thu nhập thấp tại đô thị là trọng tâm. Tác giả hệ thống hóa cơ sở lý luận và phân tích thực trạng chính sách NOXH tại Việt Nam, làm rõ vai trò của Nhà nước trong đảm bảo an sinh nhà ở. Công trình chỉ ra nhiều bất cập trong triển khai như thiếu quỹ đất, hạn chế nguồn vốn và cơ chế hỗ trợ chưa phù hợp với nhu cầu thực tế. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất các giải pháp hoàn thiện chính sách theo hướng đồng bộ pháp lý, đa dạng nguồn lực và tăng cường vai trò điều phối của chính quyền địa phương.

Cầm Anh Tuấn (2021), *Chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người dân vùng dân tộc thiểu số khu vực Tây Bắc* [98]. Luận án nghiên cứu chuyên sâu về chính sách hỗ trợ nhà ở cho người dân tộc thiểu số tại khu vực Tây Bắc, một địa bàn có điều kiện KT-XH đặc thù. Tác giả đã phân tích hệ thống chính sách nhà ở từ góc độ chính sách xã hội, đồng thời khảo sát thực tế tại các địa phương như Sơn La, Điện Biên, Lai Châu để đánh giá hiệu quả thực thi. Luận án chỉ ra nhiều hạn chế trong việc triển khai chính sách như thiếu đồng bộ, chưa phù hợp đặc thù văn hóa – địa hình, và chưa phát huy vai trò chủ động của chính quyền cơ sở. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất giải pháp hoàn thiện chính sách hỗ trợ nhà ở theo hướng phát triển bền vững và có sự tham gia của cộng đồng.

Trần Vang Phủ (2021), *Pháp luật về nhà ở xã hội* [69]. Là sách chuyên khảo tiêu biểu tiếp cận vấn đề NOXH dưới góc nhìn pháp luật và chính sách

xã hội. Tác phẩm tập trung phân tích hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh chính sách NOXH tại Việt Nam, đồng thời chỉ ra mối quan hệ giữa thiết kế chính sách và hiệu quả thực thi chính sách trên thực tế. Tác giả nhấn mạnh vai trò điều tiết của Nhà nước trong việc tạo lập khuôn khổ pháp lý nhằm đảm bảo công bằng xã hội, nhất là đối với các nhóm yếu thế như người thu nhập thấp, CNKCN. Công trình cũng phân tích những bất cập trong quá trình thực hiện chính sách, và đề xuất hoàn thiện cơ chế pháp lý, đơn giản hóa thủ tục, tăng tính minh bạch và hiệu lực quản lý nhà nước.

Phạm Thị Thu Hà (2021), *Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện cơ chế, chính sách nhà ở xã hội tại khu vực đô thị* [49]. Tiếp cận vấn đề NOXH dưới góc nhìn chính sách xã hội tổng hợp. Tác giả phân tích sâu các hạn chế trong cơ chế phối hợp giữa quy hoạch đô thị, quy hoạch đất đai và chính sách an sinh nhà ở. Đặc biệt, bài viết nêu bật vai trò còn hạn chế của chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện chính sách, từ bố trí quỹ đất đến xét duyệt đối tượng thụ hưởng. Tác giả đề xuất lồng ghép NOXH vào chiến lược phát triển kinh tế – xã hội địa phương, xây dựng mô hình quản lý đa cấp từ tỉnh đến phường, góp phần hoàn thiện thể chế thực thi chính sách xã hội trong bối cảnh đô thị hóa nhanh.

Trần Huy Ánh (2022), *nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người thu nhập thấp: Bài học quốc tế* [3]. Trên cơ sở phân tích mô hình thực hiện chính sách NOXH tại một số nước phát triển, bài viết chỉ ra vai trò trung tâm của chính quyền địa phương trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH. Kinh nghiệm của Singapore, Nhật Bản hay New Zealand cho thấy việc thành lập các cơ quan chuyên trách cấp thành phố, hoạt động với quyền tự chủ rõ ràng, là chìa khóa để đảm bảo chính sách xã hội đi vào thực tế một cách hiệu quả. Từ đó, tác giả kiến nghị Việt Nam cần tăng phân quyền cho chính quyền đô thị, thiết lập quỹ tiết kiệm nhà ở và cơ chế giám sát độc lập – những yếu tố thiết chế quan trọng để tổ chức thực hiện chính sách xã hội phù hợp với thực tiễn địa phương.

Anh Châu (2022), *Phát triển nhà ở xã hội trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay* [15]. Bài

viết phân tích vai trò và định hướng phát triển NOXH trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tác giả nhấn mạnh vai trò điều tiết của Nhà nước trong việc ban hành cơ chế pháp lý, hỗ trợ tài chính và điều phối nguồn lực phát triển NOXH, đặc biệt đối với nhóm thu nhập thấp và công nhân lao động. Bài viết chỉ ra những bất cập trong thực thi chính sách như thiếu quỹ đất sạch, vốn đầu tư còn hạn chế, tiếp cận chính sách chưa hiệu quả và đề xuất hoàn thiện hệ thống pháp luật, lồng ghép chính sách NOXH với quy hoạch phát triển đô thị và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước.

Lê Minh Đức (2023), *Nhận dạng các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện dự án nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh* [46], là một công trình nghiên cứu thực tiễn có giá trị trong phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thực hiện chính sách xã hội về nhà ở tại đô thị lớn. Dưới góc nhìn thực hiện chính sách, tác giả chỉ rõ rằng dù chính sách trung ương về NOXH đã tương đối hoàn chỉnh, nhưng khả năng hiện thực hóa trên thực tế vẫn gặp nhiều rào cản do sự thiếu năng lực điều hành, phối hợp và thiếu dữ liệu của chính quyền địa phương. Bài viết cho thấy rõ mối liên hệ giữa chất lượng thực thi chính sách xã hội và năng lực hành chính cấp quận, huyện, sở ngành tại TP Hồ Chí Minh, kiến nghị xây dựng tổ công tác liên ngành và ứng dụng công nghệ số nhằm nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện chính sách xã hội về NOXH ở cấp địa phương.

Đặng Hùng Võ (2023), *Phát triển nhà ở xã hội – Góc nhìn doanh nghiệp* [110], bài viết đã chỉ ra rằng chính sách NOXH ở Việt Nam hiện vẫn chưa tạo được động lực phát triển thực chất do tồn tại tư duy bao cấp và cách tiếp cận hành chính trong quá trình hoạch định và thực hiện. Theo tác giả, mặc dù hệ thống văn bản pháp luật đã quy định tương đối đầy đủ các chính sách ưu đãi đối với NOXH, nhưng việc thực thi còn rườm rà, thiếu đồng bộ, chưa khuyến khích được doanh nghiệp và chưa thật sự tạo điều kiện để người thu nhập thấp tiếp cận được nhà ở một cách bền vững. Tác giả nhấn mạnh vai trò của chính quyền địa phương cần được nâng cao, không chỉ là đơn vị thụ động triển khai mà phải là chủ thể tích cực thúc đẩy cung cầu NOXH, thông qua việc cải cách

thủ tục đầu tư xây dựng, bố trí quỹ đất sạch, thực hiện chính sách giá bán – giá thuê phù hợp và tăng cường giám sát quá trình vận hành. Tư duy phát triển NOXH cần chuyển từ “phúc lợi bị động” sang “thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”, tức Nhà nước tạo cơ chế, còn doanh nghiệp và người dân là chủ thể thực hiện.

Đào Ngọc Dung (2023), *Chính sách xã hội và chăm lo phát triển con người toàn diện qua tác phẩm “Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về chủ nghĩa xã hội và con đường đi lên chủ nghĩa xã hội ở Việt Nam” của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng* [29]. Tác giả phân tích tư tưởng chỉ đạo của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng về xây dựng chủ nghĩa xã hội ở Việt Nam, trong đó chính sách xã hội được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, xuyên suốt nhằm chăm lo phát triển toàn diện con người. Tác giả nhấn mạnh rằng thực hiện chính sách xã hội không chỉ là giải pháp an sinh mà còn là biểu hiện sinh động của mục tiêu “vì con người” trong quá trình phát triển đất nước. Trong đó, chính sách NOXH được coi là một trong những lĩnh vực then chốt, góp phần bảo đảm quyền lợi cơ bản của người dân, nhất là nhóm yếu thế như công nhân, người thu nhập thấp.

Nguyễn Thị Việt Nga (2023), *Nghiên cứu hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam* [61]. Luận án đã phân tích các chỉ tiêu, so sánh sự mất cân bằng giữa cung và cầu về các loại nhà ở như “dư thừa” là chung cư cao cấp, biệt thự, nhà liền kề còn bỏ hoang, còn các bất động sản có mức lợi nhuận thấp hơn như NOXH thì luôn thiếu. Sự thiếu NOXH đã đến mức có một số dự án nhà ở chưa bán được sau khi xin phép cơ quan chủ quản đã được chuyển đổi thành NOXH để đáp ứng phần nào nhu cầu. Luận án đã phân tích được nguyên nhân của sự mất cân bằng trên, lý giải được sự xuất hiện hiện tượng đó và có một số đề xuất mang tính quyết định và kịp thời để giải quyết những bất cập về NOXH.

Phạm Yến Nhi (2023), *Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội* [63]. Nghiên cứu chuyên sâu về khung pháp lý điều chỉnh hình thức thuê mua NOXH tại Việt Nam. Công trình tập trung phân tích bản chất pháp lý của thuê mua

NOXH, đánh giá thực trạng áp dụng, từ đó chỉ ra các vướng mắc như thiếu cơ chế kiểm soát giá, chưa rõ ràng về quyền và nghĩa vụ các bên, đặc biệt trong việc bảo vệ người thuê mua là nhóm yếu thế. Trên cơ sở đối chiếu với pháp luật quốc tế và kinh nghiệm từ một số quốc gia phát triển, tác giả đề xuất hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm nâng cao hiệu lực thực thi chính sách NOXH, đặc biệt ở phân khúc thuê mua.

Nguyễn Minh Ngọc (2024), *Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc* [62]. Luận án nghiên cứu toàn diện thực trạng và định hướng phát triển thị trường nhà ở dành cho CNKCN tại tỉnh Vĩnh Phúc. Tác giả phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến cung – cầu nhà ở cho công nhân, trong đó nhấn mạnh vai trò quản lý, điều tiết và hỗ trợ của chính quyền địa phương trong việc phát triển quỹ NOXH, bố trí quỹ đất, phối hợp doanh nghiệp và thực hiện các chính sách tín dụng ưu đãi. Luận án chỉ ra những hạn chế và đề xuất nhóm giải pháp nâng cao năng lực điều hành và hoàn thiện cơ chế chính sách ở cấp địa phương nhằm phát triển thị trường nhà ở cho công nhân bền vững hơn.

Tô Thị Hương Quỳnh, Tạ Đăng Bách, Lưu Trần Thuận Thiên (2025), *Tăng cường phát triển nhà ở xã hội bền vững cho công nhân khu công nghiệp từ góc nhìn người thụ hưởng* [86]. Công trình tiếp cận chủ đề NOXH cho công nhân KCN từ góc nhìn người thụ hưởng, khảo sát 152 lao động tại Bắc Ninh và Hà Nam và xếp hạng 20 yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê/mua nhà. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất 5 nhóm giải pháp: phát triển nhà giá phù hợp, tăng hỗ trợ tài chính, đầu tư hạ tầng-tiện ích, đơn giản hóa pháp lý, và tăng cường truyền thông – đối thoại.

Tô Thị Hương Quỳnh và Tạ Đăng Bách (2025), *Xây dựng mô-đun cho phát triển nhà ở xã hội bền vững tại Việt Nam – Góc nhìn từ đa bên liên quan* [4]. Tập trung phân tích việc ứng dụng công nghệ xây dựng mô-đun như một giải pháp cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Nghiên cứu xác định 22 rào cản và 12 động lực khi triển khai công nghệ này, trong đó các rào cản lớn gồm thiếu kinh nghiệm của nhà cung cấp, quy trình thiết kế cứng nhắc và chi

phí đầu tư ban đầu cao. Từ góc nhìn đa bên, tác giả nhấn mạnh rằng để áp dụng hiệu quả mô hình mô-đun vào NOXH, cần cải cách quy trình phê duyệt, tiêu chuẩn kỹ thuật và cơ chế hỗ trợ tín dụng. Công trình đề xuất chính quyền địa phương nên tăng cường phối hợp liên ngành và thúc đẩy chính sách khuyến khích công nghệ xây dựng mới, qua đó rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí và nâng cao chất lượng nhà ở cho công nhân KCN.

Nguyễn Thị Thu Trang (2025), *“Nâng cao hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội góp phần thúc đẩy kinh tế và đảm bảo công bằng”* [91], bài viết tập trung phân tích chính sách NOXH ở Việt Nam như một bộ phận quan trọng của chính sách xã hội. Tác giả làm rõ vai trò của NOXH trong bảo đảm an sinh, ổn định thị trường lao động và thúc đẩy công bằng xã hội, đồng thời chỉ ra những hạn chế trong thực hiện chính sách như cơ chế ưu đãi chưa đủ hấp dẫn, thủ tục còn phức tạp và thiếu phối hợp đồng bộ giữa các chủ thể thực thi. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách NOXH. Công trình có giá trị tham khảo đối với luận án trong việc làm rõ nội hàm chính sách xã hội về nhà ở.

1.2.2. Chính quyền địa phương thực hiện chính sách xã hội về nhà ở cho công nhân

Khổng Thành Công (2011), *Xây dựng nhà ở cho người lao động trong khu công nghiệp: Góp phần đảm bảo an sinh xã hội* [18], là công trình tiêu biểu nghiên cứu sâu về vai trò của chính quyền cấp tỉnh trong giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân tại các KCN. Thông qua khảo sát thực địa tại tỉnh Vĩnh Phúc, tác giả khẳng định việc xây dựng nhà ở cho công nhân không chỉ phụ thuộc vào khả năng của doanh nghiệp, mà đòi hỏi sự can thiệp và điều tiết từ phía chính quyền địa phương. Qua đó, tác giả đề xuất các địa phương cần chủ động hơn trong việc hoạch định quy hoạch đất dành cho nhà ở công nhân, ban hành cơ chế khuyến khích đầu tư, kết nối nguồn vốn và phối hợp với ngân hàng chính sách để hỗ trợ tài chính. Chính quyền địa phương phải giữ vai trò trung tâm điều phối nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, người lao động và sự phát triển bền vững của KCN.

Hoàng Chí Bảo, Đoàn Minh Huân (2012), *Những vấn đề lý luận cơ bản về phát triển xã hội và quản lý phát triển xã hội hiện nay – Vận dụng cho Việt Nam* [52]. Là một công trình sách chuyên khảo lý luận trình bày có hệ thống các quan điểm lý luận nền tảng về phát triển xã hội và quản lý phát triển xã hội trong bối cảnh Việt Nam đổi mới, nhấn mạnh vai trò trung tâm của chính sách xã hội trong chiến lược phát triển bền vững. Các tác giả khẳng định rằng chính sách xã hội, đặc biệt là chính sách nhà ở, không chỉ là mục tiêu an sinh mà còn là công cụ để điều tiết phát triển công bằng, nâng cao chất lượng sống và đảm bảo gắn kết cộng đồng. Chính quyền địa phương được xác định là chủ thể quan trọng trong việc triển khai hiệu quả chính sách xã hội, với vai trò vừa là người tổ chức thực hiện, vừa là chủ thể điều chỉnh chính sách phù hợp thực tiễn và nhấn mạnh: hiệu quả thực thi chính sách phụ thuộc lớn vào năng lực và quyết tâm của hệ thống chính trị, hành chính cấp địa phương.

Vũ Quốc Huy (2014), *Nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp* [53]. Trước thực trạng phát triển ồ ạt của các KCN ở nhiều tỉnh, thành phố lớn đã tạo ra áp lực lớn về chỗ ở cho người lao động, chính quyền địa phương ở nhiều nơi còn lúng túng trong việc triển khai chính sách ưu đãi đất, hỗ trợ tài chính và lựa chọn nhà đầu tư phù hợp cho dự án nhà ở công nhân. Từ đây, tác giả kêu gọi nâng cao năng lực điều hành, quản lý và giám sát của chính quyền địa phương – đặc biệt là trong việc thiết kế các cơ chế chính sách mang tính thực tiễn và khả thi cao hơn cho từng vùng công nghiệp cụ thể.

Bùi Văn Dũng (2015), *Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp ở các tỉnh Bắc Trung Bộ hiện nay* [31]. Luận án đã tập trung phân tích vai trò và trách nhiệm của chính quyền cấp tỉnh và cấp huyện trong việc khắc phục tình trạng thiếu hụt nhà ở cho công nhân. Qua nghiên cứu thực tiễn tại các địa phương, tác giả đề xuất năm nhóm giải pháp, trong đó nổi bật là việc chính quyền địa phương cần cắt giảm rào cản thể chế, đẩy mạnh cơ chế “một cửa” trong thủ tục hành chính liên quan đến đất đai và xây dựng, tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư vào nhà ở công nhân. Nghiên cứu khẳng định rằng, chỉ khi chính quyền địa phương đảm nhận đúng

vai trò “kiến tạo và điều phối”, chính sách nhà ở công nhân mới có thể được hiện thực hóa một cách hiệu quả và bền vững.

Trịnh Tiên Dũng (2015), *Quản lý phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp tại các đô thị ven biển Nam Trung Bộ* [30]. Luận án nghiên cứu chuyên sâu về vai trò của chính quyền địa phương trong việc quản lý, phát triển nhà ở cho công nhân tại các KCN ven biển Nam Trung Bộ. Tác giả chỉ ra rằng việc phát triển NOXH cho công nhân không thể tách rời khỏi chiến lược phát triển đô thị và quy hoạch không gian vùng, trong đó chính quyền địa phương giữ vai trò quyết định. Luận án cho thấy chính quyền địa phương đang gặp nhiều thách thức trong công tác quản lý, bao gồm sự thiếu đồng bộ giữa quy hoạch KCN và quy hoạch nhà ở; hạ tầng kỹ thuật xã hội chưa hoàn chỉnh; hệ thống chính sách ưu đãi đầu tư chưa đủ hấp dẫn; công tác tổ chức thực hiện thiếu chuyên nghiệp và hiệu quả thấp cơ chế phối hợp chưa rõ ràng giữa các cấp chính quyền, dẫn đến tình trạng chồng chéo chức năng và trì trệ trong triển khai.

Nguyễn Quang Tuấn A, Nguyễn Quang Tú (2016), *Hệ thống tiêu chí đánh giá tính bền vững của nhà ở công nhân các khu công nghiệp tại Việt Nam theo hướng công nghiệp hóa* [99]. Bài viết đề xuất hệ thống tiêu chí đánh giá mức độ bền vững của nhà ở công nhân trong bối cảnh công nghiệp hóa tại Việt Nam. Các tiêu chí bao gồm khả năng tiếp cận hạ tầng, chất lượng môi trường sống, mức chi phí, điều kiện xã hội và mức độ thỏa mãn của người lao động. Bài viết nhấn mạnh rằng để đảm bảo tính bền vững, chính quyền địa phương cần đóng vai trò điều phối quy hoạch, hỗ trợ pháp lý và kiểm soát chất lượng công trình NOXH. Công trình đưa ra khuyến nghị chính sách rõ ràng về yêu cầu quản trị đô thị và năng lực thực thi của địa phương trong cung ứng nhà ở cho công nhân.

Ngô Lê Minh (2018), *Nghiên cứu tổ chức không gian nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh với sự tham gia của cộng đồng* [57], bài viết đã đi sâu phân tích chính sách xã hội về nhà ở dưới góc độ thiết kế không gian sống gắn với khả năng tiếp cận thực tế của nhóm đối tượng công nhân làm việc tại

các KCN – khu chế xuất. Nghiên cứu đề xuất chính quyền địa phương cần đóng vai trò chủ động trong việc lồng ghép các yếu tố xã hội, văn hóa vào thiết kế nhà ở, đồng thời phát huy cơ chế “quy hoạch có sự tham vấn” nhằm tăng cường hiệu quả thực thi chính sách.

Tạ Quỳnh Hoa, Phạm Đình Tuyền (2019), *nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp Việt Nam – Khái niệm và giải pháp thực tế hướng tới phát triển bền vững: Trường hợp nghiên cứu tại Hà Nội* [100]. Tác giả đi sâu vào phân tích thách thức trong phát triển NOXH cho CNKCN tại Hà Nội, trong bối cảnh đô thị hóa và di cư lao động tăng cao. Các tác giả đề cập đến những hạn chế trong quản lý quỹ đất, triển khai dự án và phân bổ nguồn lực ở cấp thành phố. Nghiên cứu đề xuất chính quyền địa phương cần hoàn thiện thể chế quản lý NOXH, ứng dụng công nghệ dữ liệu trong giám sát và phân phối quỹ nhà, đồng thời tích hợp hạ tầng dịch vụ xã hội với khu nhà ở công nhân. Công trình khẳng định vai trò trung tâm của chính quyền đô thị trong đảm bảo hiệu quả thực thi chính sách NOXH.

Nguyễn Thị Thanh Thủy (2020), *Tiếp cận và sở hữu nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay* [90]. Luận án tiến sĩ đã tiếp cận vấn đề NOXH từ góc độ bất bình đẳng xã hội và vai trò của chính quyền địa phương trong việc bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt là CNKCN. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất cải tạo cấu trúc quy trình xét duyệt NOXH theo hướng công khai, minh bạch, liên thông và lấy người dân làm trung tâm; chính quyền địa phương cụ thể là UBND cấp thành phố và cấp quận/huyện phải chủ động xây dựng cơ sở dữ liệu số về nhu cầu NOXH, đơn giản hóa thủ tục hành chính và nâng cao năng lực cán bộ thực thi. Luận án khẳng định rằng, chính quyền địa phương không chỉ là “người tổ chức thực hiện” mà còn là “thiết chế điều phối chính sách” có vai trò quyết định đến tính công bằng và hiệu quả của việc tiếp cận NOXH tại đô thị lớn như Hà Nội.

Vũ Thị Lan Nhung (2021), *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội* [65]. Trên cơ sở phân tích thực trạng nguồn lực đầu tư, mô hình tài trợ và hiệu quả thực thi các chính sách ưu đãi tài chính cho phát triển NOXH

tại Hà Nội, luận án chỉ rõ vai trò trung tâm của chính quyền địa phương trong việc hoạch định và phân bổ ngân sách, đồng thời đề xuất nhiều giải pháp cải thiện cơ chế phối hợp tài chính giữa các cấp chính quyền, tổ chức công đoàn và các doanh nghiệp. Nghiên cứu cũng đánh giá sự tham gia của các tổ chức tài chính trung gian, các gói tín dụng ưu đãi theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 - 10 - 2015 và Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ ngày 30 - 01 - 2022 về phục hồi kinh tế – xã hội. Đáng chú ý, luận án dành một phần phân tích riêng cho NOXH dành cho CNKCN, làm rõ mối quan hệ giữa nhu cầu nhà ở và khả năng chi trả thực tế của người lao động, qua đó kiến nghị các công cụ tài chính phù hợp như trợ giá thuê nhà, quỹ phát triển NOXH cấp địa phương.

Ngô Lê Minh (2021), *nhà ở xã hội – Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại Việt Nam: Mô hình tại Thành phố Hồ Chí Minh* [57]. Đây là sách chuyên khảo tổng hợp lý luận, pháp luật và thực tiễn phát triển NOXH tại Việt Nam, trong đó có chương chuyên sâu nghiên cứu mô hình nhà ở công nhân tại TP Hồ Chí Minh. Tác giả phân tích vai trò then chốt của chính quyền đô thị trong quy hoạch sử dụng đất, ban hành tiêu chuẩn thiết kế, giám sát chất lượng nhà ở và huy động nguồn lực đầu tư. Ngoài ra, sách còn so sánh kinh nghiệm quốc tế từ Trung Quốc, Singapore để rút ra bài học về cách chính quyền cấp địa phương tổ chức và thực hiện chính sách NOXH cho công nhân hiệu quả. Công trình mang tính hệ thống, là tài liệu nền tảng cho các nghiên cứu chuyên sâu về năng lực quản lý nhà ở của các đô thị lớn.

1.3. Khái quát kết quả của các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài và những vấn đề luận án sẽ tập trung giải quyết

1.3.1. Khái quát kết quả của các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài

Chính sách NOXH và việc thực hiện NOXH cho những đối tượng thu nhập thấp, trong đó có CNKCN đã và đang là chủ đề thu hút sự quan tâm của nhiều học giả trong và ngoài nước. Các công trình nghiên cứu đã đạt được nhiều kết quả quan trọng trên cả phương diện lý luận, thực tiễn và giải pháp.

Thứ nhất, về lý luận, phần lớn các nghiên cứu đã khẳng định rằng NOXH là một bộ phận cấu thành của chính sách xã hội, đồng thời là công cụ quản lý phát triển đô thị và bảo đảm an sinh bền vững. Các công trình đã làm rõ bản chất của NOXH không chỉ ở khía cạnh cung cấp nhà ở cho người thu nhập thấp, mà còn ở chức năng tái phân phối phúc lợi và điều tiết xã hội của Nhà nước. Một điểm chung nổi bật là cách tiếp cận theo hướng “quản trị công mới”, coi chính quyền địa phương là trung tâm trong tổ chức thực thi chính sách, với vai trò điều phối, giám sát và liên kết giữa Nhà nước, thị trường và cộng đồng. Từ đó, các nghiên cứu đã góp phần hình thành khung lý thuyết về vai trò của chính quyền địa phương trong thực hiện chính sách NOXH, nhấn mạnh yếu tố thể chế, năng lực quản trị và cơ chế phối hợp liên ngành như những điều kiện tiên quyết bảo đảm hiệu quả của chính sách.

Thứ hai, về thực tiễn, các công trình đã chỉ ra nhiều mô hình thành công và những giới hạn trong quá trình triển khai NOXH ở các quốc gia và địa phương có điều kiện khác nhau. Kết quả nghiên cứu cho thấy, sự chủ động của chính quyền địa phương trong quy hoạch quỹ đất, huy động nguồn lực, kiểm soát chất lượng công trình và bảo đảm công bằng tiếp cận là yếu tố quyết định hiệu quả chính sách. Ở nhiều nước đang phát triển, các nghiên cứu nhấn mạnh tầm quan trọng của việc gắn kết giữa NOXH và hạ tầng xã hội như giao thông, y tế, giáo dục và dịch vụ công cộng để bảo đảm điều kiện sống toàn diện cho người lao động. Ở Việt Nam, các nghiên cứu thực tiễn đã phản ánh rõ đặc điểm vùng miền, cơ chế phân cấp và sự khác biệt trong năng lực thực thi của từng địa phương, qua đó cho thấy mối quan hệ chặt chẽ giữa hiệu quả của chính quyền địa phương và kết quả thực hiện chính sách NOXH cho công nhân KCN.

Thứ ba, về giải pháp, các công trình nghiên cứu đều thống nhất rằng, cần tiếp cận phát triển NOXH theo hướng tổng hợp và bền vững. Các đề xuất thường tập trung vào ba nhóm giải pháp chính: hoàn thiện thể chế và cơ chế chính sách; đổi mới mô hình quản lý và phương thức triển khai; và tăng cường liên kết giữa chính quyền, doanh nghiệp và tổ chức xã hội. Các giải

pháp này hướng tới mục tiêu xây dựng hệ thống NOXH đáp ứng nhu cầu thực tế, có khả năng tự duy trì về tài chính, đồng thời bảo đảm tính công bằng và hiệu quả xã hội. Nhiều công trình cũng nhấn mạnh vai trò của dữ liệu, minh bạch thông tin và tham gia của người dân trong quá trình hoạch định và thực thi chính sách.

Thứ tư, về khoảng trống trong nghiên cứu. Đã có nhiều công trình khoa học nghiên cứu về chính sách NOXH cho người lao động và thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN dưới nhiều góc độ và phạm vi khác nhau. Nhưng, chưa có công trình khoa học nào nghiên cứu toàn diện, chuyên sâu, dưới góc độ ngành xây dựng Đảng và chính quyền Nhà về thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh. Bởi vậy, đề tài luận án là vấn đề độc lập, không trùng lặp với các công trình khoa học đã công bố.

1.3.2. Những vấn đề luận án sẽ tập trung giải quyết

Từ những khoảng trống nghiên cứu liên quan, luận án tập trung giải quyết những vấn đề sau:

Thứ nhất, luận án làm rõ bản chất và đặc thù của việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN trong điều kiện đô thị đặc biệt như TP Hồ Chí Minh. Trọng tâm là xác định rõ vai trò, vị trí, chức năng và trách nhiệm của chính quyền thành phố trong quá trình tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, cũng như mối quan hệ giữa chính quyền thành phố với các chủ thể có liên quan (doanh nghiệp, tổ chức công đoàn, người lao động) trong bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở của công nhân).

Thứ hai, luận án tập trung phân tích thực trạng tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh, làm rõ những vấn đề đặt ra trong quá trình thực thi chính sách, thể hiện qua sự khác biệt giữa mục tiêu, yêu cầu của chính sách với kết quả đạt được trên thực tế. Nội dung phân tích tập trung vào việc nhận diện các điểm nghẽn chủ yếu trong tổ chức thực hiện chính sách như thể chế và cơ chế chính sách, công tác quy hoạch và bố trí quỹ đất, huy động và phân bổ nguồn lực tài chính, cơ chế phối hợp liên ngành, liên cấp và phương thức quản lý, điều hành. Qua đó, luận án

chỉ ra những vấn đề mang tính hệ thống đang ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN trên địa bàn thành phố.

Thứ ba, luận án tập trung làm rõ những vấn đề mới trong bối cảnh thay đổi mô hình phát triển và không gian đô thị của TP Hồ Chí Minh, đặc biệt là tác động của quá trình sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, gia tăng nhanh quy mô công nhân KCN và yêu cầu phát triển đô thị bền vững. Qua đó, luận án làm rõ yêu cầu đổi mới tư duy, phương thức và công cụ quản trị của chính quyền Thành phố trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tới.

Thứ tư, trên cơ sở giải quyết các vấn đề lý luận và thực tiễn nêu trên, luận án tập trung luận giải những yêu cầu đặt ra đối với việc hoàn thiện cơ chế, chính sách và tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh, làm nền tảng khoa học cho việc xác định phương hướng và xây dựng các giải pháp phù hợp trong giai đoạn đến năm 2035.

Tiểu kết chương 1

Chương 1 đã tổng quan tương đối toàn diện các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước về chính sách xã hội về nhà ở, NOXH và thực hiện chính sách NOXH cho người thu nhập thấp, trong đó có CNKCN. Các nghiên cứu quốc tế chỉ ra xu hướng chuyển vai trò của Nhà nước từ “nhà cung cấp trực tiếp” sang “nhà điều phối và giám sát”, nhấn mạnh vị trí trung tâm của chính quyền địa phương trong quy hoạch quỹ đất, thiết kế mô hình NOXH, bảo đảm công bằng tiếp cận và gắn kết nhà ở với hạ tầng – dịch vụ xã hội. Các công trình trong nước góp phần làm rõ cơ sở lý luận, pháp luật và thực tiễn thực hiện NOXH, đồng thời khẳng định rằng hiệu quả chính sách phụ thuộc lớn vào năng lực quản trị, cơ chế phối hợp liên ngành và mức độ chủ động của chính quyền địa phương trong tổ chức thực thi.

Tuy vậy, vẫn thiếu vắng công trình phân tích đầy đủ và cập nhật vai trò của chính quyền đô thị đặc biệt như TP Hồ Chí Minh trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, nhất là trong bối cảnh tái cấu trúc hành chính, mở rộng vùng đô thị – công nghiệp và áp lực an sinh hiện nay. Từ khoảng trống đó, luận án xác định ba hướng trọng tâm: làm rõ cơ sở lý luận về chính sách NOXH đối với CNKCN và vai trò chính quyền đô thị; phân tích thực trạng tổ chức thực hiện chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh; và đề xuất hệ thống giải pháp tăng cường hiệu quả thực thi trong giai đoạn tới. Đây cũng là định hướng xuyên suốt cho các chương tiếp theo của luận án.

Chương 2

CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP - NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN

2.1. Thành phố Hồ Chí Minh, chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh và các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh

2.1.1. Khái quát về Thành phố Hồ Chí Minh

2.1.1.1. Vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên

Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị hành chính cấp tỉnh được hình thành sau khi sáp nhập ba địa phương: TP Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội ngày 12 - 6 - 2025. Sau sáp nhập, “Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích tự nhiên là 6.772,59 km², dân số là 14.002.598 người. Thành phố Hồ Chí Minh giáp các tỉnh Đồng Nai, Đồng Tháp, Lâm Đồng, Tây Ninh và Biển Đông”[77]. Thành phố có 168 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 113 phường, 54 xã và 01 đặc khu hành chính Côn Đảo.

Về vị trí địa lý, TP Hồ Chí Minh nằm trong khoảng từ 10°20' đến 11°30' vĩ Bắc và từ 106°00' đến 107°35' kinh Đông, đóng vai trò là “cửa ngõ” hướng ra Biển Đông thông qua hệ thống cảng biển Cát Lái, Hiệp Phước và Cái Mép – Thị Vải. Với mạng lưới hạ tầng kết nối đa dạng gồm quốc lộ 1A, quốc lộ 13, các tuyến cao tốc (TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, TP Hồ Chí Minh – Trung Lương, Bến Lức – Long Thành), cùng với cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất và trong tương lai là sân bay Long Thành.

Về điều kiện tự nhiên, có thể khái quát trên ba phương diện: (1) Về địa hình, “Thành phố Hồ Chí Minh thuộc vùng địa hình đồng bằng châu thổ phù sa, lưu vực sông Đồng Nai – Bến Nghé – Cửu Long. Một vùng đồng bằng trũng, thấp và tương đối bằng phẳng”[60, tr.72]. Địa hình bằng phẳng tạo thuận lợi cho phát triển công nghiệp – đô thị, nhưng đồng thời đặt ra thách

thức lớn đối với quy hoạch thoát nước, hạ tầng kỹ thuật và phát triển các dự án NOXH ở những khu vực tập trung đông công nhân. (2) Về khí hậu, Thành phố mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, với hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô, “Nằm trong “bao lơn” của biển Đông, kéo dài xuống phía Nam, hướng vào vịnh Thái Lan nên khí hậu Thành phố còn chịu ảnh hưởng, tác động mạnh mẽ bởi đặc điểm, tính chất khí hậu hải dương khá rõ và đậm nét”[60, tr.72], thuận lợi cho sản xuất công nghiệp và xây dựng diễn ra quanh năm Tuy nhiên, lượng mưa cao kết hợp với hệ thống thoát nước hạn chế đã dẫn đến tình trạng ngập úng cục bộ, ảnh hưởng trực tiếp đến điều kiện sinh hoạt của công nhân tại các khu nhà trọ và khu NOXH ở vùng trũng thấp. (3) Về thủy văn, Thành phố có hệ thống sông ngòi dày đặc, trong đó các trục sông chính gồm sông Sài Gòn, sông Đồng Nai, sông Nhà Bè và sông Soài Rạp. Đây là lợi thế quan trọng cho phát triển giao thông thủy và hệ thống cảng biển, nhưng cũng đồng thời tiềm ẩn rủi ro do thủy triều mạnh, xâm nhập mặn và biến đổi khí hậu ngày càng phức tạp, gây khó khăn cho công tác quản lý đô thị, hạ tầng KCN .

Đối với phát triển NOXH cho CNKCN, các yếu tố vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên vừa là cơ hội, vừa là rào cản. Một mặt, vị trí trung tâm và mạng lưới hạ tầng mở rộng giúp gia tăng khả năng thu hút đầu tư, tạo điều kiện phát triển các dự án NOXH gắn với KCN. Mặt khác, sự khan hiếm đất nội đô, nguy cơ ngập lụt và áp lực di cư lao động khiến việc bố trí, quy hoạch NOXH trở thành thách thức lớn đòi hỏi chính quyền TP Hồ Chí Minh phải có giải pháp đồng bộ và lâu dài.

2.1.1.2. Tình hình kinh tế, văn hóa, xã hội

Về kinh tế, TP Hồ Chí Minh hiện giữ vai trò trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước, năm 2021, GRDP của Thành phố đạt 6,78%, năm 2022 kinh tế thành phố bứt phá với con số tăng trưởng 9,03%. Năm 2023, tuy kinh tế TP HỒ CHÍ MINH tăng chậm lại với 5,81% nhưng quý sau cao hơn quý trước và năm 2024 vươn lên 7,17%, gần gấp đôi so với năm 2015 [2]. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo hướng hiện đại, lấy dịch vụ làm chủ đạo, công

ng nghiệp và xây dựng giữ vai trò trụ cột. TP Hồ Chí Minh còn là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn FDI. Tính đến cuối năm 2023, thành phố đã thu hút 12.300 dự án FDI với tổng vốn đầu tư hơn 57,25 tỷ USD [15]. Đặc biệt, sau khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, thành phố sở hữu 61 KCN, khu chế xuất, với khoảng 1 triệu lao động trực tiếp, tạo ra động lực mạnh mẽ cho phát triển công nghiệp nhưng đồng thời cũng làm gia tăng sức ép về nhu cầu NOXH.

Về văn hóa, TP Hồ Chí Minh được xem như một “thành phố đa văn hóa”, nơi hội tụ và giao thoa giữa truyền thống dân tộc với tinh hoa quốc tế. Thành phố quy tụ hơn 50 dân tộc sinh sống, trong đó chủ yếu là người Kinh, cùng cộng đồng người Hoa, Khmer, Chăm... tạo nên bản sắc đa dạng và cởi mở. Thành phố cũng là trung tâm tôn giáo, tín ngưỡng lớn, với sự hiện diện của nhiều tôn giáo quan trọng như Phật giáo, Công giáo, Tin lành, Cao Đài, Hồi giáo, phản ánh sự phong phú trong đời sống tinh thần. Thành phố có nhiều thiết chế văn hóa lớn như nhà hát, bảo tàng, trung tâm triển lãm và hệ thống di sản kiến trúc, lịch sử phong phú như Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Thành phố, Dinh Độc Lập, Địa đạo Củ Chi.... Sau sáp nhập, TP Hồ Chí Minh còn tiếp nhận thêm nhiều giá trị văn hóa đặc sắc từ Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, điển hình là các lễ hội dân gian và nghệ thuật đờn ca tài tử, hò biển, làm phong phú thêm đời sống văn hóa đô thị.

Về xã hội, trước hợp nhất, TP Hồ Chí Minh đã là đô thị đông dân nhất cả nước với khoảng 10,4 triệu người thường trú và tạm trú. Sau sáp nhập, quy mô dân số của thành phố đạt quy mô dân số là 14.002.598 người [77]. Thành phố là trung tâm hàng đầu về giáo dục và y tế, với hàng trăm trường đại học, cao đẳng và nhiều bệnh viện tuyến trung ương, chuyên khoa lớn như Bệnh viện Chợ Rẫy, Bệnh viện Nhi Đồng, Bệnh viện Ung Bướu, TP Hồ Chí Minh đóng vai trò đầu tàu cả nước. Tuy nhiên, sự quá tải trong các lĩnh vực này, cùng với áp lực về nhà ở, đặc biệt tại các khu vực ven đô tập trung đông KCN, vẫn là thách thức thường trực.

Trong lĩnh vực an sinh xã hội, chính quyền thành phố đã triển khai nhiều chương trình an sinh cho người nghèo và công nhân, nhưng vẫn còn tình trạng lao động KCN vẫn phải sống trong khu trọ chật hẹp, hạ tầng kém và thiếu an toàn. Thực trạng này cho thấy nhu cầu cấp thiết phát triển NOXH gắn với quy hoạch KCN để cải thiện đời sống và bảo đảm an sinh xã hội.

Đánh giá về kết quả nhiệm kỳ 2021-2025, Văn kiện Đại hội Đảng bộ TP Hồ Chí Minh lần thứ I khẳng định:

Trong bối cảnh tình hình còn gặp nhiều khó khăn, nhưng Đảng bộ và Nhân dân của Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã không ngừng nỗ lực phấn đấu... Kinh tế tiếp tục giữ vững vị thế trung tâm, các lĩnh vực văn hóa - xã hội, chính sách an sinh xã hội có chuyển biến tích cực, phát triển đồng bộ, chất lượng cuộc sống người dân được nâng cao, an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội ổn định [108].

2.1.1.3. Tình hình quốc phòng, an ninh

Với đặc điểm địa lý là cửa ngõ hướng ra Biển Đông, đồng thời tiếp giáp vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ và đồng bằng sông Cửu Long, TP Hồ Chí Minh không chỉ giữ vị thế “đầu tàu” về kinh tế, mà còn là địa bàn chiến lược đặc biệt quan trọng về quốc phòng, an ninh. Chính vì vậy, tình hình quốc phòng và an ninh của thành phố luôn gắn liền với yêu cầu giữ vững ổn định chính trị, bảo đảm trật tự xã hội và tạo nền tảng cho phát triển bền vững trong giai đoạn sau sáp nhập.

Về *quốc phòng*, TP Hồ Chí Minh đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận: *Một là*, củng cố nền quốc phòng toàn dân, Thành phố triển khai nghiêm túc Nghị quyết số 28-NQ/TW ngày 25-10-2013 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về “Chiến lược bảo vệ Tổ quốc trong tình hình mới”. *Hai là*, tăng cường lực lượng vũ trang địa phương, Bộ Tư lệnh TP Hồ Chí Minh duy trì huấn luyện thường xuyên, phối hợp chặt chẽ với Công an Thành phố trong xử lý các tình huống an ninh phức tạp. Các lực lượng dân quân tự vệ và dự bị động viên được kiện toàn, tham gia hiệu quả vào phòng chống thiên tai, dịch bệnh, đồng thời góp phần bảo vệ an toàn các sự kiện chính trị -

văn hóa quan trọng. *Ba là*, kết hợp phát triển kinh tế với quốc phòng, nhiều khu vực trọng yếu như Cần Giờ, Nhà Bè, hệ thống cảng biển và các tuyến cao tốc được quy hoạch gắn với yêu cầu phòng thủ, bảo đảm an ninh năng lượng, an ninh biển – đảo và an ninh công nghiệp.

Về an ninh, trật tự xã hội, với đặc thù là đô thị đông dân nhất cả nước, TP Hồ Chí Minh luôn đứng trước nhiều sức ép: *một là*, an ninh chính trị nhìn chung được giữ vững, song vẫn tiềm ẩn nguy cơ từ các hoạt động chống phá trên không gian mạng, lợi dụng vấn đề dân chủ, nhân quyền để kích động, gây rối. Để ứng phó, chính quyền thành phố đã phối hợp chặt chẽ với Bộ Công an trong quản lý thông tin, bảo đảm an ninh mạng và phòng chống tội phạm công nghệ cao. *Hai là*, trật tự an toàn xã hội có xu hướng cải thiện khi tỷ lệ tội phạm hình sự giảm so với giai đoạn 2015 - 2020. Tuy vậy, các loại tội phạm ma túy, cướp giật, lừa đảo công nghệ cao vẫn diễn biến phức tạp. Đặc biệt, tại các địa bàn tập trung đông công nhân nhập cư và khu nhà trọ tự phát thường xuyên phát sinh vấn đề về an ninh trật tự, cháy nổ và tệ nạn xã hội. *Ba là*, an toàn giao thông và phòng cháy chữa cháy tiếp tục là thách thức lớn. Hệ thống hạ tầng còn hạn chế khiến tình trạng ùn tắc và tai nạn giao thông thường xuyên xảy ra. Ngoài ra, nhiều vụ cháy nghiêm trọng tại các nhà trọ, xưởng sản xuất nhỏ đã gây thiệt hại lớn, đặt ra yêu cầu cấp bách trong quản lý an ninh đô thị và bảo đảm an toàn lao động.

2.1.2. Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh - Khái niệm, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức

2.1.2.1. Khái niệm

“Chính quyền” là một khái niệm thường gặp trong đời sống chính trị, xã hội. Nghĩa phổ biến của khái niệm “chính quyền” dùng chỉ hệ thống bộ máy cơ quan nhà nước nắm giữ quyền lực nhà nước thực hiện chức năng quản lý, điều hành các lĩnh vực đời sống bằng việc ban hành và thực thi các chính sách, các quyết định. Nói cách khác, chính quyền là bộ máy thực thi quyền lực nhà nước, có chức năng quản lý xã hội theo pháp luật để đảm bảo an ninh, trật tự, phát triển kinh tế, văn hóa- xã hội, bảo vệ lợi ích của các giai cấp, tầng

lớp, cộng đồng xã hội mà nó đại diện. Trên thế giới, chính quyền chỉ hệ thống các cơ quan hành chính nhà nước, phân biệt với hệ thống cơ quan lập pháp và hệ thống cơ quan tư pháp.

Trong một quốc gia, hệ thống chính quyền gồm cơ quan hành chính nhà nước cao nhất là Chính phủ và chính quyền địa phương (các cấp chính quyền địa phương và tên gọi do hiến pháp của từng quốc gia quy định). Ở Việt Nam, Hiến pháp năm 2013 quy định mô hình tổ chức chính quyền địa phương theo ba cấp: tỉnh, huyện và xã. Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XV đã thông qua nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013, trong đó Điều 110 quy định chính quyền địa phương chỉ còn tổ chức thành hai cấp: cấp tỉnh (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) và cấp xã (xã, phường, đặc khu hành chính). Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 được ban hành nhằm cụ thể hóa quy định hiến định này, xác lập rõ mô hình tổ chức, thẩm quyền và quan hệ phân định trách nhiệm giữa chính quyền cấp tỉnh và cấp xã.

Có một số nhà nghiên cứu đã luận giải rõ bản chất của chính quyền cấp tỉnh. Trần Ngọc Đường (2014) cho rằng:

Chính quyền cấp tỉnh là một cấp chính quyền địa phương trong hệ thống hành chính nhà nước Việt Nam, bao gồm Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh, có tư cách pháp nhân, có ngân sách riêng, tổ chức bộ máy và cán bộ, công chức làm việc ổn định, thực hiện quyền tự chủ trong phạm vi luật định nhằm quản lý hành chính nhà nước tại địa phương [47, tr.102]

Trần Thị Hồng Hạnh (2017) quan niệm:

Chính quyền địa phương cấp tỉnh là tổ chức quyền lực ở địa phương, bao gồm Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh; đây là cấp hành chính có chức năng thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước trên địa bàn tỉnh; đồng thời là nơi thể hiện quyền làm chủ của nhân dân địa phương thông qua các thiết chế dân chủ và đại diện [103, tr.33].

Thành phố HCM được xác định là thành phố trực thuộc Trung ương, tức đơn vị hành chính cấp tỉnh. Theo Điều 16, mục 1, Chương II, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, chính quyền TP Hồ Chí Minh bao gồm HĐND và UBND thành phố. Chính quyền TP Hồ Chí Minh có tư cách pháp nhân, có ngân sách riêng, tổ chức bộ máy và đội ngũ cán bộ, công chức, đồng thời được phân định rõ ràng thẩm quyền với chính quyền cấp xã.

Từ các cơ sở pháp lý và quan niệm khoa học trên, có thể rút ra định nghĩa: *Chính quyền TP Hồ Chí Minh là chính quyền địa phương cấp tỉnh, bao gồm Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố, là cơ quan quyền lực nhà nước tại địa phương, có chức năng tổ chức thực hiện chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước; đồng thời thể hiện quyền lực và ý chí của nhân dân Thành phố thông qua các thiết chế dân chủ, nhằm bảo đảm quản lý nhà nước hiệu lực, hiệu quả trên địa bàn TP Hồ Chí Minh.*

Hội đồng nhân dân TP Hồ Chí Minh gồm các đại biểu HĐND do cử tri ở địa phương bầu ra, là cơ quan quyền lực nhà nước ở địa phương, đại diện cho ý chí, nguyện vọng và quyền làm chủ của Nhân dân, chịu trách nhiệm trước Nhân dân địa phương và cơ quan nhà nước cấp trên.

Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh do HĐND Thành phố bầu, là cơ quan chấp hành của HĐND, cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương, chịu trách nhiệm trước Nhân dân địa phương, HĐND Thành phố và cơ quan hành chính nhà nước cấp trên.

2.1.2.2. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

Cơ sở pháp lý quy định chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của chính quyền Thành phố được xác lập trong Hiến pháp năm 2013; Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi năm 2019, năm 2025); Nghị quyết 131/2020/QH14 về mô hình chính quyền đô thị; Nghị quyết 98/2023/QH15 về cơ chế đặc thù phát triển Thành phố; cùng với Nghị quyết 202/2025/QH15 và Nghị quyết 50-NQ/TW năm 2025 về sắp xếp đơn vị hành chính và mô hình chính quyền hai cấp sau sáp nhập.

Chính quyền TP Hồ Chí Minh có chức năng quản lý nhà nước toàn diện tất cả các lĩnh vực kinh tế, văn hóa- xã hội, quốc phòng-an ninh; tổ chức và cung ứng các dịch vụ công; huy động và phân bổ nguồn lực cho phát triển; quản trị đô thị và điều phối vùng kinh tế trọng điểm Đông và Tây Nam bộ; đảm bảo quyền và lợi ích của Nhân dân.

** Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của HĐND TP Hồ Chí Minh*

Về chức năng, HĐND Thành phố có chức năng quyết định những vấn đề quan trọng của Thành phố và giám sát việc thực thi pháp luật trên địa bàn thành phố.

Về nhiệm vụ, quyền hạn, HĐND Thành phố có nhiệm vụ, quyền hạn gồm: *Một là*, quyết định các chủ trương, biện pháp quan trọng để KT - XH, đảm bảo quốc phòng, an ninh. *Hai là*, quyết định về tổ chức, bộ máy, biên chế; thành lập, giải thể, sáp nhập một số cơ quan, đơn vị thuộc thẩm quyền trách nhiệm. *Ba là*, quyết định dự toán, phân bổ, điều chỉnh ngân sách địa phương; phê chuẩn quyết toán ngân sách. *Bốn là*, giám sát việc thực thi Hiến pháp, pháp luật và các quyết định của HĐND Thành phố.

Trong lĩnh vực về chính sách NOXH cho công nhân KCN trên địa bàn Thành phố, HĐND TP hồ chí minh có vai trò trung tâm trong việc cụ thể hóa chủ trương của Thành ủy bằng việc quyết định phê duyệt chương trình, kế hoạch, đề án NOXH do UBND trình và giám sát việc thực thi chính sách NOXH.

** Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh*

Ủy ban nhân dân Thành phố có chức năng quản lý, điều hành các lĩnh vực đời sống pháp luật theo quy định của Hiến pháp và pháp luật, thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức và Nhân dân.

Ủy ban nhân dân Thành phố có nhiệm vụ, quyền hạn: *Một là*, tổ chức thi hành Hiến pháp, pháp luật, Nghị quyết của HĐND Thành phố và văn bản của các cơ quan nhà nước cấp trên. *Hai là*, quản lý, điều hành các lĩnh vực kinh tế, văn hóa, quốc phòng, an ninh, trật tự xã hội, y tế, giáo dục, ngân sách, đất đai, tài nguyên, môi trường, đô thị... *Ba là*, xây dựng, trình HĐND Thành

phổ quyết định và tổ chức thực hiện các chủ trương, đề án, dự án, kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh. *Bốn là*, quản lý điều hành các cơ quan chuyên môn và đội ngũ công chức UBND Thành phố thực hiện chức trách, nhiệm vụ. *Năm là*, thanh tra, kiểm tra, giám sát, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm và phòng chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực.

Trong lĩnh vực thực hiện chính sách NOXH cho công nhân KCN, UBND TP Hồ Chí Minh là cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương, chịu trách nhiệm tổ chức triển khai và quản lý toàn diện các hoạt động theo quy định của pháp luật. Trong việc thực hiện chính sách NOXH cho công nhân, UBND Thành phố có nhiệm vụ lập kế hoạch, phê duyệt dự án NOXH, bố trí quỹ đất, phân bổ vốn đầu tư công và ban hành quy trình hỗ trợ đối tượng thụ hưởng, đồng thời chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, HEPZA thực hiện và kiểm tra tiến độ, điều phối thực hiện chính sách NOXH và hạ tầng công nhân giữa các KCN vùng TP Hồ Chí Minh mở rộng, bảo đảm đồng bộ quy hoạch, thống nhất nguồn lực và nâng cao hiệu quả thực thi chính sách an sinh cho người lao động.

2.1.2.3. Cơ cấu tổ chức của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

Cơ cấu của chính quyền TP Hồ Chí Minh thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019), và Nghị quyết số 131/2020/QH14 (Từ ngày 01/7/2025, cơ cấu này tiếp tục được duy trì theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương (sửa đổi năm 2023) và Luật tổ chức chính quyền địa phương 2025).

**Cơ cấu của Hội đồng nhân dân*

Hội đồng nhân dân Thành phố gồm 94 đại biểu, được tổ chức thành 04 ban: Ban Pháp chế, Ban Kinh tế - ngân sách, Ban văn hóa – xã hội và Ban Đô thị. Thường trực HĐND Thành phố gồm Chủ tịch và 04 Phó Chủ tịch HĐND.

**Cơ cấu của Ủy ban nhân dân*

Ủy ban nhân dân Thành phố gồm Chủ tịch, 06 Phó Chủ tịch UBND và 25 ủy viên UBND Thành phố (gồm người đứng đầu cơ quan quân sự Thành

phố, Giám đốc Công an Thành phố và người đứng đầu các cơ quan chuyên môn thuộc UBND TP Hồ Chí Minh)

Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND TP Hồ Chí Minh là các cơ quan tham mưu, giúp việc cho UBND TP Hồ Chí Minh trong các lĩnh vực quản lý nhà nước. Nhiệm kỳ 2021 - 2026, hệ thống cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND gồm 21 sở và một số cơ quan ngang sở. Từ ngày 01 - 7 - 2025, UBND TP Hồ Chí Minh có 15 cơ quan chuyên môn, bao gồm cả các sở và ban, ngành: Sở Tài chính, Sở Nội vụ, Sở Xây dựng, Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Du lịch, Sở Dân tộc và Tôn giáo, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Y tế, Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Tư pháp, Sở Công Thương, Thanh tra thành phố, Văn phòng UBND TP Hồ Chí Minh, Sở An toàn thực phẩm. Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan chuyên môn thuộc UBND TP Hồ Chí Minh được tổ chức và hoạt động theo quy định của pháp luật và Quy chế hoạt động của UBND TP Hồ Chí Minh.

Trong hệ thống cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND TP Hồ Chí Minh có một số cơ quan giữ vai trò tham mưu và giúp việc cho UBND Thành phố triển khai chính sách NOXH cho CNKCN: Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, trực tiếp tham mưu về quy hoạch, thẩm định dự án, phát triển quỹ nhà ở và hướng dẫn bố trí đối tượng thụ hưởng; Sở Nông nghiệp và Môi trường đảm nhận quản lý, bố trí và giám sát việc sử dụng đất dành cho NOXH, bảo đảm đúng quy hoạch và mục đích sử dụng; Sở Tài chính chịu trách nhiệm cân đối ngân sách, tham mưu cơ chế tài chính, tín dụng và ưu đãi cho các dự án NOXH; Thanh tra Thành phố có chức năng thanh tra, kiểm tra, giám sát, kịp thời phát hiện sai phạm; Văn phòng UBND Thành phố giữ vai trò tham mưu tổng hợp, điều phối và đôn đốc sự phối hợp giữa các sở ngành, bảo đảm triển khai thống nhất và đồng bộ; Sở Khoa học và Công nghệ tham gia gián tiếp thông qua việc thúc đẩy ứng dụng công nghệ, vật liệu xây dựng mới và giải pháp quản lý hiện đại nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả và tính bền vững của các dự án NOXH. Sự phối hợp liên ngành này hình thành một cơ chế tham mưu toàn diện, giúp

UBND TP Hồ Chí Minh vừa có căn cứ pháp lý, vừa có giải pháp thực tiễn để đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cấp thiết của công nhân KCN.

2.1.3. Các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh – Khái niệm, đặc điểm và vai trò

2.1.3.1. Khái niệm

Quan niệm về KCN tại Việt Nam đã được pháp luật quy định và bổ sung, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển KT - XH trong từng giai đoạn.

Khu công nghiệp được hiểu là một không gian kinh tế có ranh giới địa lý xác định, tập trung các doanh nghiệp chuyên sản xuất công nghiệp và cung ứng dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, được đầu tư hạ tầng đồng bộ và cho thuê lại để khai thác. Theo Khoản 1, Điều 2 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28 - 05 - 2022 của Chính phủ, KCN là khu vực có ranh giới địa lý xác định, chuyên sản xuất hàng công nghiệp và cung ứng dịch vụ cho sản xuất công nghiệp. Nghị định 82/2018/NĐ-CP ngày 22 - 05 - 2018 của Chính phủ ghi nhận ba loại hình KCN cơ bản gồm: khu chế xuất, KCN hỗ trợ và KCN sinh thái. Nghị định 35/2022/NĐ-CP, quy định thêm hai loại hình mới là KCN chuyên ngành và KCN công nghệ cao.

Khoản 1 Điều 2, Nghị định 35/2022/NĐ - CP của Chính phủ về quản lý KCN và khu kinh tế giải thích các khái niệm Khu chế xuất, Khu công nghiệp hỗ trợ. Khu công nghiệp sinh thái, Khu công nghiệp chuyên ngành, Khu công nghiệp công nghệ cao. [22]

Thành phố Hồ Chí Minh trước sáp nhập có 20 KCN và khu chế xuất [Phụ lục 3]. Các KCN của TP Hồ Chí Minh chủ yếu theo mô hình truyền thống, song cũng đã xuất hiện xu hướng định hướng hỗ trợ và sinh thái. Sau khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, quy mô không gian công nghiệp mở rộng lên 61 KCN và KCX [Phụ lục 3]. Trong đó, Bình Dương nổi bật với các KCN chuyên ngành và thí điểm KCN thông minh, còn Bà Rịa – Vũng Tàu có lợi thế về KCN gắn với cảng biển quốc tế.

Như vậy, quan niệm về KCN ở Việt Nam ngày càng được hoàn thiện, chuyển từ mô hình sản xuất truyền thống sang định hướng chuyên ngành,

công nghệ cao và phát triển bền vững. Sự mở rộng KCN trước và sau sáp nhập đặt ra nhu cầu cấp thiết về NOXH, nhằm ổn định đời sống, giữ chân lao động và tạo nền tảng phát triển bền vững.

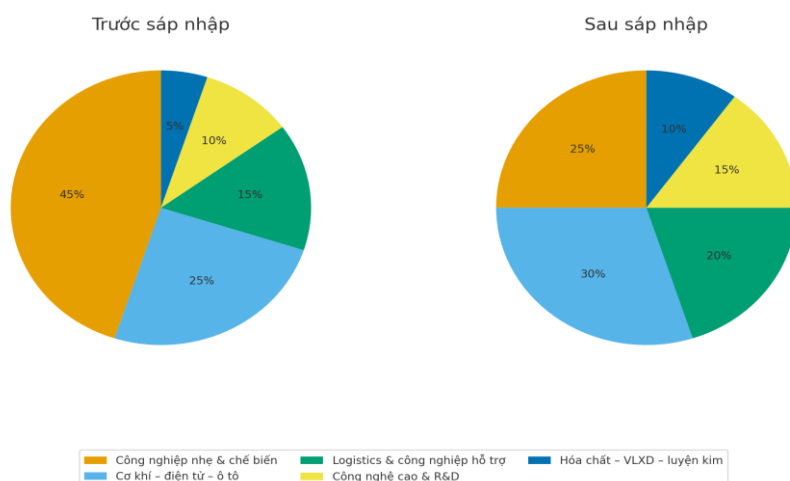
2.1.3.2. Đặc điểm

Các KCN nói chung ở Việt Nam có một số đặc điểm cơ bản: (1) do Chính phủ hoặc cơ quan được ủy quyền quyết định thành lập; (2) có diện tích, ranh giới địa lý cụ thể và nằm trong quy hoạch phát triển công nghiệp – kinh tế của địa phương; (3) tập trung các ngành công nghiệp và dịch vụ gắn với sản xuất công nghiệp; (4) có cơ chế quản lý riêng, trong đó chủ thể quản lý trực tiếp là Ban quản lý các KCN được ủy quyền bởi chính quyền cấp tỉnh; và (5) được hưởng các chính sách ưu đãi về thuế, đất đai, thủ tục hành chính.

Các KCN của Thành phố mang các đặc điểm như các KCN ở Việt Nam và có các đặc điểm riêng nổi bật sau:

Thứ nhất, có cơ cấu ngành nghề khá đa dạng

**Biểu đồ 2.1: Biểu đồ cơ cấu ngành nghề khu công nghiệp
Thành phố Hồ Chí Minh trước và sau sáp nhập**



Nguồn: Tổng hợp từ Phụ lục 3

Đặc điểm nổi bật của các KCN TP Hồ Chí Minh là sự đa dạng về ngành nghề, cơ cấu ngành nghề hiện hữu trong các khu KCN TP Hồ Chí Minh trước và sau sáp nhập mang tính đa dạng và ngày càng chuyên sâu [Biểu đồ 2.1]. Trước sáp nhập, Thành phố với 19 KCN và 1 Khu công nghệ cao tập trung

nhiều vào các ngành công nghiệp nhẹ và truyền thống như dệt may, giày da, chế biến thực phẩm, nhựa – bao bì, gốm – thủy tinh, chiếm tỷ trọng lớn và phân bố rộng khắp. Bên cạnh đó, nhóm ngành cơ khí – điện tử, logistics – cảng biển và công nghệ cao tuy có quy mô nhỏ hơn nhưng cũng đã hiện diện, tạo nên tính đa ngành và đặt nền tảng cho sự chuyển dịch cơ cấu trong tương lai.

Chính sự đa dạng trong cơ cấu ngành nghề đã kéo theo sự đa dạng về cơ cấu lao động trong các KCN, từ công nhân phổ thông trong ngành dệt may, giày da đến đội ngũ kỹ sư, kỹ thuật viên trong cơ khí, điện tử và công nghệ cao. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải xây dựng chính sách NOXH linh hoạt và phù hợp, vừa đáp ứng nhu cầu nhà ở giá rẻ cho nhóm lao động thu nhập thấp, vừa đảm bảo chỗ ở có chất lượng và tiện ích cho lao động kỹ thuật cao, qua đó ổn định nguồn nhân lực và thúc đẩy sự phát triển bền vững của TP Hồ Chí Minh.

Thứ hai, các KCN có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại

Các KCN tại TP Hồ Chí Minh nhìn chung được đầu tư xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội tương đối đồng bộ, đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất, sinh hoạt của doanh nghiệp và người lao động. Nhiều KCN tiêu biểu như khu chế xuất Tân Thuận (1991) gắn kết trực tiếp cảng biển, KCN Tân Tạo (1996) và Vĩnh Lộc (1997) có hạ tầng giao thông, điện, nước, xử lý chất thải hoàn chỉnh, thu hút mạnh mẽ các ngành công nghiệp nhẹ, công nghiệp hỗ trợ. Tuy nhiên, một số KCN hình thành sớm như Tân Bình hay Phong Phú đã xuất hiện dấu hiệu xuống cấp, cần được nâng cấp và tái cấu trúc. Trong khi đó, các KCN thế hệ mới như Hiệp Phước, Đông Nam hay Lê Minh Xuân 3 định hình rõ mô hình KCN sinh thái, công nghệ cao, phản ánh xu hướng phát triển bền vững gắn với đô thị hiện đại. Sau khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, yêu cầu phát triển hạ tầng KCN trở nên đa dạng và phức tạp hơn, khi Bình Dương nổi bật với các KCN VSIP, Mỹ Phước, Sóng Thần theo mô hình “KCN thông minh”, còn Bà Rịa – Vũng Tàu có thế mạnh về hạ tầng cảng biển và logistics quy mô lớn.

Thứ ba, có vị trí chiến lược thuận lợi cho hoạt động giao thương xuất nhập khẩu

Các KCN của TP Hồ Chí Minh có vị trí chiến lược đặc biệt khi nằm ở giao điểm giữa cảng biển, đường bộ và hàng không, tạo lợi thế vượt trội cho hoạt động giao thương, xuất nhập khẩu và kết nối chuỗi cung ứng khu vực. Ở hướng Đông – Nam, KCX Tân Thuận nằm trên trục Nguyễn Văn Linh – cầu Phú Mỹ, kết nối trực tiếp cảng Cát Lái và cụm cảng – logistics Hiệp Phước, giúp doanh nghiệp rút ngắn thời gian, giảm chi phí vận chuyển. KCN Hiệp Phước phát triển theo mô hình KCN – đô thị – cảng, tích hợp hệ thống kho bãi, dịch vụ logistics, cho phép xử lý hàng hóa ngay tại khu vực sản xuất. Trong khi đó, KCN Cát Lái định hướng thành trung tâm logistics, hỗ trợ hoạt động xuất nhập khẩu khu Đông. Ở hướng Bắc – Tây Bắc, chuỗi KCN Linh Trung I – II, Đông Nam, Tân Phú Trung và Tây Bắc Củ Chi nằm dọc các trục Xa lộ Hà Nội, Quốc lộ 1, Quốc lộ 22, kết nối nhanh với cửa khẩu Mộc Bài và các KCN Bình Dương – Tây Ninh, hình thành hành lang logistics xuyên biên giới ASEAN. Nhóm KCN Tân Tạo, Vĩnh Lộc, Tân Bình nằm gần sân bay Tân Sơn Nhất, thuận lợi cho xuất nhập khẩu hàng giá trị cao như linh kiện, dược phẩm, thiết bị điện tử. Về liên kết vùng, hệ thống cao tốc và vành đai giúp kết nối trực tiếp đến cảng nước sâu Cái Mép – Thị Vải (Bà Rịa – Vũng Tàu), mở rộng năng lực tiếp nhận tàu mẹ, giảm chi phí trung chuyển quốc tế. Cùng với các “cảng cạn” nội đô như ICD Tân Kiên và ICD Trường Thọ, chuỗi logistics TP Hồ Chí Minh hình thành mạng lưới khép kín từ nhà máy đến cảng biển. Nhờ đó, lợi thế vị trí của các KCN được phát huy trên ba cấp độ: nội đô – cận cảng/sân bay, liên kết vùng – kết nối cửa khẩu, và quốc tế – tiếp cận cảng nước sâu, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh xuất khẩu và thu hút mạnh mẽ các dòng vốn FDI định hướng chế tạo, công nghệ cao

Thứ tư, nằm trong địa bàn trung tâm kết nối với vùng kinh tế lân cận

Thành phố Hồ Chí Minh giữ vai trò trung tâm trong mạng lưới liên kết vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là “nút lõi” kết nối các hành lang công nghiệp, logistics liên tỉnh. Hệ thống giao thông đồng bộ với các tuyến Quốc lộ

1, 13, 22, 51, 20 cùng các cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, TP Hồ Chí Minh - Mộc Bài, Biên Hòa - Vũng Tàu, Dầu Giây - Liên Khương và các vành đai 2, 3, 4 giúp kết nối nhanh đến Đồng Nai, Tây Ninh, Lâm Đồng và các cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải. Nhờ vậy, các KCN của TP Hồ Chí Minh có lợi thế tiếp cận nguyên liệu, nhà cung ứng, thị trường tiêu thụ và cảng quốc tế, giảm chi phí logistics và nâng cao năng lực cạnh tranh xuất khẩu. Môi liên kết vùng còn thể hiện rõ ở sự hỗ trợ ngành nghề: Đồng Nai cung ứng cơ khí – linh kiện cho KCN chế tạo tại TP Hồ Chí Minh; Tây Ninh và Lâm Đồng cung cấp nguyên liệu nông nghiệp, cao su, dược liệu phục vụ chế biến; trong khi sân bay Tân Sơn Nhất hỗ trợ vận chuyển hàng giá trị cao ra quốc tế.

Thứ năm, được hưởng những chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư đặc biệt

Các KCN trên địa bàn TP Hồ Chí Minh hiện được hưởng nhiều chính sách ưu đãi đặc thù theo Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 - 06 - 2023 của Quốc hội, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 - 05 - 2022 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Chính phủ. Trước hết, thành phố được quyền quyết định mức ưu đãi vượt khung chung đối với các dự án công nghệ cao, đổi mới sáng tạo, trung tâm Nghiên cứu và Phát triển, logistics thông minh, bao gồm thuế suất thu nhập doanh nghiệp ưu đãi 10% trong 15 - 20 năm và miễn, giảm thuế tối đa cho giai đoạn đầu tư. Về đất đai - hạ tầng, TP Hồ Chí Minh được phép chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong các KCN để hình thành mô hình KCN sinh thái, KCN - đô thị - dịch vụ, đồng thời miễn hoặc giảm tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng đến 70% cho dự án công nghệ cao, công nghiệp sạch, nhà ở xã hội cho công nhân. Về thủ tục hành chính, theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP, HEPZA được phân cấp toàn diện trong cấp phép đầu tư, xây dựng, lao động, môi trường, triển khai mô hình “một cửa, tại chỗ” với trên 90% thủ tục số hóa, giúp giảm mạnh thời gian và chi phí cho doanh nghiệp. Ngoài ra, TP Hồ Chí Minh còn được giữ lại 100% phần thu tăng thêm từ việc điều chỉnh phí, lệ phí trên địa bàn TP

Hồ Chí Minh từ hoạt động KCN - KCX để tái đầu tư hạ tầng, nhà ở xã hội, phát triển logistics và đổi mới sáng tạo; đồng thời được phép huy động vốn trái phiếu đô thị, vốn vay trong và ngoài nước cho hạ tầng công nghiệp và an sinh công nhân.

2.1.3.3 Vai trò của các khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh

Các KCN tại TP Hồ Chí Minh không chỉ là hạt nhân phát triển công nghiệp, mà còn giữ vai trò quan trọng trên ba phương diện: kinh tế, xã hội và an ninh – quốc phòng.

Thứ nhất, về kinh tế, trong giai đoạn 2020 đến tháng 6 - 2025, các KCN, KCX và khu công nghệ cao của TP Hồ Chí Minh tiếp tục khẳng định vai trò động lực kinh tế công nghiệp đồng thời giữ vị trí then chốt trong chiến lược công nghiệp hóa – hiện đại hóa đô thị đặc biệt.

Khu công nghiệp là kênh tiếp nhận vốn đầu tư quan trọng của Thành phố, đặc biệt là vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Lũy kế đến tháng 9 - 2022, các KCN TP Hồ Chí Minh thu hút 1.674 dự án còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký khoảng 12,5 tỷ USD, trong đó FDI chiếm khoảng 45% [1]. Sau hợp nhất đơn vị hành chính cấp tỉnh, riêng năm 2025, tổng vốn đầu tư thu hút vào các KCN trên địa bàn Thành phố đạt trên 5,3 tỷ USD [111], giá trị xuất khẩu trung bình hằng năm của KCX–KCN đạt khoảng 7 tỷ USD, chiếm trên 15% tổng kim ngạch xuất khẩu của TP.HCM [1], bình quân mỗi năm các KCX–KCN nộp ngân sách nhà nước trên 22.000 tỷ đồng, tương đương khoảng 6% tổng thu ngân sách Thành phố (không kể dầu thô) [1]. Nguồn thu này góp phần tạo dư địa tài chính cho Thành phố đầu tư phát triển hạ tầng, dịch vụ công và các chương trình an sinh xã hội.

Như vậy, các KCN không chỉ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mà còn góp phần quan trọng trong việc tái cấu trúc mô hình phát triển theo hướng hiện đại, đổi mới sáng tạo nâng cao giá trị gia tăng của nền kinh tế đô thị.

Thứ hai về xã hội, theo HEPZA, các KCN tạo việc làm cho hơn 325.000 lao động; giữa năm 2025, tăng lên 390.000 lao động [58]. Việc làm chủ yếu được tạo ra trong các lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo, điện tử, dịch vụ

kỹ thuật và công nghệ cao. Sự gia tăng lao động góp phần quan trọng trong cải thiện thu nhập, chuyển dịch cơ cấu lao động theo hướng công nghiệp – dịch vụ và thúc đẩy hình thành đội ngũ nhân lực kỹ thuật cao cho thành phố.

Thứ ba, về an ninh, quốc phòng, các KCN góp phần ổn định xã hội thông qua việc làm và thu nhập bền vững, giảm áp lực thất nghiệp, củng cố an sinh và trật tự đô thị. Hệ thống Ban an ninh, lực lượng phòng cháy chữa cháy tại chỗ phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương, bảo đảm an toàn sản xuất và phòng ngừa rủi ro.

2.2. Công nhân trong các khu công nghiệp, nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp và chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Công nhân trong các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh – Khái niệm, đặc điểm và vai trò

2.2.1.1. Khái niệm

“Công nhân” theo Từ điển Tiếng Việt do Hoàng Phê chủ biên, được hiểu là “người lao động chân tay làm việc trong các xí nghiệp công nghiệp, không có hoặc rất ít tư liệu sản xuất riêng” [67, tr.259]. Điều 3, Bộ Luật Lao động năm 2019 quan niệm: công nhân là một bộ phận của “người lao động” “làm việc cho người sử dụng lao động theo thỏa thuận, được trả lương và chịu sự quản lý, điều hành, giám sát của người sử dụng lao động.”[75]

Theo cách hiểu phổ thông (nghĩa rộng): công nhân là người lao động trực tiếp, làm việc trong các ngành sản xuất, công nghiệp, xây dựng, dịch vụ kỹ thuật... chủ yếu bằng lao động chân tay hoặc gắn với máy móc, dây chuyền công nghệ để tạo ra sản phẩm vật chất và dịch vụ.

Như vậy, CNKCN là những người lao động trực tiếp tham gia sản xuất trong các KCN, sống chủ yếu bằng tiền lương và phúc lợi từ người sử dụng lao động.

Từ những phân tích trên, có thể định nghĩa: *công nhân KCN ở TP Hồ Chí Minh là người lao động trực tiếp làm việc trong các doanh nghiệp, nhà máy, xí nghiệp sản xuất hoặc dịch vụ hỗ trợ trong các KCN, khu chế xuất trên*

địa bàn TP Hồ Chí Minh theo chế độ hợp đồng lao động với người sử dụng lao động theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

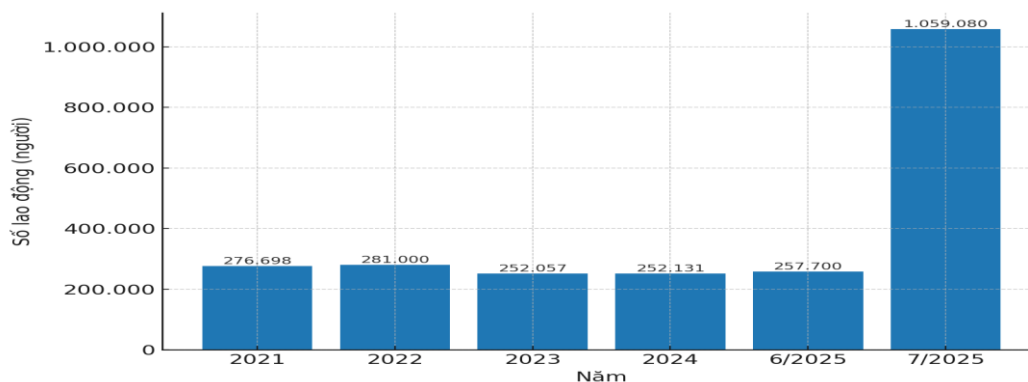
2.2.1.2. Đặc điểm

Đội ngũ CNKCN giữ vai trò nòng cốt trong cơ cấu lao động của TP Hồ Chí Minh, là đô thị đặc biệt, trung tâm công nghiệp - dịch vụ lớn nhất cả nước. Đội ngũ này vừa mang đặc trưng của giai cấp công nhân Việt Nam hiện đại, vừa thể hiện những đặc điểm riêng về quy mô, cơ cấu, trình độ, điều kiện sống và đời sống tinh thần, phản ánh tính chất đặc thù của một vùng đô thị - công nghiệp phát triển cao.

Thứ nhất, số lượng tập trung lớn, phần lớn là lao động nhập cư

Thành phố Hồ Chí Minh hiện là địa phương có quy mô lao động KCN lớn nhất cả nước, phản ánh vị thế trung tâm công nghiệp - dịch vụ của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Biểu đồ 2.2: Số liệu lao động trong khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (2021 – 2025)



Nguồn: Tổng hợp báo cáo HEPZA 2021-2025

Số lượng lao động trong các KCN TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 đến giữa năm 2025 có sự biến động rõ rệt. Giai đoạn 2021–2024, số lao động dao động quanh mức 250.000–280.000 người [Biểu đồ 2.2], phản ánh xu hướng phục hồi chậm sau đại dịch COVID-19 và tái cơ cấu doanh nghiệp, Theo HEPZA, đến cuối năm 2023 có 252.057 lao động [Biểu đồ 2.2], giảm nhẹ so với năm 2022 nhưng vẫn duy trì mật độ lao động công nghiệp cao nhất vùng, trong đó năm 2022 “Giải quyết việc làm cho hơn 281.000 lao động, trong đó

lao động từ các tỉnh chiếm 71%; lao động nữ 58,3%”[109], trong đó phần lớn đến từ Đồng bằng sông Cửu Long, tiếp theo là miền Trung và Tây Nguyên. Lực lượng này chủ yếu là lao động trẻ, phổ thông, làm việc trong các ngành dệt may, da giày, điện tử, chế biến thực phẩm – những ngành sử dụng nhiều nhân công. Đến 6/2025, lao động đạt khoảng 257.700 người [Phụ lục 2], gần bằng năm 2022, cho thấy sự ổn định tương đối trong quy mô nhân lực tại TP Hồ Chí Minh hiện hữu. Tỷ lệ lao động ngoại tỉnh cao giúp bảo đảm nguồn nhân lực dồi dào cho sản xuất, song cũng đặt ra áp lực lớn đối với chính sách an sinh, đặc biệt là NOXH cho công nhân. Đặc điểm này thể hiện tính chất di cư – đô thị hóa đặc trưng của TP Hồ Chí Minh, đồng thời là căn cứ quan trọng để chính quyền Thành phố hoạch định chính sách NOXH giai đoạn sau sáp nhập theo hướng bền vững.

Thứ hai, trình độ học vấn và chuyên môn

Trình độ học vấn và chuyên môn của đội ngũ công nhân trong KCN của thành phố giai đoạn 2021–2025 phản ánh rõ đặc trưng của lực lượng lao động công nghiệp trong đô thị lớn – đã có bước tiến về kỹ năng nghề, nhưng vẫn còn nhiều hạn chế trong đáp ứng yêu cầu của nền công nghiệp hiện đại.

Về ưu điểm, lực lượng công nhân TP Hồ Chí Minh có nền tảng học vấn tương đối tốt so với mặt bằng cả nước; đa số có trình độ trung học phổ thông trở lên. Tỷ lệ lao động đã qua đào tạo năm 2023 đạt khoảng 36%, cao hơn mức trung bình toàn quốc 27% [59]. Hệ thống cơ sở giáo dục nghề nghiệp, trung tâm đào tạo nghề và các chương trình liên kết giữa doanh nghiệp – nhà trường đã góp phần hình thành đội ngũ lao động kỹ thuật bậc trung tương đối ổn định, đặc biệt trong các ngành cơ khí, điện – điện tử và chế biến thực phẩm. Các chương trình như đào tạo nghề cho lao động nông thôn giai đoạn 2021 - 2025, kết nối doanh nghiệp – cơ sở giáo dục nghề nghiệp, cùng với hợp tác quốc tế với Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore đã tạo ra chuyển biến tích cực về kỹ năng nghề và năng suất lao động, đặc biệt tại Khu công nghệ cao Thành phố Thủ Đức.

Trình độ kỹ năng của lực lượng lao động công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng yêu cầu của quá trình chuyển đổi cơ cấu

kinh tế và công nghiệp hóa hiện đại. Tỷ lệ công nhân được đào tạo nghề hoặc có chứng chỉ chuyên môn còn thấp, trong khi nhóm lao động kỹ thuật bậc cao chiếm tỷ lệ rất nhỏ. Hệ thống giáo dục nghề nghiệp mặc dù đã mở rộng nhưng vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu nhân lực chất lượng cao của thị trường lao động. Sự mất cân đối giữa cung và cầu lao động kỹ năng đang trở thành rào cản lớn đối với mục tiêu phát triển bền vững. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết về đổi mới chính sách đào tạo nghề, gắn kết chặt chẽ hơn giữa cơ sở đào tạo, doanh nghiệp và chính quyền địa phương.

Mặc dù việc tích hợp mạng lưới đào tạo nghề liên vùng mở ra cơ hội nâng cao chất lượng nhân lực, song tỷ lệ lao động phổ thông cao, thiếu kỹ năng nghề và khó tiếp cận chính sách an sinh vẫn là thách thức lớn. Đặc biệt, nhóm công nhân chưa qua đào tạo nghề hoặc có trình độ chuyên môn thấp thường có thu nhập bấp bênh, khả năng tích lũy thấp, phải thuê trọ trong các khu dân cư tự phát với điều kiện sống hạn chế. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến năng suất lao động và chất lượng nguồn nhân lực, mà còn làm gia tăng nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội giá rẻ và nhà cho thuê ngắn hạn. Đây là yếu tố chính quyền TP Hồ Chí Minh cần đặc biệt chú trọng trong giai đoạn 2025 - 2030 nhằm bảo đảm an sinh bền vững cho lực lượng công nhân khu công nghiệp.

Thứ ba, về điều kiện sống, đa số CNKCN gặp khó khăn về nhà ở, nhà trẻ, dịch vụ y tế và đời sống tinh thần

Điều kiện sống của công nhân tại các KCN của TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025 phản ánh rõ sự chênh lệch giữa tốc độ phát triển công nghiệp và khả năng bảo đảm an sinh xã hội. Lực lượng công nhân của Thành phố chủ yếu là lao động nhập cư, trong đó phần lớn không có điều kiện sở hữu nhà ở, phải thuê trọ trong các khu dân cư tự phát với diện tích trung bình 10 - 15 m²/phòng, điều kiện sinh hoạt và vệ sinh còn hạn chế [109]. Báo cáo của Liên đoàn Lao động Thành phố cho biết chỉ có khoảng 12 - 15% công nhân nói chung được sống trong ký túc xá và NOXH.

Trong những năm gần đây, TP Hồ Chí Minh đã quan tâm hơn đến hạ tầng phục vụ công nhân, triển khai nhiều chương trình phát triển NOXH, xây dựng thiết chế công đoàn, và phối hợp doanh nghiệp đầu tư nhà trẻ, khu sinh hoạt văn hóa tại các khu vực tập trung đông lao động. Tuy nhiên, hạn chế vẫn là chủ yếu. Đến giữa năm 2025, TP Hồ Chí Minh mới hoàn thành khoảng 5.619 căn NOXH, đạt 22,5% mục tiêu 25.000 căn giai đoạn 2021 - 2025, trong khi nhu cầu thực tế trên 80.000 căn hộ [105]. Vì vậy, phần lớn công nhân vẫn phải thuê trọ, chi phí thuê chiếm 30 - 40% thu nhập. Về dịch vụ xã hội, nhà trẻ công lập trong hoặc gần KCN còn thiếu, khiến phần lớn công nhân phải gửi con tại nhóm trẻ tư nhân, tiềm ẩn rủi ro về an toàn. Công tác chăm sóc y tế và sức khỏe nghề nghiệp còn hạn chế; trạm y tế khu vực công nghiệp hoạt động cầm chừng, bệnh viện tuyến quận thường xuyên quá tải.

Nhìn chung, điều kiện sống của công nhân TP Hồ Chí Minh vẫn còn nhiều khó khăn, song ý thức cải thiện phúc lợi xã hội và đầu tư hạ tầng công nhân đã được nâng cao rõ rệt. Trong giai đoạn 2025 - 2030, việc kết hợp phát triển NOXH, trường mầm non, cơ sở y tế và không gian văn hóa trong quy hoạch KCN là hướng đi cần thiết, nhằm cải thiện điều kiện sống cho đội ngũ công nhân – lực lượng nòng cốt của công nghiệp TP Hồ Chí Minh mở rộng.

Thứ tư, về tâm lý và đời sống

Đời sống của công nhân trong các KCN tại TP Hồ Chí Minh nhìn chung còn nhiều hạn chế, do cường độ làm việc cao, thu nhập thấp và điều kiện sinh hoạt chật chội nên nhìn chung công nhân KCN ở TP Hồ Chí Minh ít có cơ hội tham gia môi trường giao tiếp, thiếu khả năng mở rộng kết nối xã hội

Phần lớn công nhân làm việc từ 10–12 giờ/ngày, ít thời gian tham gia các hoạt động văn hóa – xã hội. Báo cáo của HEPZA và Sở Lao động, Mức lương thực nhận bình quân của người lao động trên địa bàn Thành phố trong năm 2024 đạt 12,4 triệu đồng/tháng [8], trong đó thu nhập bình quân của CNKCN từ 7,5 – 9,2 triệu đồng. Công nhân là lao động nhập cư, sống xa gia đình, phải thuê trọ trong các khu dân cư tự phát chật hẹp, thiếu không gian

sinh hoạt chung, dẫn đến tâm lý khép kín, ít gắn bó cộng đồng và dễ rơi vào trạng thái mệt mỏi, cô lập, đa số dành thời gian tăng ca hoặc nghỉ ngơi tại chỗ ở. Các nhu cầu tinh thần cơ bản của họ chủ yếu xoay quanh ổn định thu nhập, tích lũy hỗ trợ gia đình, nghỉ ngơi và lập gia đình.

Có thể khái quát thành các nhóm vấn đề lớn sau:

Một là, thu nhập và việc làm không ổn định. Mức lương cơ bản của công nhân còn thấp, trong khi giá cả hàng hóa và dịch vụ sinh hoạt tại đô thị cao hơn nhiều so với các tỉnh. Để đảm bảo chi tiêu, phần lớn công nhân phải tăng ca thường xuyên và tiết kiệm triệt để, dẫn đến sức khỏe thể lực và tinh thần đều bị ảnh hưởng. Ngoài ra, nhiều công nhân luôn đối diện nguy cơ mất việc do doanh nghiệp thu hẹp sản xuất hoặc di dời cơ sở hoạt động.

Hai là, nhà ở và điều kiện sinh hoạt còn khó khăn. Đa số công nhân phải thuê trọ trong các khu nhà giá rẻ, chật chội, thiếu an toàn, vệ sinh kém và hầu như không có tiện nghi thiết yếu. Việc tiếp cận nhà ở xã hội còn hạn chế do nguồn cung ít, quy trình phức tạp và thu nhập không đủ điều kiện vay mua.

Ba là, điều kiện lao động chưa đảm bảo. Nhiều công nhân làm việc theo ca, kíp với cường độ cao, trong khi điều kiện an toàn lao động và trang bị bảo hộ tại một số doanh nghiệp còn chưa được quan tâm đúng mức. Tình trạng tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp vẫn xảy ra, ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống và năng suất làm việc.

Bốn là, một bộ phận công nhân chưa được tham gia hoặc chưa được thụ hưởng trọn vẹn các chế độ bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp. Khi mất việc, họ gặp nhiều khó khăn trong duy trì thu nhập và chăm sóc sức khỏe.

Tổng hợp lại, có thể thấy, thách thức lớn nhất của công nhân KCN TP Hồ Chí Minh hiện nay là thu nhập chưa đủ sống, thiếu nhà ở ổn định và hạn chế trong tiếp cận dịch vụ xã hội thiết yếu. Đây là những yếu tố cốt lõi cần được ưu tiên giải quyết trong quá trình thực hiện chính sách an sinh và phát triển NOXH cho công nhân trong giai đoạn tới.

2.2.1.3. Vai trò

Công nhân KCN TP Hồ Chí Minh là một bộ phận của giai cấp công nhân Việt Nam và có những vai trò đóng góp quan trọng trong tất cả các lĩnh vực kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh.

Thứ nhất, CNKCN Thành phố có đóng góp lớn vào sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và đất nước.

Công nhân là lực lượng nòng cốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh tại hơn 1.600 doanh nghiệp của các KCN TP Hồ Chí Minh, góp phần tạo ra phần lớn giá trị sản xuất công nghiệp và hàng hóa xuất khẩu, đóng góp vào tăng trưởng GRDP và thu ngân sách của thành phố.

Thứ hai, CNKCN góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa ở vùng ven thành phố và tạo ra diện mạo mới cho các khu dân cư.

Lực lượng công nhân và lao động nhập cư đặt ra yêu cầu cung ứng các dịch vụ xã hội về nhà ở, nông sản, thực phẩm, hàng tiêu dùng, y tế, trường học và các dịch vụ khác, qua đó tạo động lực phát triển KT - XH và cải thiện điều kiện dân sinh ở khu vực có KCN.

Thứ ba, CNKCN là lực lượng quần chúng chính trị quan trọng của Đảng trong công tác vận động quần chúng, xây dựng khối đại đoàn kết dân tộc ở địa bàn cơ sở.

Họ được tổ chức đảng và tổ chức công đoàn quan tâm tuyên truyền, giáo dục nên đại đa số có ý thức chính trị tốt, chấp hành pháp luật. Họ cũng là lực lượng tích cực tham gia phong trào thi đua, các cuộc vận động tại KCN và khu dân cư.

Thứ tư, CNKCN là lực lượng quan trọng góp phần giữ gìn an ninh, trật tự tại địa phương.

Sự ổn định việc làm và thu nhập của công nhân giúp giảm nguy cơ xung đột xã hội dẫn đến đình công, khiếu kiện, đồng thời góp phần giữ vững an ninh chính trị, trật tự xã hội. Công nhân cũng là lực lượng tham gia dân quân, tự vệ trong các nhà máy, xí nghiệp, đơn vị sản xuất kinh doanh, trực tiếp bảo vệ an ninh trật tự cơ sở và tham gia phòng chống tội phạm trên địa bàn.

Thứ năm, CNKCN là lực lượng lao động góp phần xây dựng gia đình - nền tảng của xã hội.

Phần lớn công nhân KCN TP Hồ Chí Minh là lao động nhập cư, vừa là thành viên trong gia đình, vừa chia sẻ gánh nặng kinh tế với người thân ở quê nhà. Họ đồng thời là “sứ giả” mang văn hóa quê hương đến nơi làm việc, nơi cư trú, và mang trở lại những giá trị văn hóa đô thị về quê hương, qua đó góp phần tạo nên sự đa dạng văn hóa vùng miền trong tổng thể văn hóa dân tộc Việt Nam.

Thứ sáu, CNKCN góp phần hình thành và phát triển văn hóa công nghiệp hiện đại.

Các KCN TP Hồ Chí Minh gắn với những lĩnh vực sản xuất, kinh doanh và dịch vụ tiên tiến, hiện đại, đặt ra yêu cầu hình thành một thể hệ công nhân mới có trình độ chuyên môn, tay nghề cao, ý thức kỷ luật tốt, tinh thần đoàn kết, kỹ năng hợp tác, hỗ trợ nhau trong công việc, đồng thời có ý thức chấp hành pháp luật và trách nhiệm chung tay xây dựng cộng đồng. Đây chính là nền tảng của văn hóa công nhân gắn với công nghiệp và đô thị hiện đại.

CNKCN của Thành phố không chỉ là lực lượng sản xuất nòng cốt trong phát triển kinh tế – xã hội, mà còn là đối tượng trung tâm của chính sách an sinh xã hội, đặc biệt là chính sách NOXH. Vai trò của họ trong tăng trưởng GRDP, ổn định an ninh và phát triển văn hóa công nghiệp hiện đại đòi hỏi Nhà nước phải bảo đảm điều kiện sống tương xứng. Chính sách NOXH vì vậy không chỉ nhằm giải quyết nhu cầu cư trú, mà còn là công cụ chiến lược để giữ chân, nâng cao chất lượng và ổn định đội ngũ công nhân.

2.2.2. Nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp và chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh

2.2.2.1. Nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp

Theo cách hiểu phổ thông, NOXH là loại hình nhà ở do Nhà nước hoặc các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua với mức giá thấp hơn giá thị trường, nhằm đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho các đối

tượng chính sách, người có thu nhập thấp và những người gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở thương mại.

Luật Nhà ở Việt Nam năm 2014 (sửa đổi), tại Khoản 7, Điều 3, định nghĩa:

“Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước dành cho các đối tượng chính sách xã hội có mức thu nhập thấp, không đủ điều kiện mua, thuê nhà ở thương mại, được thuê, thuê mua hoặc mua với giá ưu đãi.”[72]

Luật quy định các đối tượng được hưởng chính sách NOXH bao gồm: người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, công nhân, người lao động, lực lượng vũ trang, hộ nghèo đô thị, người khuyết tật... Đây là những nhóm xã hội yếu thế, cần được Nhà nước tạo điều kiện tiếp cận chỗ ở ổn định và phù hợp.

Nhà ở xã hội có các đặc điểm cơ bản: *trước hết*, loại hình nhà ở này được thiết kế nhằm đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho các nhóm yếu thế trong xã hội, đặc biệt là người có thu nhập thấp, không đủ khả năng tự lo liệu nhà ở trên thị trường thương mại. *Thứ hai*, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể do Nhà nước thực hiện trực tiếp hoặc do các doanh nghiệp tư nhân tham gia. *Thứ ba*, diện tích căn hộ thường dao động trong khoảng 25 - 70 m², bố trí từ 1 đến 2 phòng ngủ, phù hợp với nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình nhỏ hoặc cá nhân. *Cuối cùng*, cả chủ đầu tư và người thụ hưởng nhà ở xã hội đều được hưởng các chính sách ưu đãi từ chính quyền địa phương: chủ đầu tư hưởng vay vốn ưu đãi, miễn hoặc giảm thuế và miễn tiền sử dụng đất; công nhân KCN hưởng quyền tiếp cận NOXH với mức giá hợp lý.

Trên cơ sở đó, có thể khái niệm: *NOXH cho CNKCN TP Hồ Chí Minh là loại hình NOXH được xây dựng riêng hoặc bố trí tập trung nhằm phục vụ nhu cầu chỗ ở của công nhân, người lao động làm việc trong các KCN, khu chế xuất trên địa bàn thành phố, đặc biệt là những đối tượng không đủ điều kiện tiếp cận nhà ở thương mại.*

Ngoài những đặc điểm chung của NOXH, NOXH dành cho công nhân tại TP Hồ Chí Minh còn có những đặc thù riêng như: được quy hoạch xây dựng gần hoặc gắn liền với các KCN, khu chế xuất để thuận tiện cho việc đi lại; ưu tiên bố trí cho công nhân đăng ký thuê hoặc mua; có thể do doanh

nghiệp trực tiếp đầu tư hoặc liên kết với Nhà nước để triển khai; được hưởng các chính sách ưu đãi; có giá thuê/mua thấp hơn nhà ở thương mại và thường cho phép trả góp dài hạn, phù hợp với khả năng chi trả của công nhân.

2.2.2.2. *Chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp - Khái niệm, nội dung và vai trò*

** Khái niệm*

Từ điển Bách khoa Việt Nam đưa ra khái niệm về chính sách như sau:

Chính sách là những chuẩn tắc cụ thể để thực hiện đường lối, nhiệm vụ. Chính sách được thực hiện trong một thời gian nhất định, trên những lĩnh vực cụ thể nào đó. Bản chất, nội dung và phương hướng của chính sách tùy thuộc vào tính chất của đường lối, nhiệm vụ chính trị, kinh tế, văn hóa...[97, tr.214]

Tác giả Nguyễn Hữu Hải nêu khái niệm:” Chính sách là tập hợp các quyết định có tính định hướng của các chủ thể có thẩm quyền nhằm giải quyết những vấn đề thực tiễn xã hội theo mục tiêu cụ thể trong khuôn khổ pháp luật”. [50, tr. 16]

Chính sách bao giờ cũng được xây dựng trên cơ sở quan điểm, chủ trương của Đảng cầm quyền, bởi hoạt động của Nhà nước là quá trình cụ thể hóa đường lối của Đảng thông qua chính sách, pháp luật, chương trình, dự án...

Từ những quan niệm trên, có thể đưa ra định nghĩa: *Chính sách xã hội là những quan điểm, đường lối của Đảng và các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết những vấn đề xã hội để nâng cao phúc lợi xã hội, bảo trợ xã hội, phát triển xã hội và phát triển con người.*

Chính sách NOXH cho CNKCN là một loại chính sách xã hội dành riêng cho một nhóm xã hội cụ thể (*công nhân, người lao động KCN có thu nhập thấp làm việc trong các KCN*), hướng tới mục tiêu giải quyết nhu cầu nhà ở và điều kiện sống cho đối tượng này. Từ điển giải trên, có thể khái niệm: Chính sách NOXH cho CNKCN là toàn bộ những quyết định, chương trình, kế hoạch, dự án... của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm hiện thực hóa quan điểm, chủ trương của Đảng về việc hỗ trợ nhà ở cho công nhân trong KCN.

Ở cấp địa phương, chính sách nhà ở xã hội tại TP Hồ Chí Minh là các quyết định, chương trình, kế hoạch, đề án... của chính quyền thành phố nhằm hỗ trợ, giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng trên địa bàn, trong đó có công nhân tại các KCN. Chính sách này được xây dựng và ban hành trên cơ sở quan điểm, chủ trương của Đảng; chính sách, pháp luật của Nhà; Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố và Nghị quyết của Thành ủy TP Hồ Chí Minh.

Như vậy, chính sách NOXH ở TP Hồ Chí Minh bao gồm cả chính sách của Nhà nước và các chủ trương, chương trình, đề án về NOXH của thành phố nói chung và NOXH cho CNKCN nói riêng.

Chủ thể chính sách NOXH ở TP Hồ Chí Minh là Thành ủy (*ban hành chủ trương định hướng chính sách*). chính quyền thành phố xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện chính sách.

Đối tượng thụ hưởng chính sách là công nhân làm việc tại KCN, khu chế xuất, có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn (KT3) tại TP Hồ Chí Minh; có thu nhập thấp, không đủ điều kiện mua hoặc thuê nhà ở thương mại; chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích quá nhỏ so với bình quân đầu người.

Mục tiêu của chính sách NOXH cho công nhân KCN của thành phố là cung cấp nhà ở giá rẻ, phù hợp với khả năng chi trả của công nhân; tạo điều kiện ổn định cuộc sống để công nhân, người lao động yên tâm làm việc, góp phần cải thiện đời sống và ổn định lực lượng lao động trong các KCN.

*** Nội dung chính sách nhà ở xã hội cho công nhân**

Nội dung chính sách NOXH cho CNKCN của TP Hồ Chí Minh có cơ sở chính trị, pháp lý là Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024 và các nghị định của Chính phủ, như Nghị định 49/2021/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cùng các thông tư hướng dẫn của các bộ liên quan; đồng thời dựa trên các chủ trương, nghị quyết của Thành ủy và nghị quyết của HĐND thành phố.

Thứ nhất, chính sách về phát triển quỹ nhà ở xã hội: quy hoạch và đầu tư xây dựng khu NOXH tập trung gần các KCN; bố trí quỹ đất trong dự án xây dựng KCN và khu đô thị gần KCN; khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển quỹ NOXH cho công nhân KCN.

Thứ hai, chính sách hỗ trợ tài chính cho công nhân và nhà đầu tư: hỗ trợ công nhân vay vốn qua Ngân hàng Chính sách xã hội với lãi suất thấp và thời gian trả kéo dài; miễn, giảm tiền sử dụng đất, ưu đãi về thuế và hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật từ ngân sách nhà nước.

Thứ ba, quy định về trách nhiệm thực hiện: phân định trách nhiệm cụ thể cho chính quyền, các chủ thể quản lý kinh tế, HEPZA, Công đoàn KCN, người lao động trong KCN và các lực lượng liên quan khác.

** Vai trò của chính sách NOXH cho công nhân trong KCN*

Chính sách NOXH cho công nhân trong các KCN có những vai trò sau:

Thứ nhất, bảo đảm điều kiện sống cơ bản, thiết yếu cho công nhân, củng cố năng lực lao động và tính bền vững nguồn nhân lực công nghiệp

Chính sách NOXH cho CNKCN giúp công nhân tiếp cận chỗ ở có giá thuê/mua phù hợp với thu nhập, diện tích tối thiểu bảo đảm, hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ (điện, nước sạch, thoát nước, rác thải, internet, bãi đỗ xe, không gian sinh hoạt chung). Khi chi phí nhà ở giảm về mức hợp lý, tỉ trọng chi dành cho ăn ở, đi lại giảm, người lao động có dư địa tài chính cho dinh dưỡng, chăm sóc sức khỏe, học tập và tích lũy. Kinh tế hành vi cho thấy nhà ở ổn định làm giảm “stress chi phí”, qua đó cải thiện sức khỏe tinh thần, giảm vắng mặt do ốm đau, nâng cao năng suất lao động. Về dài hạn, khu NOXH gần nơi làm việc rút ngắn thời gian di chuyển, giảm mệt mỏi, tăng thời gian nghỉ ngơi và học tập kỹ năng, góp phần xây dựng lực lượng lao động có kỷ luật, tay nghề, tính gắn bó cao. Ở cấp độ doanh nghiệp, NOXH giúp ổn định lực lượng lao động, giảm chi phí tuyển dụng, đào tạo lại do biến động lao động; ở cấp độ hệ thống, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh vùng công nghiệp khi chi phí sinh hoạt của công nhân được kiểm soát.

Thứ hai, hiện thực hóa quyền có nhà ở theo Luật Nhà ở, đồng thời triển khai hiệu quả chính sách an sinh xã hội của Đảng và Nhà nước

Nhà ở xã hội là công cụ pháp lý – chính sách để chuyển hóa nguyên tắc “nhà ở là quyền cơ bản” thành các chương trình cụ thể: xác định đối tượng thụ hưởng, tiêu chí xét duyệt minh bạch, cơ chế giá – tín dụng ưu đãi, quy

định về quỹ đất, và thủ tục đơn giản, số hóa. Ở góc độ quyền lợi, chính sách giúp người lao động – đa số có thu nhập trung bình và trung bình thấp vượt qua rào cản thị trường (giá nhà tăng nhanh, thiếu sản phẩm phù hợp, khó tiếp cận tín dụng thương mại). Ở góc độ công bằng xã hội, NOXH là biện pháp điều tiết phân phối, bảo đảm nhóm tạo ra giá trị gia tăng trong KCN cũng được hưởng lợi ích phúc lợi đô thị tương xứng. Cùng lúc, chính sách tạo cơ chế đồng thiết kế giữa Nhà nước – doanh nghiệp – công đoàn trong tổ chức không gian sống, dịch vụ xã hội (trường mầm non, y tế cơ sở, văn hóa – thể thao), qua đó làm cho an sinh không chỉ là “trợ giúp” mà là “trao quyền” để người lao động chủ động nâng chất lượng sống. Tính chính danh của nhà nước địa phương cũng được củng cố khi chính sách được thực thi minh bạch, nhất quán, có đo lường kết quả và phản hồi xã hội.

Thứ ba, góp phần giải quyết tổng hợp các vấn đề kinh tế – xã hội – văn hóa – an ninh trật tự, thúc đẩy tăng trưởng và phát triển đô thị bền vững

Về kinh tế, NOXH làm tăng hiệu quả phân bổ nguồn lực trong không gian đô thị – công nghiệp: bố trí nhà ở gần nơi làm việc giảm chi phí giao thông, giảm tắc nghẽn, giảm phát thải; ổn định lao động giúp doanh nghiệp duy trì chuỗi cung ứng, nâng hệ số sử dụng công suất, cải thiện năng suất nhân tố tổng hợp. Khi gắn NOXH với cụm KCN, chính quyền địa phương có thể thiết kế “hệ sinh thái công nghiệp – đô thị” nơi dịch vụ phụ trợ, thương mại, logistics phát triển, tạo thêm việc làm và thu ngân sách.

Về xã hội, NOXH chuẩn hóa điều kiện sống tối thiểu, hạn chế khu trọ tự phát chật chội – mất an toàn, qua đó giảm rủi ro dịch tễ, tai nạn cháy nổ, bạo lực gia đình; đồng thời tăng khả năng hòa nhập của con em công nhân vào hệ thống giáo dục – y tế địa phương. Môi trường sống ổn định, có không gian cộng đồng, văn hóa – thể thao giúp củng cố vốn xã hội, tăng niềm tin và sự hỗ trợ lẫn nhau giữa người lao động.

Về văn hóa, NOXH là hạ tầng mềm để phát triển đời sống tinh thần: thư viện, nhà sinh hoạt cộng đồng, câu lạc bộ, sự kiện văn hóa – thể thao định kỳ; qua đó bồi đắp giá trị văn minh đô thị, kỷ luật lao động, lối sống lành mạnh.

Về an ninh, trật tự, khu NOXH quy hoạch bài bản làm giảm mật độ “điểm nóng” tệ nạn quanh KCN (cờ bạc, rượu bia quá mức, tội phạm cơ hội), vì cư dân được quản lý nhân khẩu rõ ràng, hạ tầng chiếu sáng, camera và phòng cháy chữa cháy đầy đủ, và có mạng lưới tự quản phối hợp với công an, dân phòng và công đoàn.

Về môi trường, nếu tích hợp tiêu chí kiến trúc xanh tiết kiệm năng lượng và quản lý rác thải, NOXH trở thành hạt nhân thúc đẩy chuyển dịch sang mô hình đô thị carbon thấp, qua đó đóng góp mục tiêu tăng trưởng xanh của Thành phố.

2.3. Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp - Khái niệm, nội dung, phương thức và vai trò

2.3.1. Khái niệm

“Thực hiện” là việc làm cho một chủ trương, dự kiến, kế hoạch hay quyết định nào đó trở thành hiện thực. Như vậy, thực hiện là tiến hành những công việc cụ thể để mục tiêu, dự kiến của cá nhân hay tổ chức trở thành hiện thực. Kết quả của mục tiêu dự kiến phụ thuộc vào quá trình thực hiện (năng lực, ý chí của chủ thể thực hiện, điều kiện, môi trường thực hiện và các tác động khách quan khác).

Thực hiện chính sách là quá trình đưa những chính sách do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành vào đời sống xã hội, nhằm bảo đảm chính sách được thực hiện đúng, đầy đủ, mang lại hiệu quả và đạt được các mục tiêu đề ra. Đây là giai đoạn tiếp theo của việc ban hành chính sách, là một khâu trong chu trình chính sách. Thực hiện chính sách được hiểu là quá trình hoạt động của các chủ thể tham gia, thực hiện những công việc thuộc chức trách, nhiệm vụ của mình để hoàn thành mục tiêu đã được xác định trong chính sách.

Như vậy, *thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh là quá trình các chủ thể có trách nhiệm hiện thực hóa các chính*

sách nhà ở xã hội dành cho công nhân trong các KCN trên địa bàn thành phố theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

Thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN là trách nhiệm của hệ thống chính trị và toàn xã hội dưới sự lãnh đạo của Thành ủy, mà trực tiếp là Ban Thường vụ Thành ủy TP Hồ Chí Minh. Thành ủy nghiên cứu quan điểm, chủ trương của Đảng và căn cứ vào thực tiễn Thành phố để xây dựng các chủ trương, nghị quyết về thực hiện chính sách NOXH, trong đó có chính sách NOXH cho công nhân KCN.

** Chủ thể thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân KCN*

Việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN trên địa bàn TP Hồ Chí Minh có sự tham gia của nhiều chủ thể, trong đó chính quyền thành phố giữ vai trò trung tâm, điều phối, định hướng và bảo đảm hiệu quả thực thi.

Thứ nhất, chính quyền Thành phố, mà chủ yếu là UBND Thành phố, thực hiện chức năng quản lý nhà nước thống nhất về quy hoạch, đầu tư, đất đai, tài chính, hạ tầng và an sinh xã hội. HĐND Thành phố ban hành nghị quyết, giám sát việc thực hiện chính sách; UBND Thành phố ban hành các kế hoạch, cơ chế đặc thù, chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, HEPZA và UBND quận, huyện, Thành phố Thủ Đức triển khai các dự án cụ thể. Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, tham mưu về quy hoạch và phát triển NOXH; Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm giao đất, xác định quỹ đất; Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định dự án và huy động đầu tư; các địa phương trực tiếp tổ chức triển khai, xét duyệt đối tượng, quản lý vận hành.

Thứ hai, các doanh nghiệp và chủ đầu tư dự án NOXH, các doanh nghiệp phát triển nhà ở và doanh nghiệp sử dụng lao động trong KCN tham gia thực hiện chính sách bằng việc đầu tư, liên kết hoặc thuê đất xây dựng khu lưu trú, khu nhà ở cho công nhân, theo cơ chế khuyến khích, ưu đãi của Nhà nước.

Thứ ba, các tổ chức tín dụng và Ngân hàng Chính sách xã hội, thực hiện chính sách hỗ trợ vốn vay ưu đãi cho các dự án NOXH và cho công nhân

mua, thuê, thuê mua nhà ở; phối hợp chính quyền trong kiểm soát, giám sát nguồn vốn vay.

Thứ tư, tổ chức công đoàn, MTTQ và các đoàn thể chính trị - xã hội khác tham gia giám sát xã hội, phản biện chính sách, nắm bắt nhu cầu, tâm tư của công nhân; tuyên truyền, vận động, hỗ trợ tiếp cận chính sách nhà ở.

Thứ năm, công nhân vừa là người thụ hưởng vừa là chủ thể tham gia phản hồi chính sách, giám sát việc thực hiện, cung cấp thông tin thực tế về nhu cầu, chất lượng và khả năng chi trả.

2.3.2. Nội dung thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

2.3.2.1. Xây dựng và ban hành chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Việc xây dựng và ban hành chương trình, kế hoạch phát triển NOXH cho công nhân KCN được TP Hồ Chí Minh xác định là nhiệm vụ trọng tâm nhằm cụ thể hóa các chủ trương, nghị quyết của Trung ương và Thành ủy vào thực tiễn địa phương.

Thứ nhất, UBND Thành phố tiến hành rà soát toàn diện nhu cầu về nhà ở của công nhân KCN, đây không chỉ là hoạt động thống kê thông thường, mà còn là bước khởi đầu có ý nghĩa chiến lược trong toàn bộ chu trình hoạch định và thực hiện chính sách NOXH của TP Hồ Chí Minh, công tác này giúp Thành phố nắm bắt thực trạng, xác định đúng đối tượng, quy mô, cơ cấu và xu hướng nhu cầu nhà ở, từ đó làm căn cứ khoa học cho việc xây dựng các mục tiêu, chỉ tiêu, bố trí quỹ đất và lộ trình phát triển NOXH theo từng giai đoạn 5 năm, 10 năm.

Thứ hai, UBND Thành phố nghiên cứu, cụ thể hóa các chính sách của Đảng và Nhà nước như Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24 - 01 - 2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 27 - 11 - 2023 của Quốc Hội, Luật Nhà ở năm 2023, đồng thời bám sát định hướng của Thành ủy về phát triển NOXH trong bối cảnh đặc thù của đô thị lớn.

Thứ ba, chính quyền Thành phố đánh giá, sửa đổi, bổ sung các văn bản hiện hành của HĐND và UBND, khắc phục sự chồng chéo, thiếu thống nhất trong quản lý và điều hành.

Thứ tư, chính quyền thành phố lập, thẩm định và hoàn thiện chương trình, kế hoạch được thực hiện theo quy trình khoa học, có sự tham gia góp ý của chuyên gia, doanh nghiệp, hiệp hội ngành nghề và cơ quan chuyên môn.

Thứ năm, chính quyền thành phố ban hành chính thức kế hoạch phát triển NOXH, quy định rõ cơ chế về quỹ đất, tín dụng, thuế, thủ tục hành chính và cơ chế giám sát, đảm bảo tính minh bạch, đồng bộ và hiệu quả trong thực thi chính sách.

2.3.2.2. Tổ chức huy động và quản lý nguồn lực thực hiện

Việc tổ chức huy động và quản lý nguồn lực thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân KCN giữ vai trò quyết định trong bảo đảm tính khả thi và hiệu quả của chính sách.

Thứ nhất, chính quyền TP Hồ Chí Minh xác định rõ cơ cấu và quy mô nguồn lực đầu tư giai đoạn 2025 - 2030, bao gồm vốn ngân sách nhà nước cho hạ tầng, nguồn xã hội hóa từ doanh nghiệp, hợp tác xã, quỹ đầu tư, cùng các gói tín dụng ưu đãi 120.000 - 145.000 tỷ đồng; đồng thời phân loại dự án theo mô hình đầu tư công, PPP hoặc tư nhân độc lập để có cơ chế tài chính phù hợp.

Thứ hai, chính quyền TP Hồ Chí Minh đẩy mạnh huy động đa dạng các nguồn lực xã hội, khuyến khích doanh nghiệp trong KCN xây dựng nhà ở cho công nhân, tạo điều kiện miễn giảm thuế, hỗ trợ lãi suất và kêu gọi doanh nghiệp bất động sản, quỹ đầu tư trong và ngoài nước tham gia.

Thứ ba, chính quyền TP Hồ Chí Minh tăng cường quản lý, phân bổ và sử dụng hiệu quả nguồn vốn thông qua Quỹ phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh, đảm bảo minh bạch trong cấp phát, giải ngân, có sự phối hợp giữa Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Sở Tài chính.

Thứ tư, chính quyền TP Hồ Chí Minh thiết lập cơ chế giám sát, đánh giá thường xuyên hiệu quả đầu tư, công khai báo cáo tài chính và điều chỉnh

chính sách kịp thời để bảo đảm nguồn lực được sử dụng đúng mục tiêu, phục vụ lợi ích lâu dài cho công nhân và phát triển đô thị bền vững.

2.3.2.3. Quản lý, điều hành và triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp

Nội dung này bao gồm việc chính quyền TP Hồ Chí Minh tổ chức, chỉ đạo, kết nối các sở, ngành, chính quyền địa phương, doanh nghiệp và cộng đồng xã hội nhằm bảo đảm chính sách NOXH cho CNKCN được triển khai đồng bộ, đúng đối tượng và đạt hiệu quả cao. Đây là khâu trung tâm, có vai trò quyết định thành công của toàn bộ chính sách. Tham gia vào quá trình này là các chủ thể như chính quyền (ban hành, chỉ đạo, điều hành), các chủ đầu tư, ngân hàng chính sách xã hội, các cơ quan chuyên môn, HEPZA và đại diện người lao động.

Thứ nhất, chính quyền TP Hồ Chí Minh phân công nhiệm vụ và xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn. Chính quyền thành phố phân định rõ chức năng, nhiệm vụ cho từng cơ quan trong hệ thống thực hiện chính sách. Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, tham mưu về quy hoạch, thẩm định, phát triển quỹ NOXH và hướng dẫn bố trí đối tượng thụ hưởng. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định năng lực chủ đầu tư, phê duyệt dự án. Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý quỹ đất, giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích. Sở Tài chính đảm bảo cân đối ngân sách, cơ chế tài chính – tín dụng. Việc phân công này giúp tăng tính chủ động, phối hợp chặt chẽ và nâng cao trách nhiệm giải trình của từng cơ quan.

Thứ hai, chính quyền TP Hồ Chí Minh chỉ đạo tuyên truyền, phổ biến và hỗ trợ công nhân KCN tiếp cận chính sách. Chính quyền Thành phố tổ chức tuyên truyền thường xuyên, đa dạng về hình thức nhằm nâng cao nhận thức và khuyến khích đối tượng tham gia chính sách. Các hội nghị, hội thảo, lớp tập huấn được tổ chức cho cán bộ, doanh nghiệp và người lao động để hướng dẫn quy trình, thủ tục NOXH. Bên cạnh đó, các phương tiện truyền thông đại chúng, cổng thông tin điện tử, mạng xã hội và ấn phẩm truyền thông được sử dụng để phổ biến tiêu chí, thủ tục đăng ký mua – thuê – thuê mua nhà. Thành

phổ còn phối hợp với công đoàn, đoàn thanh niên, HEPZA để tuyên truyền sâu rộng tại cơ sở, tạo sự đồng thuận và khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH.

Thứ ba, chính quyền TP Hồ Chí Minh điều phối, kết nối và giám sát quá trình thực hiện dự án giữa các sở, ngành, địa phương và chủ đầu tư. UBND Thành phố đóng vai trò trung tâm điều phối, bảo đảm sự thống nhất trong quản lý, điều hành. Chính quyền thường xuyên họp giao ban, rà soát tiến độ các dự án, phát hiện các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, cơ quan chuyên môn và địa phương để kịp thời tháo gỡ. Cơ chế phối hợp liên ngành giúp tránh trùng lặp, đùn đẩy trách nhiệm, đồng thời bảo đảm tiến độ, chất lượng và tính đồng bộ của các dự án NOXH. Qua đó, nâng cao năng lực điều hành, kiểm soát rủi ro và hiệu quả đầu tư của các dự án trên toàn địa bàn.

Thứ tư, chính quyền TP Hồ Chí Minh hỗ trợ và tư vấn pháp lý cho công nhân trong quá trình thuê, mua và thuê mua nhà ở xã hội. Chính quyền Thành phố phối hợp với Sở Xây dựng, Liên đoàn Lao động và Ngân hàng Chính sách Xã hội hướng dẫn, tư vấn quy trình pháp lý, hồ sơ, hợp đồng và quyền lợi của người lao động. Các điểm tư vấn được tổ chức tại KCN, trung tâm dịch vụ công hoặc qua cổng điện tử giúp người lao động dễ dàng tiếp cận thông tin. Công tác tư vấn giúp hạn chế sai phạm, ngăn ngừa trục lợi chính sách, đồng thời bảo đảm việc xét duyệt và phân phối NOXH đúng quy định, đúng đối tượng. Qua đó, chính sách NOXH thực sự trở thành công cụ an sinh bền vững, hỗ trợ người lao động ổn định chỗ ở và gắn bó lâu dài với doanh nghiệp

2.3.2.4. Thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp

Thanh tra, kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện của chủ dự án, giám sát tiến độ là hoạt động quan trọng nhằm bảo đảm chính sách được triển khai đúng quy định và đạt hiệu quả. Nội dung gồm: kiểm tra, rà soát văn bản quản lý điều hành có phù hợp với chủ trương, nghị quyết của Trung ương, Thành ủy, HĐND; thanh tra việc bố trí quỹ đất, triển khai quy hoạch, kế hoạch phát

triển NOXH trong đô thị; kiểm tra, giám sát đầu tư xây dựng và chất lượng công trình, tiến độ triển khai, tiêu chuẩn thiết kế, an toàn, hạ tầng kỹ thuật; thanh tra, giám sát về tài chính, giá cả, ưu đãi cho doanh nghiệp, kiểm soát định giá bán, giá cho thuê/thuê mua, hỗ trợ tín dụng cho CNKCN; giám sát đối tượng thụ hưởng, xem xét việc xét duyệt, lựa chọn có khoa học, công bằng, minh bạch không; xử lý nghiêm các hành vi trục lợi chính sách, sang nhượng trái quy định. Ngoài ra, cần kiểm tra trách nhiệm quản lý, sử dụng NOXH sau khi đưa vào vận hành; giám sát hoạt động của các sở, ngành, chính quyền cơ sở và chủ đầu tư. Cách thức tiến hành thanh tra, kiểm tra, giám sát: Thanh tra Thành phố, Thanh tra Sở Xây dựng và Đô thị thực hiện theo kế hoạch hằng năm hoặc đột xuất. HĐND Thành phố (Ban Đô thị) thực hiện giám sát thường xuyên. MTTQ Thành phố tham gia giám sát thông qua các hình thức phù hợp.

2.3.2.5. Tổng kết, điều chỉnh và hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Trên cơ sở kết quả thực hiện và phản hồi từ thực tiễn, chính quyền Thành phố kiến nghị sửa đổi, bổ sung các quy định, cơ chế nhằm nâng cao tính khả thi, hiệu quả, phù hợp với điều kiện đô thị đặc thù của TP Hồ Chí Minh. Công tác tổng kết, điều chỉnh và hoàn thiện chính sách NOXH cho công nhân KCN được chính quyền TP Hồ Chí Minh xem là bước quan trọng nhằm bảo đảm chính sách phù hợp thực tiễn và phát huy hiệu quả lâu dài.

Thứ nhất, chính quyền TP Hồ Chí Minh tiến hành tổng kết, đánh giá định kỳ kết quả thực hiện chính sách, bao gồm tiến độ xây dựng, hiệu quả sử dụng quỹ đất, vốn đầu tư, chất lượng công trình và mức độ đáp ứng nhu cầu của công nhân; đồng thời thu thập phản hồi từ doanh nghiệp, người lao động và các cơ quan quản lý để làm cơ sở điều chỉnh.

Thứ hai, trên cơ sở kết quả tổng kết, chính quyền đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định, cơ chế, chính sách chưa phù hợp, nhất là về quy hoạch đất, tín dụng, thủ tục hành chính và chính sách khuyến khích đầu tư. Song song đó, Thành phố xây dựng cơ chế phối hợp liên ngành, hoàn thiện bộ tiêu chí

đánh giá, giám sát và kiến nghị Trung ương cho phép áp dụng một số cơ chế đặc thù phù hợp với điều kiện đô thị – công nghiệp của TP Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm tính khả thi, hiệu quả và bền vững của chính sách NOXH.

2.3.3. Phương thức thực hiện

Phương thức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh được hiểu là các biện pháp, cách thức mà chính quyền Thành phố sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách để đạt mục tiêu, hiệu quả. Quá trình thực hiện chính sách của chính quyền Thành phố chủ yếu do UBND đảm nhiệm qua vai trò quản lý, điều hành; vì vậy, các phương thức được xem là những phương pháp quản lý hành chính nhà nước. Việc thực hiện chính sách NOXH cho công nhân được tiến hành bằng nhiều phương thức kết hợp, bảo đảm tính hiệu quả, linh hoạt và phù hợp với điều kiện thực tế của TP Hồ Chí Minh.

Thứ nhất, phương thức tổ chức – hành chính.

Phương thức này được hiểu là phương pháp cơ bản trong hoạt động quản lý nhà nước của cơ quan hành chính. Phương pháp này thể hiện ở việc cơ quan hành chính nhà nước (UBND TP Hồ Chí Minh) sử dụng các biện pháp tổ chức (xác lập thiết chế tổ chức và công chức thực thi công vụ) và các mệnh lệnh hành chính theo quy định của pháp luật để quản lý, điều hành quá trình thực hiện. Thực hiện phương thức này, chính quyền TP Hồ Chí Minh phân công các sở, ngành; lập Ban chỉ đạo, Ban quản lý dự án để giúp chính quyền triển khai dự án; đồng thời ban hành các văn bản pháp luật theo thẩm quyền (quyết định, hướng dẫn, chỉ thị...) để áp đặt việc thực hiện.

Thứ hai, phương thức tuyên truyền, thuyết phục, vận động,.

Đây là phương thức mà chính quyền sử dụng để truyền tải thông điệp đầy đủ về chính sách NOXH cho CNKCN, giúp cộng đồng xã hội đặc biệt là các đối tượng thực hiện chính sách nhận thức đầy đủ và tích cực tham gia. Chính quyền thành phố có thể sử dụng các phương tiện truyền thông trên địa bàn như báo chí, phát thanh, truyền hình, cổng thông tin điện tử và các nền tảng mạng xã hội để truyền tải thông tin. Cơ quan chịu trách nhiệm nòng cốt

là Sở Văn hóa và Thể thao, Đài Phát thanh - Truyền hình thành phố, các cơ quan báo chí của Thành phố. Ngoài tuyên truyền, chính quyền cần vận động, thuyết phục các đối tượng liên quan - như doanh nghiệp, nhà đầu tư, các tổ chức xã hội và CNKCN - tích cực tham gia thực hiện chính sách. Để công tác tuyên truyền, vận động đạt hiệu quả, chính quyền Thành phố cần phối hợp với MTTQ Việt Nam và các đoàn thể chính trị - xã hội khác, đặc biệt là Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh.

Thứ ba, phương thức sử dụng các biện pháp kinh tế.

Đây là một trong những công cụ cơ bản trong quản lý nhà nước nhằm thúc đẩy quá trình quản lý đạt mục tiêu. Đây là việc cơ quan nhà nước sử dụng lợi ích kinh tế để khuyến khích các đối tượng thực hiện thông qua cơ chế thưởng – phạt. Nói cách khác, chính quyền TP sử dụng các công cụ đòn bẩy kinh tế như giá, lãi suất, thuế, tín dụng, ngân sách, ưu đãi tài chính... để tác động gián tiếp lên các chủ thể nhằm thúc đẩy doanh nghiệp và CNKCN chủ động, tự nguyện tham gia thực hiện chính sách. Nội dung của phương thức này bao gồm: chính sách ưu đãi tín dụng; chính sách huy động vốn xã hội hóa (khuyến khích chủ đầu tư xây dựng NOXH); chính sách hỗ trợ giá, hỗ trợ tiền thuê, mua, thuê mua NOXH cho CNKCN; chính sách ưu đãi thuế, sử dụng đất và vay vốn ưu đãi cho chủ đầu tư.

Thứ tư, phương thức phối hợp liên ngành trong thực hiện chính sách.

Phối hợp liên ngành là phương pháp quản lý nhà nước nhằm huy động, kết nối và đồng bộ hóa hoạt động của nhiều cơ quan, tổ chức trong quá trình thực thi chính sách công để bảo đảm hiệu quả. Phương pháp này phát huy trách nhiệm của các chủ thể trong việc chia sẻ thông tin, trách nhiệm và phối hợp hành động. Trong lĩnh vực thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN vốn mang tính đa ngành, đa lĩnh vực – chính quyền Thành phố (trực tiếp là UBND Thành phố) phải là trung tâm kết nối và điều phối hoạt động của các sở, ngành, các doanh nghiệp cùng thực hiện. Đồng thời, chính quyền TP cần chủ động phối hợp với MTTQ và các đoàn thể chính trị – xã hội khác (đặc biệt là Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh) trong quá trình triển khai.

2.3.4. Vai trò của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Trong chu trình chính sách công nói chung và chính sách NOXH cho CNKCN nói riêng, chính quyền địa phương giữ vai trò quyết định đối với việc chuyển hóa các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước thành các kết quả cụ thể trong đời sống xã hội. Đối với TP Hồ Chí Minh – đô thị đặc biệt, trung tâm công nghiệp lớn của cả nước, nơi tập trung số lượng lớn KCN và công nhân lao động – vai trò của chính quyền thành phố trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN cụ thể như sau:

Trước hết, vai trò chủ thể tổ chức thực hiện và điều hành thống nhất chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trên địa bàn. Khác với giai đoạn hoạch định chính sách chủ yếu do Trung ương ban hành, giai đoạn thực hiện chính sách đòi hỏi chính quyền thành phố phải trực tiếp tổ chức triển khai thông qua hệ thống cơ quan chuyên môn, chính quyền cấp dưới và các chủ thể có liên quan. Thông qua việc ban hành các chương trình, kế hoạch, đề án phát triển NOXH; phân công nhiệm vụ cho các sở, ngành và chính quyền cơ sở; chỉ đạo, điều phối quá trình thực hiện, chính quyền Thành phố bảo đảm cho chính sách được triển khai đồng bộ, thống nhất và phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương.

Thứ hai, vai trò trung tâm điều phối liên ngành, liên cấp trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp là chính sách đa ngành, đa lĩnh vực, liên quan trực tiếp đến quy hoạch, đất đai, xây dựng, đầu tư, tài chính, tín dụng, lao động và an sinh xã hội. Do đó, chỉ chính quyền Thành phố, mà trực tiếp là UBND Thành phố, mới có đủ thẩm quyền và năng lực điều phối để kết nối, phân công và giám sát hoạt động của các sở, ngành chuyên môn và chính quyền cấp dưới. Vai trò điều phối này giúp khắc phục tình trạng cục bộ ngành, chồng chéo chức năng, dồn đẩy trách nhiệm, đồng thời bảo đảm các khâu của quá trình thực hiện chính sách được liên thông, nhất quán và hiệu quả.

Thứ ba, vai trò chủ thể huy động, phân bổ và quản lý các nguồn lực thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp đòi hỏi nguồn lực lớn và ổn định, bao gồm ngân sách nhà nước, nguồn vốn tín dụng ưu đãi, nguồn xã hội hóa từ doanh nghiệp và các nguồn lực hợp pháp khác. Chính quyền thành phố là chủ thể quyết định việc cân đối ngân sách, lựa chọn mô hình đầu tư, ban hành cơ chế ưu đãi và tạo lập môi trường đầu tư thuận lợi để thu hút các thành phần kinh tế tham gia. Thông qua vai trò này, chính quyền thành phố không chỉ bảo đảm tính khả thi của chính sách, mà còn định hướng việc sử dụng nguồn lực theo mục tiêu an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững.

Thứ tư, vai trò bảo đảm tính công bằng, minh bạch và đúng đối tượng trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Là chủ thể quản lý nhà nước, chính quyền Thành phố có trách nhiệm xây dựng và tổ chức thực hiện các tiêu chí, quy trình xét duyệt đối tượng thụ hưởng; kiểm soát việc phân phối, sử dụng nhà ở xã hội; ngăn ngừa và xử lý các hành vi trục lợi chính sách. Vai trò này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh nhu cầu nhà ở của công nhân khu công nghiệp rất lớn, trong khi nguồn cung NOXH còn hạn chế, dễ phát sinh tiêu cực nếu thiếu sự quản lý chặt chẽ của chính quyền.

Thứ năm, vai trò chủ thể giám sát, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Thông qua hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát của các cơ quan chức năng và sự giám sát của HĐND, MTTQ và các đoàn thể chính trị – xã hội, chính quyền thành phố kịp thời phát hiện những hạn chế, bất cập trong quá trình thực hiện chính sách; đồng thời xử lý các vi phạm, điều chỉnh cách thức tổ chức thực hiện cho phù hợp với thực tiễn. Đây là cơ sở quan trọng để bảo đảm chính sách NOXH không chỉ được triển khai đúng quy định, mà còn đạt hiệu quả thực chất và lâu dài.

Thứ sáu, vai trò cầu nối giữa Nhà nước, doanh nghiệp và công nhân trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Thông qua hoạt động tuyên truyền, vận động, đối thoại chính sách và hỗ trợ pháp lý, chính quyền thành phố tạo điều kiện để doanh nghiệp hiểu và tham gia tích cực vào phát

triển NOXH; đồng thời giúp công nhân tiếp cận đầy đủ thông tin, thủ tục và quyền lợi chính đáng của mình. Vai trò cầu nối này góp phần hình thành sự đồng thuận xã hội, tăng cường xã hội hóa và nâng cao tính bền vững của chính sách.

Cuối cùng, vai trò chủ thể tổng kết thực tiễn, điều chỉnh và kiến nghị hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN. Trên cơ sở theo dõi, đánh giá kết quả thực hiện và phản hồi từ thực tiễn, chính quyền thành phố có trách nhiệm kiến nghị sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách chưa phù hợp; đồng thời đề xuất với Trung ương những cơ chế đặc thù nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của một đô thị công nghiệp lớn. Vai trò này không chỉ giúp nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách tại TP Hồ Chí Minh, mà còn đóng góp kinh nghiệm thực tiễn cho việc hoàn thiện chính sách NOXH trên phạm vi cả nước.

Như vậy, trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, chính quyền TP Hồ Chí Minh giữ vai trò trung tâm, xuyên suốt và mang tính quyết định, từ tổ chức thực hiện, điều phối nguồn lực, bảo đảm công bằng, giám sát, đến điều chỉnh và hoàn thiện chính sách.

Tiểu kết chương 2

Chương 2 đã trình bày khái quát về TP Hồ Chí Minh, làm rõ những đặc điểm về vị trí địa lý – điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa – xã hội và quốc phòng – an ninh, qua đó cho thấy các cơ hội và thách thức lớn đối với phát triển đô thị công nghiệp và nhu cầu NOXH cho công nhân. Chương cũng phân tích mô hình chính quyền đô thị với chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của chính quyền TP Hồ Chí Minh, nhấn mạnh vai trò điều phối, quản lý thống nhất và ban hành thực thi chính sách trên địa bàn rộng.

Đối với hệ thống KCN, luận án đã làm rõ khái niệm, đặc điểm, cơ cấu ngành nghề, kết nối hạ tầng và chính sách ưu đãi, đồng thời khẳng định vai trò của KCN trong tăng trưởng kinh tế, tạo việc làm, thúc đẩy đô thị hóa và ổn định an ninh trật tự. Về phía công nhân, chương đã phân tích đặc điểm quy mô, cơ cấu, trình độ, điều kiện sống và đời sống tinh thần, nhấn mạnh vai trò KT – XH quan trọng của đội ngũ này và nhu cầu cấp thiết về nhà ở phù hợp.

Trên cơ sở lý luận về chính sách xã hội, chương xác định khái niệm, nội dung và vai trò của chính sách NOXH cho công nhân KCN, coi đây là công cụ then chốt bảo đảm an sinh, giữ chân và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực công nghiệp. Đồng thời, chương hệ thống hóa các nội dung và phương thức thực hiện chính sách NOXH của chính quyền thành phố, từ hoạch định, huy động nguồn lực, tổ chức triển khai, thanh tra – giám sát đến tổng kết – điều chỉnh, với sự tham gia của nhiều chủ thể, trong đó chính quyền Thành phố giữ vai trò trung tâm. Những luận giải này tạo nền tảng quan trọng cho việc đánh giá thực trạng ở chương 3.

Chương 3

CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP – THỰC TRẠNG, NGUYÊN NHÂN VÀ KINH NGHIỆM

3.1. Thực trạng chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp

3.1.1. Ưu điểm

3.1.1.1. Nội dung thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất, xây dựng và ban hành chương trình, kế hoạch phát triển NOXH cho CNKCN

Chính quyền TP Hồ Chí Minh đã tiến hành rà soát nhu cầu và tình hình nhà ở của CNKCN. Thực hiện nội dung này, chính quyền thành phố đã tiến hành nhiều đợt khảo sát, đánh giá trong các thời điểm khác nhau để làm căn cứ hoạch định chính sách.

Đợt khảo sát thứ nhất (tháng 4 - 2021), UBND TP Hồ Chí Minh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tiến hành điều tra tổng thể nhu cầu nhà ở của người dân và công nhân. Kết quả khảo sát được tổng hợp trong Đề án “Chương trình phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030” [Phụ lục 7].

Đợt khảo sát thứ hai (tháng 11 - 2021), được tiến hành theo chỉ đạo khẩn của UBND TP Hồ Chí Minh ngày 28/10/2021, trong bối cảnh Thành phố vừa trải qua đợt dịch COVID-19 . Mục tiêu là đánh giá thực trạng nơi ở, điều kiện an toàn, vệ sinh và khả năng phục hồi đời sống công nhân.

Đợt khảo sát thứ ba (năm 2025) được triển khai sau khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 về sắp xếp đơn vị hành chính, mở rộng địa giới TP Hồ Chí Minh lên 61 KCN với khoảng 1 triệu công nhân. Trước yêu cầu mới, chính quyền Thành phố giao Sở Xây dựng tổ chức khảo sát diện

rộng để đánh giá lại toàn diện nhu cầu NOXH của lực lượng lao động công nghiệp liên vùng.

Ba đợt khảo sát trên không chỉ tạo ra bộ dữ liệu thực chứng hiếm có về tình hình nhà ở của công nhân, mà còn trực tiếp dẫn tới hàng loạt quyết định và kế hoạch cụ thể trong giai đoạn 2021-2025 (ban hành Kế hoạch phát triển NOXH giai đoạn 2021–2025, xác định 100.000 căn NOXH; đề xuất phân bổ quỹ đất gần KCN dành ít nhất 20% diện tích đất dự án phát triển mới cho NOXH; điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn 2045; chấp thuận các cơ chế đặc thù cho TP Hồ Chí Minh trong phát triển NOXH, bao gồm ưu đãi thuế, tín dụng, thủ tục hành chính).

Chính quyền thành phố đã nghiên cứu, cụ thể hóa các chính sách của Đảng và Nhà nước [Phụ lục 8] chính quyền TP Hồ Chí Minh đã cụ thể hóa bằng các chương trình, kế hoạch trọng điểm, tiêu biểu là Kế hoạch phát triển và quản lý NOXH giai đoạn 2016 - 2020 ban hành tại Kế hoạch số 4665/KH-UBND ngày 27 - 7 - 2017, xác lập mục tiêu ưu tiên phát triển nhà ở cho CNKCN gắn với chiến lược phát triển công nghiệp – đô thị và tạo nền tảng pháp lý, thực tiễn cho phân bổ quỹ đất, huy động nguồn lực, điều phối các dự án NOXH tại các khu vực có mật độ công nhân cao.

Thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30 - 01 - 2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển KT - XH hậu COVID-19, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã lập danh mục 18 dự án NOXH ưu tiên tiếp cận vốn ưu đãi, với quy mô hơn 35.000 căn hộ, phần lớn bố trí gần các cụm công nghiệp tập trung như: Linh Trung (Thủ Đức), Tân Tạo (Bình Tân), Hiệp Phước (Nhà Bè), Lê Minh Xuân, Vĩnh Lộc A (Bình Chánh), Tây Bắc Củ Chi...

Như vậy, chính quyền TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2025 đã cụ thể hóa kịp thời các chủ trương của Trung ương và Thành ủy thành các quyết định quản lý điều hành thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN.

Việc rà soát, điều chỉnh và hoàn thiện hệ thống văn bản. Trong giai đoạn 2021 - 2025, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã rà soát, điều chỉnh các văn bản hiện hành về lĩnh vực nhà ở, đồng thời ban hành nhiều quyết định mới phù

hợp với thẩm quyền của thành phố thay thế các quy định cũ nhằm đảm bảo tính thống nhất và phù hợp với Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và các Nghị định của Chính phủ. Cụ thể, Quyết định số 4834/QĐ-UBND năm 2020 về Đề án phát triển nhà ở đã thay thế Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016–2020; Quyết định 4151/QĐ-UBND năm 2021 ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở 2021–2025; Riêng “Về việc công bố danh mục thủ tục hành chính các lĩnh vực đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đầu tư tại Việt Nam thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Kế hoạch và Đầu tư”, UBND Thành phố đã có các quyết định điều chỉnh theo từng năm (2021; 2022, 2023 2024). Đặc biệt, chính quyền đã nâng cấp Đề án 4834/2020 lên thành Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021–2030.

Như vậy, hệ thống văn bản của chính quyền thành phố đã được tái cấu trúc toàn diện, khắc phục tình trạng chồng chéo, đảm bảo khung pháp lý thống nhất cho việc phát triển NOXH dành cho CNKCN.

Giai đoạn 2021–2025, chính quyền thành phố đã xây dựng kế hoạch triển khai phát triển NOXH như Kế hoạch “Nghiên cứu xây dựng chương trình phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030” quy định: “Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc..., Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này”[103] và Quyết định số 4151/QĐ-UBND năm 2021 Quyết định “Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2025 và năm 2021,2022” đã phân công cụ thể trách nhiệm của 14 sở ngành và các cơ quan liên quan; tích hợp chỉ tiêu phát triển NOXH vào chỉ tiêu kinh tế – xã hội của địa phương.

Quy trình lập và thẩm định kế hoạch NOXH của chính quyền TP Hồ Chí Minh được thực hiện khoa học, minh bạch và có tính tham vấn cao. Giai đoạn 2021–2025, chính quyền thành phố đã triển khai một quy trình tham vấn chính sách NOXH cho CNKCN mang tính khoa học, toàn diện: giao Sở Xây dựng chủ trì Hội nghị tập huấn hướng dẫn thống nhất việc thu thập dữ liệu và lập báo cáo phục vụ Chương trình phát triển nhà ở 2021–2030, giao HEPZA

tổ chức Hội thảo, tổ chức đối thoại với cộng đồng chuyên gia, tiếp thu góp ý của Hiệp hội Bất động sản TP Hồ Chí Minh; tổ chức Hội nghị tiếp xúc cử tri chuyên đề “Chính sách NOXH” (4/2022). Đặc biệt, Hội nghị xúc tiến đầu tư NOXH đến năm 2030 (12/2024) đánh dấu bước chuyển từ tham vấn sang hành động, khi UBND Thành phố công bố danh mục quỹ đất, cơ chế ưu đãi và chỉ tiêu đầu tư cụ thể, tạo niềm tin và thu hút khu vực tư nhân tham gia mạnh mẽ vào phát triển NOXH cho CNKCN.

Chính quyền thành phố đã ban hành kế hoạch phát triển NOXH bảo đảm tính minh bạch, đồng bộ, hiệu quả. Về quỹ đất, giai đoạn 2021–2025, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định 4834/QĐ-UBND năm 2020 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021–2030; Quyết định 4151/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 2021–2025, với danh mục 68 quỹ đất/dự án NOXH, ưu tiên các địa bàn có mật độ công nhân cao như TP. Thủ Đức, Bình Chánh, Củ Chi, Nhà Bè...; Quyết định 76/2025/QĐ-UBND hoàn thiện quy trình “một cửa liên thông” trong xác định, thẩm định, phê duyệt và bàn giao quỹ đất, thiết lập cơ chế giám sát, thu hồi đất khi dự án chậm triển khai. Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý kiến trúc TP Hồ Chí Minh đã làm rõ quy trình, trách nhiệm của các sở, ngành trong thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng và công bố thông tin quy hoạch, từ đó khắc phục tình trạng chòng chéo chức năng giữa Sở Xây dựng – Sở Quy hoạch - Kiến trúc – Sở Tài nguyên và Môi trường.

Về tín dụng, HĐND thành phố ban hành Nghị quyết 09/2023/NQ-HĐND về hỗ trợ tài chính cho chủ đầu tư dự án NOXH; UBND Thành phố triển khai các gói vay ưu đãi, kết nối Ngân hàng Chính sách Xã hội và các ngân hàng thương mại để hỗ trợ người lao động, nhất là CNKCN.

Tóm lại, giai đoạn 2021–2025, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã xây dựng và ban hành các chương trình, kế hoạch phát triển NOXH cho CNKCN một cách chủ động, đồng bộ, dựa trên cơ sở dữ liệu thực chứng và phân công trách nhiệm rõ ràng. Đây là cơ sở quan trọng góp phần nâng cao

tính khả thi và hiệu quả trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của thành phố.

Thứ hai, việc tổ chức huy động và quản lý nguồn lực phát triển NOXH cho CNKCN

Chính quyền thành phố xác định rõ cơ cấu và quy mô nguồn lực đầu tư phát triển NOXH, đặc biệt dành cho CNKCN thông qua các chương trình và kế hoạch trọng điểm giai đoạn 2021–2025: Quyết định số 4151/QĐ-UBND ngày 09 - 12 - 2021 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021–2025 “Dự kiến vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2025 là khoảng 566.983 tỷ đồng; Quyết định số 2971/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 về Chương trình phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030.

Từ các văn bản trên, có thể thấy: nguồn ngân sách nhà nước được chính quyền TP Hồ Chí Minh định vị đúng vai trò dẫn dắt, tập trung vào đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật – xã hội thiết yếu phục vụ các dự án NOXH, gồm giao thông kết nối, điện nước, xử lý môi trường, và các công trình dịch vụ công cộng (trạm y tế, mầm non, thiết chế văn hóa thể thao). Vai trò của ngân sách nhà nước được xác lập theo phương thức “mồi vốn”, tạo nền tảng đầu vào cho dự án nhưng không bao cấp trọn vẹn, từ đó nâng cao hiệu quả đầu tư công và khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân.

Bên cạnh đó, chính quyền thành phố đẩy mạnh huy động vốn xã hội hóa, bao gồm: vốn của doanh nghiệp trong KCN tham gia xây dựng nhà ở công nhân cho người lao động của chính mình; vốn của doanh nghiệp bất động sản và quỹ đầu tư tham gia các dự án thương mại kết hợp dành quỹ đất 20% phát triển NOXH; và vốn từ hợp tác xã nhà ở và các nguồn lực tài chính hợp pháp khác. Từ năm 2023, chính quyền thành phố đã tích hợp triển khai gói tín dụng ưu đãi 120.000 - 145.000 tỷ đồng của Chính phủ vào cơ chế huy động nguồn lực. Các ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn được giao nhiệm vụ cấp tín dụng lãi suất thấp cho cả chủ đầu tư dự án NOXH và người mua, thuê mua.

Chính quyền thành phố đã phát huy hiệu quả liên kết “ba bên” giữa chính quyền, doanh nghiệp và người sử dụng lao động trong phát triển

NOXH. Cơ chế này giúp tối ưu hóa đầu tư, gắn quy hoạch nhà ở với nhu cầu thực tế của công nhân, hình thành hệ sinh thái nhà ở ổn định, lâu dài.

Chính quyền thành phố giữ vai trò chủ đạo trong kiến tạo thể chế và định hướng chính sách. Các hành động cụ thể bao gồm: quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển NOXH liền kề các KCN; điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch chi tiết theo hướng bổ sung đất ở xã hội; thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất; rút gọn thủ tục đầu tư đối với các dự án ưu tiên và hỗ trợ các chính sách tín dụng từ ngân hàng chính sách xã hội. Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên ngành như Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, HEPZA đóng vai trò tích hợp thông tin quy hoạch, dân cư, lao động và nhu cầu nhà ở nhằm xác lập nền tảng hành chính, pháp lý thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư NOXH. Kết quả điều tra của tác giả (2025) cho thấy 86,7% cán bộ đã từng tham gia quy hoạch hoặc giám sát dự án NOXH, 53,3% thường xuyên quy hoạch quỹ đất và 40,0% triển khai hợp tác công – tư [Phụ lục 9], thể hiện mức độ chủ động và phối hợp liên ngành cao.

Những kết quả này tiếp tục là minh chứng khẳng định ưu điểm nổi bật của chính quyền thành phố nằm ở sự kết hợp hài hòa giữa khung thể chế, công cụ chính sách và khả năng điều phối liên ngành, tạo nền tảng thúc đẩy khu vực tư nhân tham gia phát triển NOXH một cách bền vững.

Đối với khu vực doanh nghiệp bất động sản, chính quyền thành phố khuyến khích các nhà đầu tư thông qua cơ chế ưu đãi về thuế, tín dụng và thủ tục. Ngoài ra, việc đơn giản hóa thủ tục cấp phép, hỗ trợ về hạ tầng kỹ thuật, cũng như ưu tiên tiếp cận quỹ đất đã tạo ra hành lang pháp lý thuận lợi hơn cho khu vực tư nhân triển khai dự án. Kết quả điều tra khảo sát của nghiên cứu sinh (2025): Ở khu vực doanh nghiệp, 66,7% có kinh nghiệm triển khai dự án NOXH, 58,3% nhận được hỗ trợ chính sách, và 75% đánh giá tiềm năng thị trường ở mức cao hoặc trung bình [Phụ lục 10], điều này tiếp tục là một minh chứng cho thấy môi trường đầu tư ngày càng cải thiện.

Đối với nhóm doanh nghiệp sử dụng lao động, đặc biệt là các công ty có quy mô lớn và sử dụng nhiều lao động trong các KCN đã được thành phố vận

động tham gia trực tiếp hoặc gián tiếp vào việc bảo đảm chỗ ở cho công nhân. Một số doanh nghiệp chủ động đầu tư xây dựng khu lưu trú riêng cho công nhân hoặc liên kết thuê lại các căn hộ từ các dự án NOXH để bố trí cho người lao động, coi đó như một phần trong chính sách phúc lợi nội bộ. Việc các doanh nghiệp sản xuất chia sẻ trách nhiệm an sinh nhà ở cho người lao động đã góp phần giảm áp lực lên ngân sách nhà nước, đồng thời củng cố mối quan hệ lao động ổn định và bền vững.

Chính quyền thành phố đã tăng cường quản lý, phân bổ và sử dụng hiệu quả nguồn vốn phát triển NOXH cho CNKCN thông qua hệ thống văn bản đồng bộ. Cụ thể, Quyết định 4151/QĐ-UBND năm 2021 xác định tổng nhu cầu vốn hơn 566.995 tỷ đồng, trong đó 37.693 tỷ đồng dành cho NOXH; đồng thời quy định rõ cơ chế giám sát và phân bổ theo từng nhóm dự án. Trên cơ sở Quyết định 4834/QĐ-UBND (2020) và Quyết định 2971/QĐ-UBND (2022), chính quyền thành phố triển khai kế hoạch huy động đa dạng nguồn lực – ngân sách, tín dụng ưu đãi và vốn xã hội hóa gắn với Nghị quyết 98/2023/QH15 về cơ chế đặc thù tài chính. Chính quyền thành phố trực tiếp thực hiện nhiệm vụ phân bổ, giải ngân, giám sát tài chính đối với các chương trình, dự án NOXH được phê duyệt.

Chính quyền TP Hồ Chí Minh quy định rõ cơ chế phối hợp liên ngành trong quản lý vốn: Sở Xây dựng làm đầu mối theo dõi tiến độ, đánh giá hiệu quả dự án để làm cơ sở bố trí vốn; Sở Kế hoạch và Đầu tư cân đối chỉ tiêu vốn trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; Sở Tài chính thẩm định, kiểm tra và quyết toán sử dụng vốn. Quá trình theo dõi, đánh giá hiệu quả giải ngân cũng được chú trọng, thông qua việc công khai thông tin tài chính và danh mục dự án được hỗ trợ, kết hợp giám sát từ Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh và cộng đồng dân cư. Phương thức quản trị này giúp bảo đảm dòng vốn đến đúng nhóm thụ hưởng chính sách, từng bước hạn chế nguy cơ lợi dụng chính sách NOXH để trục lợi. Đây được xem là một cải tiến đáng kể trong quản lý đầu tư công và tài chính đô thị tại TP Hồ Chí Minh.

Chính quyền TP Hồ Chí Minh tiếp tục hoàn thiện cơ chế giám sát – đánh giá và công khai tài chính trong phát triển NOXH cho CNKCN giai đoạn 2021-2025, thể hiện rõ trong các văn bản điều hành trọng tâm. Chính quyền thành phố quy định cụ thể quy trình theo dõi, kiểm tra và báo cáo định kỳ về tiến độ giải ngân, hiệu quả sử dụng nguồn vốn đầu tư NOXH. Sở Xây dựng được giao chủ trì giám sát kế hoạch vốn, phối hợp với Sở Tài chính và Kho bạc Nhà nước để bảo đảm phân bổ đúng mục tiêu, đúng tiến độ. Cơ chế công khai danh mục dự án, tổng mức đầu tư, nguồn vốn huy động và kết quả thực hiện được thực hiện thường xuyên trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố. Việc kiểm tra, giám sát hiện trường và xử lý kịp thời vi phạm giúp giảm thiểu rủi ro phát sinh trong sử dụng nguồn lực, tránh tình trạng thi công sai quy hoạch hoặc chuyển đổi sai mục tiêu dự án NOXH sau khi được phê duyệt. Chính quyền thành phố yêu cầu công khai thông tin tài chính, danh mục dự án được hỗ trợ vốn và tiến độ giải ngân từ Quỹ Phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh, nhằm bảo đảm tính minh bạch và phòng ngừa nguy cơ trục lợi chính sách. Việc minh bạch hóa được thực hiện qua các kỳ báo cáo hằng năm của Sở Xây dựng gửi UBND thành phố và HĐND thành phố, đồng thời công bố công khai để cộng đồng và các tổ chức xã hội, trong đó có Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh, tham gia giám sát.

Thứ ba, việc quản lý, điều hành và triển khai thực hiện các dự án NOXH cho công nhân các KCN

Chính quyền TP Hồ Chí Minh phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các cơ quan chuyên môn và cán bộ phụ trách, bảo đảm thống nhất chỉ đạo và nâng cao hiệu quả thực thi chính sách NOXH giai đoạn 2021-2025. Sở Xây dựng giữ vai trò cơ quan thường trực, tham mưu quy trình đầu tư, kiểm soát chất lượng, quản lý quỹ NOXH và tổng hợp tiến độ báo cáo UBND Thành phố; Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định chủ trương, lựa chọn nhà đầu tư và cân đối nguồn lực; Sở Tài nguyên và Môi trường bố trí và giao quỹ đất 20% theo quy định; Sở Tài chính cùng Kho bạc Nhà nước kiểm soát dòng vốn và thanh-quyết toán bảo đảm sử dụng đúng mục tiêu. Ở cấp địa phương, UBND quận,

huyện và Thành phố Thủ Đức chịu trách nhiệm bồi thường, giải phóng mặt bằng, rà soát nhu cầu và phối hợp tuyên truyền.

Đối với các dự án lưu trú công nhân, HEPZA giám sát hiện trường và đề xuất điều chỉnh khi cần thiết; Liên đoàn Lao động thu thập nhu cầu, phối hợp xét duyệt đối tượng và giám sát quy trình, góp phần bảo vệ quyền lợi người lao động. Quyết định 17/2024/QĐ-UBND quy định rõ trách nhiệm cá nhân trong kiểm tra, xử lý vi phạm và báo cáo tiến độ.

Chính quyền TP Hồ Chí Minh đã triển khai công tác tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN một cách thường xuyên, đa dạng về hình thức, đối tượng và nội dung. Bao gồm: (1) Tổ chức các hội nghị, hội thảo và tập huấn chuyên đề. Ngay sau khi ban hành Quyết định số 4834/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 phê duyệt “Chương trình phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030”, UBND Thành phố đã giao Sở Xây dựng phối hợp với Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh và HEPZA tổ chức khảo sát, hội nghị, tọa đàm và lớp tập huấn cho cán bộ quản lý, doanh nghiệp và người lao động. Các hội nghị chuyên đề như “Nhà ở an cư cho công nhân” được triển khai định kỳ nhằm phổ biến quy trình, thủ tục đăng ký, điều kiện vay vốn và hướng dẫn công nhân thực hành chính sách trên thực tế. (2) Đa dạng hóa phương tiện truyền thông và công cụ phổ biến. Chính quyền TP Hồ Chí Minh đã mở chuyên mục “Thông tin NOXH” trên Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng, công khai danh mục dự án, tiêu chí đối tượng thụ hưởng và hướng dẫn thủ tục đăng ký mua, thuê, thuê mua NOXH. Hệ thống truyền thông đại chúng, mạng xã hội, tờ rơi, pano, áp phích và các bản tin công đoàn được sử dụng linh hoạt để lan tỏa thông tin đến người lao động. Việc công khai, minh bạch này giúp CNKCN có thể tra cứu, nộp hồ sơ trực tuyến, giảm tình trạng thiếu thông tin hoặc bị môi giới lợi dụng. (3) Phát huy vai trò của Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh, Đoàn Thanh niên, Hội Phụ nữ và các công đoàn cơ sở tại KCN tham gia tuyên truyền, hướng dẫn hồ sơ và kết nối công nhân với cơ quan chức năng. Mô hình “Trung tâm tư vấn NOXH tại KCN”, được triển khai từ năm 2024 theo Nghị quyết

98/2023/QH15, đã trở thành kênh hỗ trợ trực tiếp giữa người lao động, chủ đầu tư và ngân hàng, giúp công nhân được tư vấn, nộp hồ sơ và tiếp cận vốn ngay tại nơi làm việc.

Công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách NOXH của chính quyền thành phố trong giai đoạn 2021–2025 đã chuyển từ phương thức hành chính sang cơ chế tương tác xã hội – đa kênh, kết hợp giữa truyền thông, tư vấn và hỗ trợ thực hành.

Chính quyền thành phố đã điều phối kết nối các sở, ngành, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các chủ thể liên quan thực thi nhiệm vụ trong thực hiện các dự án, thiết lập cơ chế điều phối đa tầng giữa các cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương và các chủ thể xã hội liên quan, bảo đảm thống nhất trong chỉ đạo và phối hợp hành động. Sự phối hợp của chính quyền cấp huyện và cấp xã đóng vai trò thực hiện chính sách và giám sát trực tiếp tại cơ sở. Các địa phương chịu trách nhiệm giải phóng mặt bằng, kiểm kê dân cư, xác định đối tượng thụ hưởng, tổ chức xét duyệt danh sách công nhân đủ điều kiện thuê hoặc mua NOXH, đồng thời quản lý trật tự xây dựng và hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án. Từ năm 2022, Thành phố đã thành lập tổ công tác liên ngành cấp huyện tại các địa bàn trọng điểm như Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi và TP. Thủ Đức nhằm theo dõi tiến độ từng dự án NOXH, nhất là các dự án nhà ở công nhân tại KCN Hiệp Phước, KCN Vĩnh Lộc, KCN Đông Nam và KCX Linh Trung II. Các tổ công tác này được giao nhiệm vụ họp định kỳ hằng quý để rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn và báo cáo kịp thời cho UBND Thành phố. Việc phân cấp mạnh mẽ cho chính quyền địa phương đã giúp rút ngắn đáng kể thời gian xử lý thủ tục, đồng thời tăng cường trách nhiệm giám sát, kiểm tra tại chỗ. Các địa phương cũng chủ động phối hợp với HEPZA và Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh trong công tác tuyên truyền, thu thập nhu cầu nhà ở, giới thiệu đối tượng công nhân đủ điều kiện, cũng như giám sát việc bàn giao và sử dụng nhà ở công nhân sau khi dự án hoàn thành. Đặc biệt, UBND TP Hồ Chí Minh đã thể chế hóa mô hình điều phối công – tư đa chiều, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư NOXH thông qua các

hình thức đối thoại định kỳ, chương trình đối tác công tư và cơ chế hỗ trợ về đất đai, tín dụng, thuế. Điều này giúp tạo lập mối quan hệ hợp tác chặt chẽ, minh bạch giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân trong phát triển NOXH. Nhờ hệ thống điều phối đa tầng và cơ chế giám sát thường xuyên của UBND Thành phố, riêng năm 2025 đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 2 dự án nhà ở xã hội với tổng cộng 1.554 căn, gồm Dự án nhà lưu trú công nhân phường Cát Lái (672 căn) và Dự án nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp (882 căn) [49]

Chính quyền TP Hồ Chí Minh đã chỉ đạo hỗ trợ và tư vấn pháp lý cho CNKCN thuê, mua và thuê mua NOXH. Đây được xem là một trong những khâu then chốt nhằm bảo đảm chính sách đi vào thực chất, đúng đối tượng, đồng thời giúp người lao động, nhóm có hiểu biết pháp luật còn hạn chế có thể tiếp cận chính sách một cách thuận lợi, minh bạch và an toàn pháp lý. Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh được giao làm đầu mối hướng dẫn thủ tục pháp lý, cung cấp biểu mẫu, hồ sơ và quy trình xét duyệt trên nền tảng dịch vụ công trực tuyến. Từ năm 2022, Sở đã thiết lập chuyên mục “Tư vấn pháp lý NOXH” trên Cổng thông tin điện tử, cập nhật chi tiết điều kiện thụ hưởng, quy trình đăng ký, hợp đồng thuê – thuê mua và chính sách vay vốn ưu đãi. Đây là bước tiến quan trọng của cải cách hành chính, giúp người lao động nộp, tra cứu và theo dõi hồ sơ trực tuyến, giảm đáng kể chi phí và thời gian đi lại. Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh triển khai mạng lưới tư vấn pháp luật tại công đoàn cơ sở, doanh nghiệp và khu nhà trọ, trong đó có các điểm tư vấn lưu động tại các KCN lớn như Hiệp Phước, Vĩnh Lộc, Tân Tạo, Linh Trung. Mỗi tổ tư vấn gồm cán bộ công đoàn, luật sư và đại diện Sở Xây dựng, phụ trách phổ biến quy định, hướng dẫn lập hồ sơ và cảnh báo nguy cơ lừa đảo, thu phí môi giới trái phép.

Chính quyền thành phố tổ chức các sàn giao dịch và điểm tư vấn NOXH trực tiếp, đặc biệt tại Trung tâm Thông tin và Dịch vụ nhà ở (Sở Xây dựng) và tại các KCN. Các buổi tiếp nhận hồ sơ lưu động được tổ chức định kỳ tại KCN Tân Tạo, Đông Nam, Cát Lái và Hiệp Phước, giúp người lao động nộp hồ sơ, bổ sung giấy tờ và được tư vấn ngay tại nơi làm việc, qua đó rút ngắn

thời gian hoàn tất thủ tục và tăng tỷ lệ hồ sơ hợp lệ. Ngân hàng Chính sách xã hội TP Hồ Chí Minh phối hợp Liên đoàn lao động Thành phố và doanh nghiệp tổ chức đối thoại và tư vấn tại các KCN, giúp công nhân hiểu rõ điều kiện vay, nghĩa vụ tài chính và quy định hợp đồng; nhờ đó, hàng trăm trường hợp đã được hỗ trợ vay ưu đãi, từng bước hiện thực hóa mục tiêu “an cư để lập nghiệp”. Trong giai đoạn 2021–2025, công tác hỗ trợ và tư vấn pháp lý của chính quyền TP Hồ Chí Minh cho công nhân trong lĩnh vực NOXH đã được triển khai một cách bài bản, linh hoạt và hướng tới người lao động.

Thứ tư, việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN

Chính quyền thành phố đã thiết lập cơ chế giám sát đa tầng, phân công rõ ràng trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho các đối tượng hưởng thụ chính sách, trong đó có CNKCN. Cơ chế này vận hành một cách tương đối hiệu quả trên cả chiều dọc hành chính và chiều ngang chuyên môn với sự tham gia giám sát của nhiều đơn vị quản lý liên ngành.

Trên nguyên tắc quản trị phân cấp, cơ cấu giám sát được chia làm ba tầng rõ rệt: cấp thành phố, cấp quận/huyện và cấp phường xã. Ở cấp thành phố, Sở Xây dựng được giao giữ vai trò là cơ quan đầu mối chịu trách nhiệm giám sát toàn diện về chuyên môn và kỹ thuật đối với các chương trình, dự án NOXH; đồng thời là đơn vị tổng hợp, đánh giá kết quả triển khai để báo cáo định kỳ lên UBNDTP và Bộ Xây dựng. Ở cấp trung gian, UBND quận/huyện có trách nhiệm theo dõi tiến độ thực tế của các dự án trên địa bàn, giám sát việc sử dụng và chuyển mục đích đất dành cho NOXH, đồng thời phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xác minh thông tin về đối tượng thụ hưởng. Cấp cơ sở (phường, xã) đóng vai trò thiết yếu trong khâu rà soát cư trú, kiểm chứng điều kiện hộ gia đình và cập nhật nhu cầu thực tế từ cộng đồng công nhân sinh sống trên địa bàn.

Bên cạnh đó, chính quyền TP Hồ Chí Minh còn có sự phân công nhiệm vụ rõ ràng giữa các cơ quan có chức năng hỗ trợ và giám sát chuyên đề, như Thanh tra Sở Xây dựng, HEPZA, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch

và Đầu tư, và các Phòng Quản lý đô thị tại cấp quận/huyện. Mỗi đơn vị này đều có vai trò riêng, từ việc kiểm tra thủ tục đầu tư xây dựng, giám sát tiêu chí quỹ đất 20% tại các dự án thương mại, đến việc xác định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trong các đồ án mở rộng KCN hoặc khu dân cư. Nhờ sự phối hợp đa ngành, đa cấp này, một mạng lưới giám sát chính sách NOXH đã được hình thành, góp phần khắc phục tình trạng quản lý chồng chéo hoặc buông lỏng vốn từng tồn tại ở các giai đoạn trước.

Cơ chế giám sát đa tầng không chỉ giúp đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong triển khai chính sách mà còn tạo tiền đề để chính quyền kịp thời phát hiện những bất cập từ thực tiễn như: sử dụng sai mục đích quỹ đất, giao nhà không đúng đối tượng, hoặc chậm tiến độ bàn giao dự án. Mặt khác, cách tiếp cận này cũng thể hiện tư duy chuyển từ “quản lý hành chính thụ động” sang “giám sát chính sách chủ động”, trong đó vai trò của chính quyền không chỉ là phê duyệt và cấp phép, mà còn là chủ thể điều phối và giám sát liên tục trong suốt chu kỳ chính sách.

Chính quyền thành phố đã tích cực sử dụng ứng dụng công nghệ trong theo dõi, đánh giá tiến độ dự án. Từ năm 2021, chính quyền thành phố từng bước chuyển từ cơ chế giám sát dự án NOXH dựa trên báo cáo định kỳ sang mô hình quản trị số, nhấn mạnh ba trụ cột: chuẩn hóa dữ liệu, liên thông hệ thống, điều hành theo thời gian gần thực. Trên nền tảng chuyển đổi số đô thị đã được hình thành trước đó, Sở Xây dựng đã bắt đầu cấu trúc lại quy trình theo dõi tiến độ phát triển NOXH ngay tại điểm phát sinh nghiệp vụ thay vì tổng hợp muộn ở cuối kỳ.

Từ năm 2021 đến năm 2023, chính quyền TP Hồ Chí Minh ưu tiên chuẩn hóa luồng dữ liệu dự án, số hóa các thủ tục then chốt (thẩm định chủ trương, quy hoạch chi tiết, cấp phép xây dựng, nghiệm thu). Sở Xây dựng phối hợp HEPZA, Sở Tài Nguyên và Môi trường thiết lập bộ biểu mẫu điện tử thống nhất, “nhấn hóa” dữ liệu đầu vào theo các trường thông tin chung như mã dự án, tọa độ, chủ đầu tư, quy mô, quỹ đất, mốc tiến độ pháp lý – kỹ thuật. Từ năm 2024, trước yêu cầu minh bạch và giám sát đa cấp, TP Hồ Chí

Minh định hình “trung tâm điều phối số hóa” cho các dự án NOXH, đảm nhiệm ba chức năng: hợp nhất dữ liệu tiến độ, pháp lý và hiển thị trên bản đồ; phân tích các “nút thắt” thủ tục nhằm tối ưu quy trình và lập kế hoạch vốn, đất đai; mở rộng quyền truy cập và công bố một phần dữ liệu nhằm tăng trách nhiệm giải trình. Việc ứng dụng công nghệ trong giám sát NOXH giúp rút ngắn thời gian triển khai dự án từ đó góp phần để công nhân sớm tiếp cận thông tin về nhà ở; nâng cao độ chính xác trong phân bổ quỹ đất và nguồn lực nhờ dữ liệu chuẩn hóa, cập nhật liên tục; tăng minh bạch và niềm tin xã hội thông qua công bố thông tin và trách nhiệm giải trình; đồng thời tối ưu hóa nguồn lực.

Việc ứng dụng công nghệ trong giám sát NOXH giúp rút ngắn thời gian triển khai dự án từ đó góp phần để công nhân sớm tiếp cận thông tin về nhà ở; nâng cao độ chính xác trong phân bổ quỹ đất và nguồn lực nhờ dữ liệu chuẩn hóa, cập nhật liên tục; tăng minh bạch và niềm tin xã hội thông qua công bố thông tin và trách nhiệm giải trình; đồng thời tối ưu hóa nguồn lực.

Chính quyền thành phố thường xuyên thanh tra chuyên đề, công bố kết quả và giám sát việc bố trí xét duyệt đối tượng công nhân. Một trong những điểm nổi bật trong năng lực tổ chức thực hiện và giám sát chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh là việc duy trì cơ chế thanh tra chuyên đề theo định kỳ và công khai hóa kết quả thanh tra. Không dừng lại ở hình thức kiểm tra hành chính thường quy, chính quyền thành phố đã chủ động triển khai các đợt thanh tra có trọng tâm, trọng điểm, tập trung vào các vấn đề cốt lõi của chính sách như: quản lý quỹ đất, tiến độ dự án, đối tượng thụ hưởng và cơ cấu căn hộ cho thuê. Cụ thể, trong 2 năm (2022 và 2023), Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh phối hợp với Thanh tra Thành phố đã tiến hành thanh tra 18 dự án NOXH, trong đó có 9 dự án tập trung vào nhóm nhà ở cho công nhân thuê tại các địa bàn có mật độ công nhân cao như Bình Tân, Hóc Môn và Thành phố Thủ Đức. Việc lựa chọn đối tượng thanh tra cho thấy sự nhấn mạnh vào phân khúc NOXH gắn với KCN, nơi đang có nhu cầu chỗ ở bức thiết nhưng lại thường bị chậm trễ trong triển khai thực tế. Kết quả thanh tra được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở

Xây dựng kèm theo kiến nghị xử lý chi tiết đối với từng dự án. Nhiều sai phạm điển hình được nêu rõ, gồm: vi phạm quản lý quỹ đất 20% dành cho NOXH trong các dự án thương mại; chậm bàn giao quỹ NOXH cho địa phương từ 12 đến 24 tháng; không bảo đảm cơ cấu tỷ lệ căn hộ cho thuê, trái quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP và kế hoạch phân bổ chỉ tiêu của UBND Thành phố. Việc công khai kết quả thanh tra không chỉ nâng cao tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của chủ đầu tư, mà còn tạo cơ chế giám sát xã hội hai chiều, cho phép người dân, tổ chức công đoàn và các hội nghề nghiệp truy cập, kiểm tra và phản hồi về quá trình thực hiện chính sách tại địa phương.

Một ưu điểm khác là chính quyền TP Hồ Chí Minh đã xây dựng cơ chế kiểm tra liên ngành trong việc xét duyệt đối tượng công nhân được thuê, mua NOXH, đặc biệt là những đối tượng có thời gian làm việc liên tục tại KCN, thu nhập ổn định, không có nhà ở tại thành phố. Chính quyền các quận/huyện phối hợp với các tổ chức công đoàn cơ sở để xác minh thông tin và xử lý các sai lệch, tránh hiện tượng xin cho, mua suất, hoặc lợi dụng chính sách. Ngoài ra, cơ quan thanh tra cũng giám sát chất lượng công trình, an toàn phòng cháy chữa cháy và điều kiện sống tại các khu nhà ở công nhân sau khi đi vào hoạt động, đảm bảo tính lâu dài và bền vững của chính sách.

Từ góc độ quản trị công, cách làm này thể hiện rõ năng lực giám sát hiện đại và minh bạch hóa thông tin, giúp định hình lại quan hệ giữa nhà nước và doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển NOXH, không còn đơn thuần là quản lý, kiểm tra, xử phạt mà chuyển sang mô hình giám sát công khai, cảnh báo sớm điều chỉnh kịp thời, nhằm đảm bảo tính bền vững và công bằng của chính sách an sinh nhà ở.

Thứ năm, việc tổng kết, điều chỉnh và hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN

Chính quyền TP Hồ Chí Minh đã định kỳ tổng kết các kết quả thực hiện (tiến độ, quỹ đất, vốn, chất lượng, mức đáp ứng) và lấy ý kiến CNKCN, doanh nghiệp, cơ quan quản lý để kịp thời hiệu chỉnh mục tiêu và giải pháp. Sau khi ban hành Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030 theo Quyết

định 4834/QĐ-UBND năm 2020 và triển khai danh mục 47 dự án NOXH giai đoạn 2021–2025, UBND Thành phố đã đánh giá tiến độ thi công, hiệu quả sử dụng quỹ đất, tình hình giải ngân và chất lượng công trình tại các dự án tập trung đông công nhân như Linh Trung, Tân Tạo, Hiệp Phước, Vĩnh Lộc A, Lê Minh Xuân và Tây Bắc Củ Chi. Từ phản hồi của doanh nghiệp và người lao động về thiếu chỗ ở gần nơi làm việc, chính quyền Thành phố đã điều chỉnh phân bổ quỹ đất gần KCN và ưu tiên các dự án nằm trong bán kính di chuyển thuận lợi của công nhân.

Nhờ duy trì cơ chế đánh giá, điều chỉnh chính sách dựa trên bằng chứng triển khai, chính quyền thành phố đã kịp thời lựa chọn 18 dự án NOXH đủ điều kiện hấp thụ thị trường, đưa vào danh mục tiếp cận các gói hỗ trợ lãi suất và tín dụng phục hồi kinh tế theo Nghị quyết 11/NQ-CP (năm 2022) của Chính phủ. Kết quả này cho thấy, sự điều chỉnh chính sách không chỉ để sửa sai, mà là một phần tất yếu của quy trình quản trị, giúp bảo đảm nguồn lực phục vụ đúng đối tượng CNKCN, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đầu tư công, đồng thời làm tăng tính bền vững trong phát triển NOXH gắn với quy hoạch công nghiệp và đô thị vệ tinh.

Chính quyền thành phố đã kịp thời điều chỉnh cơ chế quy hoạch, tín dụng, thủ tục và ưu đãi đầu tư, đồng thời hoàn thiện phối hợp liên ngành để nâng cao hiệu quả chính sách NOXH. Chính quyền thành phố xác định việc hoàn thiện tiêu chuẩn chất lượng công trình và hạ tầng xã hội đi kèm là nhiệm vụ trọng tâm nhằm bảo đảm chính sách NOXH cho CNKCN đi vào thực chất. Trên cơ sở báo cáo đánh giá của Sở Xây dựng phối hợp UBND quận/huyện và HEPZA giai đoạn 2021 – 2023, khảo sát tại các dự án NOXH ở Bình Tân, Bình Chánh, chính quyền thành phố đã điều chỉnh yêu cầu thiết kế căn hộ theo hướng tăng diện tích tối thiểu lên 20 – 30 m²/căn, đảm bảo thông gió – chiếu sáng tự nhiên, bố trí không gian sinh hoạt hợp lý và phù hợp hộ gia đình có con nhỏ và tăng cường kiểm định và nghiệm thu độc lập về an toàn phòng cháy chữa cháy, đặc biệt đối với nhà ở cao tầng, nhằm giảm rủi ro và nâng cao cảm giác an toàn nơi cư trú cho công nhân.

Qua tổng kết thực hiện chính sách NOXH, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã bổ sung quy định yêu cầu chủ đầu tư tích hợp đồng bộ hạ tầng xã hội và tiện ích dịch vụ trong từng dự án NOXH hoặc bảo đảm kết nối với hạ tầng hiện hữu. Chính quyền thành phố cũng nhấn mạnh bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, sân thể thao và mảng xanh nhằm cải thiện đời sống tinh thần cho công nhân – nhóm có nguy cơ bị cô lập văn hóa do làm việc theo ca, thu nhập thấp và ít cơ hội tham gia hoạt động xã hội.

Tóm lại, giai đoạn 2021 - 2025, chính quyền thành phố đã thể hiện nhiều ưu điểm nổi bật trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, từ khảo sát nhu cầu, hoạch định chương trình – kế hoạch đến cụ thể hóa kịp thời chủ trương của Trung ương và Thành ủy. Hệ thống văn bản, công cụ quản lý và nguồn lực đất đai – tài chính được rà soát, điều chỉnh đồng bộ, tạo nền tảng huy động xã hội hóa hiệu quả. Chính quyền cũng xây dựng cơ chế điều phối liên ngành và mô hình liên kết “ba bên”, giúp việc triển khai dự án và hỗ trợ CNKCN thuận lợi hơn. Bên cạnh đó, việc đẩy mạnh chuyển đổi số, thanh tra chuyên đề và công khai thông tin đã nâng cao minh bạch và trách nhiệm giải trình.

3.1.1.2 Phương thức thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân các KCN của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

Phương thức là tổng hợp các biện pháp, cách thức và công cụ để chính quyền TP Hồ Chí Minh sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Các phương thức chủ yếu được chính quyền Thành phố sử dụng gồm:

Thứ nhất, về phương thức tổ chức - hành chính

Đây là công cụ quản lý cơ bản của chính quyền TP Hồ Chí Minh trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Trên cơ sở định hướng của Trung ương tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã chủ động cụ thể hóa bằng các văn bản điều hành cấp địa phương có tính hệ thống. Đáng chú ý, Quyết định 4834/QĐ-UBND ngày 31 - 12 - 2020 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021

– 2030 đã xác định NOXH cho công nhân là một trong bốn nhóm đối tượng trọng tâm và phân công Sở Xây dựng làm cơ quan chuyên trách quản lý lĩnh vực này; Quyết định 4151/QĐ-UBND ngày 09 - 12 - 2021 về Kế hoạch phát triển nhà ở 2021 – 2025; Quyết định 2971/QĐ-UBND ngày 06 - 9 - 2022 về Chương trình phát triển nhà ở 2021 – 2030 tiếp tục hoàn thiện cấu trúc thực thi, phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng sở, ngành: Sở Tài nguyên và Môi trường phụ trách quỹ đất sạch; Sở Kế hoạch và Đầu tư điều phối nguồn vốn; Sở Tài chính bảo đảm cơ chế tài chính; Sở Quy hoạch – Kiến trúc kiểm soát chỉ tiêu không gian; HEPZA và Liên đoàn lao động khảo sát, phản ánh nhu cầu nhà ở thực tế của công nhân trong các KCN.

Trong quá trình triển khai thực hiện, UBND Thành phố đã ban hành nhiều văn bản quan trọng nhằm tăng cường cơ chế điều hành và tháo gỡ vướng mắc trong các dự án NOXH như Quyết định số 5222/QĐ-UBND ngày 15 - 11 - 2024, thành lập Tổ Công tác giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, NOXH, với nhiệm vụ trực tiếp rà soát, đôn đốc tiến độ và xử lý khó khăn theo từng địa bàn; Quyết định 5013/QĐ-UBND ngày 05 - 11 - 2024 của UBND TP Hồ Chí Minh về việc thành lập tổ công tác giải quyết các vấn đề pháp lý về đất đai cho các dự án nhà ở. Các tổ công tác này hoạt động theo cơ chế liên ngành, kết nối giữa Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư cùng chính quyền quận, huyện, bảo đảm thông tin thông suốt và xử lý nhanh thủ tục. Việc thành lập các ban, tổ điều hành chuyên trách đã giúp rút ngắn quy trình xử lý hồ sơ, đẩy nhanh tiến độ nhiều dự án NOXH cho CNKCN, thể hiện quyết tâm của Thành phố trong thực thi chính sách an sinh nhà ở. Bên cạnh đó, hệ thống văn bản chỉ đạo, hướng dẫn, công văn đôn đốc, quy chế phối hợp được ban hành định kỳ, bảo đảm tính tuân thủ pháp luật và kỷ luật hành chính đối với các chủ đầu tư và địa phương.

Việc thực thi phương thức tổ chức – hành chính đã tạo ra khung vận hành thống nhất, mệnh lệnh rõ ràng, thẩm quyền xác định, giúp nâng cao năng lực điều hành, hạn chế sự đùn đẩy trách nhiệm và giảm tình trạng chậm trễ trong triển khai dự án. Nhờ đó, các nhiệm vụ phát triển NOXH cho công

nhân được thực hiện theo quy trình chuẩn hóa, góp phần chuyển hóa mục tiêu của Trung ương về an sinh nhà ở thành hành động cụ thể và hiệu quả tại TP Hồ Chí Minh.

Thứ hai, phương thức thuyết phục, vận động, tuyên truyền.

Phương thức này giữ vai trò quan trọng trong việc nâng cao nhận thức xã hội và tạo sự đồng thuận, ủng hộ đối với chính sách NOXH cho CNKCN, đặc biệt trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, tập trung lực lượng lao động nhập cư quy mô lớn, làm việc theo ca kíp và thường bị hạn chế trong tiếp nhận thông tin chính sách.

Căn cứ định hướng tại Nghị quyết 11/NQ-CP năm 2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển KT-XH và các nhiệm vụ tuyên truyền chính sách an sinh theo chỉ đạo của Đảng ủy UBND TP Hồ Chí Minh, UBND thành phố đã triển khai cơ chế truyền thông đa kênh, chủ động hướng đến đối tượng thụ hưởng. Hệ thống báo chí, truyền hình và cổng thông tin điện tử của Thành phố tham gia tuyên truyền thường xuyên các nội dung: điều kiện, thủ tục đăng ký NOXH; danh mục dự án đủ điều kiện; các chính sách hỗ trợ tín dụng, ưu đãi tiền thuê và tiêu chuẩn xét duyệt. Sở Xây dựng công khai thông tin dự án và hướng dẫn thủ tục qua dịch vụ công trực tuyến, bảo đảm người lao động có thể chủ động tiếp cận chính sách mà không phải thông qua trung gian, tránh bị trục lợi.

Song song với đó, chính quyền tăng cường hình thức truyền thông trực tiếp tại doanh nghiệp và nơi ở của công nhân. Việc triển khai được thể chế hóa trong Quyết định 4151/QĐ-UBND (2021) và Quyết định 2971/QĐ-UBND (2022), giao Liên đoàn lao động TP Hồ Chí Minh và HEPZA phối hợp tổ chức: đối thoại tại nơi làm việc, hội thảo tư vấn pháp lý, phát hành tờ rơi, pano tại khu lưu trú công nhân. Đây là ưu điểm nổi bật so với cách tuyên truyền thụ động trước đây, vì nội dung được đưa thẳng đến đúng nhóm đối tượng trong điều kiện thời gian của họ bị phân tán và hạn chế tiếp cận truyền thông chính thống. Đồng thời, MTTQ và các đoàn thể chính trị - xã hội của Thành phố cũng tham gia vận động doanh nghiệp phát triển NOXH, tuyên

truyền để nâng cao trách nhiệm xã hội và khuyến khích doanh nghiệp tham gia hỗ trợ chỗ ở cho người lao động của mình.

Đặc biệt, việc tuyên truyền đi đôi với tư vấn – hỗ trợ hồ sơ đã tạo điều kiện để người lao động được hướng dẫn trực tiếp, xác định đúng quyền lợi và nghĩa vụ, hạn chế sai sót hồ sơ làm chậm quá trình xét duyệt. Công tác vận động còn được gắn với hoạt động khảo sát và phản hồi chính sách hai chiều, giúp chính quyền nắm bắt kịp thời nhu cầu biến động của CNKCN theo ngành nghề, thu nhập, khu vực cư trú. Nhờ đó, nhiều kiến nghị chính đáng của người lao động đã được đưa vào điều chỉnh chính sách về giá thuê, diện tích căn hộ và vị trí dự án trong giai đoạn 2023 – 2025.

Có thể khẳng định rằng phương thức tuyên truyền, vận động, thuyết phục đã giúp chuyển hóa nhận thức của cả doanh nghiệp lẫn người lao động thành hành động tham gia tích cực, tạo nền tảng xã hội quan trọng để chính sách NOXH cho công nhân được triển khai hiệu quả, minh bạch và bền vững tại Thành phố.

Thứ ba, phương thức kinh tế

Đây là công cụ điều tiết quan trọng mà chính quyền TP Hồ Chí Minh sử dụng để khuyến khích các chủ thể tham gia tích cực vào quá trình phát triển NOXH cho CNKCN. Theo phương thức này, chính quyền sử dụng hệ thống đòn bẩy kinh tế như ưu đãi thuế, định giá đất, tín dụng ưu đãi, hỗ trợ vốn ngân sách... để tạo động lực cho doanh nghiệp, đồng thời giảm gánh nặng tài chính đối với công nhân – nhóm thụ hưởng có thu nhập thấp và khả năng tích lũy hạn chế. Về mặt pháp lý, phương thức này được triển khai trong khuôn khổ các chính sách của Trung ương theo Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP, và các chính sách phục hồi kinh tế theo Nghị quyết số 11/NQ-CP năm 2022, trong đó nhấn mạnh cơ chế tín dụng ưu đãi và nguồn ngân sách hỗ trợ phát triển NOXH.

Tại TP Hồ Chí Minh, nội dung này được cụ thể hóa rõ trong Quyết định 4834/QĐ-UBND ngày 31 - 12 - 2020 về phê duyệt Đề án Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, trong đó nêu rõ nhiệm vụ huy

động nguồn lực xã hội và phối hợp các chủ thể để phát triển NOXH; Quyết định 4151/QĐ-UBND (2021) về Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021–2025 và Quyết định 2971/QĐ-UBND (2022) về Chương trình phát triển nhà ở 2021–2030, giao nhiệm vụ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư – Sở Tài chính – Sở Xây dựng phối hợp xây dựng cơ chế huy động đa nguồn lực. Nhờ đó, Thành phố đã thực hiện ba nhóm giải pháp kinh tế nổi bật:

Hỗ trợ tài chính – tín dụng trực tiếp cho công nhân: chính quyền TP Hồ Chí Minh hướng dẫn CNKCN tiếp cận các khoản vay ưu đãi thuộc gói tín dụng 120.000 – 145.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ, hỗ trợ giảm chi phí thuê – thuê mua nhà ở. Một số doanh nghiệp được khuyến khích bố trí nhà ở tập trung cho người lao động với mức giá thấp hơn thị trường, tạo điều kiện để người lao động ổn định cuộc sống.

Khuyến khích doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia phát triển NOXH: Chính quyền Thành phố áp dụng các ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Đồng thời, việc thực thi nghiêm quy định dành 20% quỹ đất thuộc dự án nhà ở thương mại để xây NOXH đã góp phần tăng nguồn cung ở các khu vực có nhu cầu cao như Thủ Đức, Bình Chánh, Bình Tân.

Đẩy mạnh huy động vốn xã hội hóa và nguồn lực ngoài ngân sách: chính quyền thành phố khuyến khích mô hình hợp tác công-tư và nhà đầu tư độc lập tham gia phát triển nhà ở công nhân, giảm gánh nặng cho ngân sách địa phương và tăng tính cạnh tranh trong cung cấp sản phẩm NOXH. Cùng với đó, Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố là công cụ quan trọng trong việc quản lý, phân bổ và giám sát dòng vốn hiệu quả, công khai, minh bạch.

Nhờ vận dụng linh hoạt phương thức kinh tế, TP Hồ Chí Minh đã tăng tính hấp dẫn của thị trường NOXH, cải thiện rõ rệt cơ hội tiếp cận nhà ở cho công nhân, đồng thời tạo ra động lực lợi ích kinh tế song hành giữa Nhà nước – doanh nghiệp – người lao động. Đây là bước chuyển từ cơ chế bao cấp sang cơ chế

khuyến khích thị trường có kiểm soát, góp phần nâng cao tính bền vững, hiệu quả và ổn định của chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh.

Thứ tư, phương thức phối hợp liên ngành thực hiện chính sách

Trong lĩnh vực phát triển NOXH cho CNKCN, tính đa ngành và đa chủ thể là đặc trưng nổi bật, liên quan trực tiếp đến quy hoạch – đất đai – xây dựng – tài chính – lao động – an sinh xã hội. Do đó, phối hợp liên ngành trở thành phương thức mang tính quyết định hiệu quả triển khai chính sách. Thành phố HCM được đánh giá là một trong những địa phương vận dụng tốt phương thức này trong giai đoạn 2021-2025, thể hiện qua việc thiết lập cơ chế điều phối thống nhất từ cấp thành phố đến cơ sở và bảo đảm mỗi cơ quan đều có trách nhiệm cụ thể trong chuỗi thực thi.

Cách thức phối hợp này cho thấy chính quyền TP Hồ Chí Minh đã vượt qua mô hình phân công hành chính đơn thuần, từng bước hình thành cơ chế điều phối liên ngành thực chất, gắn rõ trách nhiệm của từng chủ thể với kết quả thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Nhờ đó, quá trình tổ chức thực hiện chính sách được triển khai thông suốt, hạn chế đứt gãy giữa các khâu và nâng cao hiệu quả quản trị tổng thể.

Trên cơ sở pháp lý là Quyết định 4151/QĐ-UBND năm 2021 và Quyết định 2971/QĐ-UBND năm 2022, UBND Thành phố giao Sở Xây dựng làm đầu mối tổng hợp, điều phối, chịu trách nhiệm chủ trì lập kế hoạch và hướng dẫn thực hiện các dự án NOXH; Sở Quy hoạch – Kiến trúc chịu trách nhiệm tích hợp NOXH vào quy hoạch không gian đô thị và đảm bảo tính phù hợp của chỉ tiêu phát triển công trình xã hội; Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý quỹ đất và tham mưu bố trí đất sạch gần KCN; Sở Kế hoạch và Đầu tư – Sở Tài chính cân đối nguồn vốn và thẩm định tài chính dự án. Đồng thời, HEPZA đóng vai trò kết nối trực tiếp giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp sử dụng lao động, giúp xác định đúng nhu cầu cư trú và mức độ bố trí công nhân tại từng KCN.

Về quản lý thực địa và giám sát triển khai, Quyết định 17/2024/QĐ-UBND về quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng đã quy định rõ trách

nhiệm giám sát của UBND Thành phố Thủ Đức và các quận/huyện đối với từng giai đoạn phát triển dự án NOXH, đặc biệt là tiêu chuẩn kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và tiến độ thi công. Ngoài ra, Liên đoàn lao động TP Hồ Chí Minh được giao thực hiện công tác khảo sát nhu cầu, tư vấn hồ sơ và giám sát phân bổ đối tượng thụ hưởng; Ủy ban MTTQ Việt Nam TP Hồ Chí Minh và các đoàn thể tham gia phản biện xã hội và thu thập phản hồi của CNKCN.

Nội dung phối hợp liên ngành tại TP Hồ Chí Minh là: *Một là*, kết nối đa tác nhân: Nhà nước – doanh nghiệp bất động sản – doanh nghiệp sử dụng lao động – công đoàn cùng tham gia. *Hai là*, liên thông dữ liệu và quy trình: giảm mạnh tình trạng “đẩy trách nhiệm” và thủ tục chồng chéo. *Ba là*, giám sát hai chiều: từ cơ quan quản lý và từ chính đối tượng thụ hưởng qua công đoàn.

Thực tiễn đã chứng minh hiệu quả phối hợp này qua một số dự án tiêu biểu giai đoạn 2021–2025 như: khu NOXH phường Tân Tạo, NOXH liền kề KCN Vĩnh Lộc A, khu NOXH Đông Nam Củ Chi, trong đó sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền – chủ đầu tư – công đoàn đã giúp rút ngắn thời gian thẩm định pháp lý, đồng thời phân bổ đúng đối tượng công nhân đăng ký, hạn chế trục lợi chính sách.

Nhờ áp dụng phương thức phối hợp liên ngành, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã từng bước điều phối hiệu quả toàn bộ chuỗi thực thi chính sách, bảo đảm dự án NOXH được triển khai có địa chỉ, đúng nhóm thụ hưởng và phản hồi chính sách được điều chỉnh kịp thời. Đây là một ưu điểm nổi bật trong quản trị NOXH của TP Hồ Chí Minh, góp phần thực hiện mục tiêu an cư phát triển bền vững cho lực lượng lao động công nghiệp trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và tái cấu trúc không gian đô thị sau sáp nhập hành chính.

Tóm lại, giai đoạn 2021–2025, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã vận dụng linh hoạt các phương thức quản lý nhà nước nhằm bảo đảm chính sách NOXH cho CNKCN được triển khai đồng bộ, hiệu quả và bền vững. Chính sách không chỉ được cụ thể hóa bằng hành lang pháp lý đầy đủ mà còn được tổ chức thực hiện với sự phối hợp đa ngành, ứng dụng công nghệ và cơ chế

huy động nguồn lực KT - XH. Các phương thức này tạo thành mô hình quản trị đa trung tâm trong thực thi chính sách NOXH của một đô thị đặc biệt.

3.1.2. Hạn chế

3.1.2.1. Về nội dung thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất, xây dựng và ban hành chương trình, kế hoạch phát triển NOXH cho CNKCN còn một số hạn chế, bất cập.

Trong việc rà soát nhu cầu và tình hình nhà ở của CNKCN tồn tại một số bất cập.

Về việc thu thập dữ liệu, trong giai đoạn 2021–2025 TP Hồ Chí Minh đã triển khai nhiều đợt khảo sát về nhu cầu NOXH cho CNKCN. Tuy nhiên, các báo cáo hiện có chủ yếu mang tính hành chính, dừng ở việc tổng hợp thông tin và mô tả hiện trạng mà chưa đi sâu vào phân tích định lượng hoặc dự báo dài hạn. Số liệu thu thập phần lớn chỉ phản ánh số lượng công nhân đang cư trú tại nhà trọ, ký túc xá hoặc các khu NOXH hiện hữu, trong khi chưa có dữ liệu đầy đủ về khả năng chi trả, nguyện vọng cư trú, xu hướng di chuyển lao động hay nhu cầu thay đổi loại hình lưu trú. Khi tác giả tiến hành khảo sát (năm 2025), nhiều cán bộ quản lý nhà nước tại các sở, ngành, quận/huyện và phường/xã có đông CNKCN đều nhận định rằng hệ thống dữ liệu về nhu cầu NOXH của công nhân hiện nay chưa đầy đủ và chưa cập nhật kịp thời [Phụ lục 11] , dẫn đến khó khăn trong việc xác định đúng đối tượng cần hỗ trợ.

Về phương pháp, cách khảo sát nhu cầu nhà ở hiện nay còn nặng tính hành chính, áp dụng mẫu biểu cứng và thiếu cơ sở xã hội học, kinh tế học hành vi. Phần lớn khảo sát diễn ra trong thời gian ngắn, chủ yếu phục vụ báo cáo, thiếu điều tra thực địa và kiểm chứng độc lập; việc thu thập dữ liệu dựa vào tổng hợp từ doanh nghiệp, UBND phường/xã và HEPZA khiến nhóm lao động phi chính thức, thời vụ hoặc không đăng ký tạm trú gần như bị bỏ sót. Bên cạnh đó, dữ liệu khảo sát chưa được liên kết hiệu quả với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển không gian đô thị – công nghiệp, dẫn đến

nhiều khu vực có nhu cầu cao như Hiệp Phước, Tân Tạo, Linh Trung hay Tây Bắc Củ Chi vẫn khó bố trí quỹ đất sạch, thiếu hạ tầng xã hội và khó thu hút đầu tư. Nguyên nhân chủ yếu nằm ở sự lệch nhịp giữa chu kỳ khảo sát và chu kỳ điều chỉnh quy hoạch, khi quy hoạch phê duyệt chậm trong khi nhu cầu NOXH biến động nhanh theo dịch chuyển lao động và xu hướng đầu tư.

Hệ quả đối với hoạch định chính sách là khi dữ liệu đầu vào thiếu tin cậy, các chương trình NOXH – dù được bố trí ngân sách, quỹ đất và cơ chế ưu đãi – vẫn khó đạt hiệu quả vì không phản ánh đúng nhu cầu thực của thị trường lao động. Khoảng cách giữa chỉ tiêu và kết quả ngày càng lớn: đến năm 2023, TP Hồ Chí Minh mới hoàn thành khoảng 19.000 căn NOXH, trong khi nhu cầu vượt 300.000 căn. Thực tế cũng cho thấy sự mất cân đối vùng: các khu vực đông công nhân như Hiệp Phước, Tân Tạo, Linh Trung chưa có dự án quy mô do vướng quy hoạch hoặc chậm giải phóng mặt bằng; trong khi một số nơi có dự án lại không thu hút người ở, gây lãng phí nguồn lực. Điều này phản ánh khoảng trống trong điều phối chính sách, khi phân tích nhu cầu và xử lý quy hoạch đất đai chưa gắn kết chặt chẽ, khiến chương trình NOXH thiếu linh hoạt và chưa thích ứng kịp với biến động của thị trường lao động công nghiệp.

Còn thiếu sự tham vấn đa chiều trong quá trình xây dựng chính sách. Việc ban hành chính sách NOXH của chính quyền TP Hồ Chí Minh hiện nay vẫn thiếu cơ chế tham vấn thực chất từ các nhóm liên quan, đặc biệt là CNKCN, công đoàn và doanh nghiệp. Quy trình chủ yếu mang tính hành chính khép kín, lấy ý kiến từ các cơ quan quản lý, thiếu phản biện xã hội độc lập và chưa tận dụng kinh nghiệm thực tiễn từ cơ sở. Khi người lao động – nhóm thụ hưởng trực tiếp – không được tham gia định hình chính sách, các kế hoạch thường thiếu sát thực tế, kém linh hoạt và không phản ánh đúng điều kiện làm việc, cư trú của công nhân nhập cư. Đồng thời, việc hạn chế tham vấn từ các hiệp hội doanh nghiệp làm giảm cơ hội huy động nguồn lực xã hội hóa và điều tiết quỹ đất theo hướng hợp tác công – tư. Các tổ chức xã hội cũng chưa được tạo điều kiện phát huy vai trò giám sát và kết nối cộng đồng.

Việc thiếu kênh tham vấn đa chiều và chưa định chế hóa vai trò các chủ thể ngoài nhà nước đang là rào cản đối với tính minh bạch, khả thi và hiệu quả của chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh.

Những bất cập trong cơ chế. Một hạn chế nổi bật hiện nay là tính ổn định của cơ chế phát triển NOXH cho CNKCN chưa cao; các nghị quyết và quyết định thường xuyên điều chỉnh khiến doanh nghiệp khó dự báo kế hoạch dài hạn, đặc biệt trong huy động vốn, chuẩn bị quỹ đất và hoạch định đầu tư. Cơ chế ưu đãi hiện hành cũng chưa đủ hấp dẫn so với mức độ rủi ro của thị trường NOXH, trong khi thủ tục tiếp cận lại phức tạp, qua nhiều tầng xét duyệt nên khu vực tư nhân vẫn dè dặt tham gia. Công tác phân bổ quỹ đất và giải phóng mặt bằng tiếp tục là điểm nghẽn lớn: dù Quyết định 76/2025/QĐ-UBND đã quy định cụ thể, nhưng khâu thực hiện tại các quận/huyện còn thiếu đồng bộ, làm chậm tiến độ và tăng chi phí đầu tư. Tình trạng này không chỉ ảnh hưởng đến tiến độ dự án mà còn làm suy giảm niềm tin của doanh nghiệp, hạn chế khả năng huy động nguồn lực xã hội cho mục tiêu phát triển NOXH bền vững.

Thứ hai, tổ chức huy động và quản lý nguồn lực phát triển NOXH cho CNKCN còn nhiều hạn chế

Huy động nguồn vốn xã hội hóa còn hạn chế, chưa đạt kỳ vọng về quy mô và tốc độ. Trong giai đoạn 2021 - 2025, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã nỗ lực mở rộng các kênh huy động vốn cho phát triển NOXH phục vụ CNKCN. Tuy nhiên, nguồn vốn ngân sách nhà nước vẫn chiếm tỷ lệ nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế. Theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021–2025 tổng nhu cầu vốn đầu tư cho NOXH trên địa bàn thành phố ước tính khoảng 37.700 tỷ đồng, trong khi ngân sách chỉ có khả năng đáp ứng khoảng 10% [105]. Do nguồn vốn công hạn hẹp, chính quyền Thành phố buộc phải trông đợi vào khu vực tư nhân và các định chế tài chính, nhưng việc huy động nguồn lực xã hội hóa gặp nhiều trở ngại. Mức lợi nhuận định mức cho chủ đầu tư thấp khiến biên lợi nhuận không đủ bù chi phí vốn, rủi ro và thời gian thu hồi dài. Mặt khác, việc tiếp cận gói tín dụng ưu đãi 120.000-

145.000 tỷ đồng của Chính phủ còn phức tạp, thời gian xét duyệt kéo dài, chưa có cơ chế linh hoạt phù hợp với đặc thù dự án NOXH. Hệ quả là tốc độ giải ngân chậm, nhiều dự án bị kéo dài tiến độ, làm giảm tính hấp dẫn của lĩnh vực đầu tư này đối với khu vực tư nhân.

Cơ cấu phân bổ nguồn lực chưa đồng đều, tập trung quá mức vào khu vực trung tâm và dự án thương mại kết hợp. Quỹ đất dành cho phát triển NOXH trong các KCN hiện hữu của TP Hồ Chí Minh còn hạn chế và phân tán. Phần lớn các KCN được hình thành từ thập niên 1990 - 2000 với định hướng chủ yếu là thu hút đầu tư sản xuất, chưa bố trí quỹ đất riêng cho nhà ở công nhân theo tiêu chuẩn tối thiểu. Các khu đất được xác định phát triển NOXH theo Quyết định 4834/QĐ-UBND (năm 2020) tuy đã được quy hoạch, nhưng nhiều vị trí lại nằm xa trung tâm lao động hoặc thiếu hạ tầng giao thông kết nối, khiến công nhân khó di chuyển giữa nơi ở và nơi làm việc. Ngược lại, những khu đất thuận lợi gần KCN lại thường được sử dụng cho mục đích thương mại hoặc dự án có giá trị kinh tế cao hơn. Điều này dẫn đến mất cân đối trong phân bổ nguồn lực đất đai, làm giảm khả năng tiếp cận NOXH của công nhân và gia tăng chi phí xã hội.

Điểm nghẽn về quỹ đất và công tác giải phóng mặt bằng tiếp tục là một trong những “nút thắt thể chế” lớn nhất trong triển khai chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh. Mặc dù các khu vực như Hiệp Phước (Nhà Bè), Tân Tạo (Bình Tân), Linh Trung (Thành phố Thủ Đức) và Tây Bắc Củ Chi đã được xác định là những địa bàn ưu tiên phát triển NOXH, song trên thực tế, quá trình triển khai các dự án tại đây vẫn gặp nhiều trở ngại. Những khó khăn chủ yếu xuất phát từ tình trạng thiếu quỹ đất sạch, việc điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất còn chậm, cùng với các vướng mắc kéo dài trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, cơ chế chuyển đổi mục đích sử dụng đối với đất công, đất tái định cư hoặc đất sản xuất sang phát triển NOXH còn thiếu linh hoạt; mức giá bồi thường chưa được thống nhất, trong khi sự phối hợp giữa các cấp, các ngành chưa thực sự chặt chẽ. Các hạn chế này đã làm kéo dài tiến độ triển khai dự án, đẩy chi phí đầu tư tăng cao,

dẫn tới nghịch lý là những khu vực có nhu cầu nhà ở công nhân lớn lại thiếu dự án phù hợp, còn nơi có dự án thì mức độ đáp ứng nhu cầu không cao, qua đó làm suy giảm hiệu quả đầu tư và sức hấp dẫn của chính sách NOXH.

Cơ chế phối hợp “ba bên” chưa thực sự vận hành hiệu quả. Cơ chế phối hợp giữa chính quyền – doanh nghiệp bất động sản – doanh nghiệp sử dụng lao động được xem là hướng đi đúng đắn nhưng thực tiễn vận hành còn nhiều hạn chế. Một số mô hình hợp tác thí điểm như khu lưu trú công nhân của Công ty PouYuen (Bình Tân) hoặc cụm NOXH Đông Nam (Củ Chi) mới dừng ở quy mô đơn lẻ, chưa hình thành mạng lưới liên kết bền vững. Phần lớn doanh nghiệp sản xuất vẫn tập trung mở rộng sản xuất hơn là đầu tư hạ tầng phúc lợi cho người lao động. Theo điều tra khảo sát của nghiên cứu sinh (năm 2025), chỉ khoảng 23% doanh nghiệp KCN có kế hoạch dài hạn hỗ trợ chỗ ở cho công nhân. Điều này phản ánh sự thiếu cơ chế chia sẻ lợi ích và trách nhiệm giữa các bên liên quan, đồng thời cho thấy mô hình đối tác công – tư trong lĩnh vực NOXH chưa được triển khai thực chất.

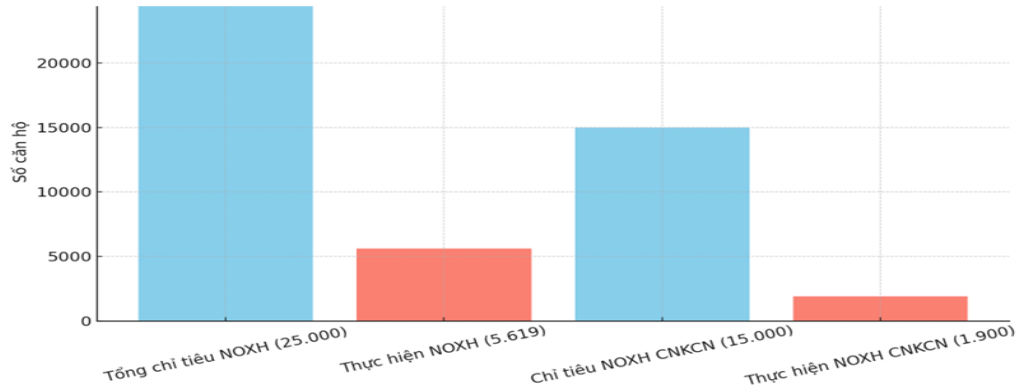
Công tác quản lý, giám sát và công khai tài chính còn mang tính hình thức, thiếu liên thông. Mặc dù Quỹ Phát triển Nhà ở TP Hồ Chí Minh được giao vai trò đầu mối tài chính, nhưng cơ chế phối hợp giữa Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính vẫn chồng chéo, làm chậm tiến độ giải ngân. Theo Báo cáo Kiểm toán Nhà nước (2024), trong 43 dự án NOXH của Thành phố có 18 dự án bị kéo dài tiến độ do vướng thẩm định nguồn vốn hoặc thủ tục pháp lý. Việc công khai thông tin tài chính, tiến độ và đối tượng thụ hưởng trên cổng thông tin điện tử còn chậm, dữ liệu thiếu cập nhật; hoạt động giám sát cộng đồng và phản hồi của người lao động chưa được phát huy. Liên đoàn lao động TP Hồ Chí Minh và các tổ chức xã hội mới tham gia ở mức tượng trưng, chưa có cơ chế phản hồi hai chiều hoặc theo dõi trực tuyến, khiến giám sát chưa trở thành công cụ hữu hiệu để kiểm soát hiệu quả sử dụng nguồn lực và tăng tính minh bạch, trách nhiệm giải trình.

Thứ ba, hạn chế trong quản lý, điều hành và triển khai thực hiện các dự án NOXH cho CNKCN

Sự chênh lệch giữa chỉ tiêu hoạch định và năng lực tổ chức thực hiện chính sách. Thực hiện Đề án của Chính phủ về “Đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn hộ NOXH cho các đối tượng thu nhập thấp, CNKCN giai đoạn 2021–2030”, nhiều địa phương, trong đó có TP Hồ Chí Minh, đã đề xuất và cam kết thực hiện các mục tiêu phát triển NOXH với quy mô lớn. Tuy nhiên, khi đối chiếu giữa chỉ tiêu đặt ra và năng lực tổ chức thực hiện tại TP Hồ Chí Minh – trung có thể thấy rõ sự khoảng cách giữa hoạch định và thực tiễn triển khai.

Ngay từ đầu nhiệm kỳ 2021 - 2025, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã thể hiện cam kết mạnh mẽ trong phát triển NOXH thông qua nhiều văn bản định hướng và chỉ đạo quan trọng: Quyết định số 4834/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030, đặt mục tiêu xây dựng tối thiểu 35.000 căn hộ NOXH cho người thu nhập thấp và công nhân; Kế hoạch số 4151/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 cụ thể hóa chỉ tiêu phát triển NOXH cho giai đoạn 2021–2025 là 25.000 căn hộ, trong đó ít nhất 60% (tương đương 15.000 căn) được ưu tiên dành riêng cho CNKCN và khu chế xuất. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cho thấy mức độ thực hiện còn rất thấp so với kỳ vọng. Tính đến tháng 5 - 2025, TP Hồ Chí Minh mới hoàn thành 2.745 căn NOXH. Dự kiến đến hết năm 2025, thành phố có thể hoàn thành thêm 2.874 căn theo kế hoạch đã đăng ký với Bộ Xây dựng, nâng tổng số căn hộ NOXH hoàn thành trong giai đoạn 2021 - 2025 lên 5.619 căn, tương đương 22,5% chỉ tiêu 25.000 căn đã đề ra [64]. Đáng chú ý, trong số đó, chỉ có khoảng 1.900 căn hộ được bố trí gần KCN – khu chế xuất, phục vụ đúng đối tượng là công nhân. So với chỉ tiêu 15.000 căn hộ dành riêng cho công nhân, kết quả đạt được mới chỉ chiếm khoảng 12,7%, cho thấy sự chậm trễ nghiêm trọng và không đạt tiến độ theo lộ trình 5 năm.

Biểu đồ 3.1: Biểu đồ So sánh chỉ tiêu và kết quả thực hiện nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh (2021-2025)



Nguồn: Tổng hợp [94, 105]

Tình trạng thiếu nhất quán này càng đáng lo ngại khi đặt trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh đang bước vào giai đoạn điều chỉnh quy hoạch tổng thể sau sáp nhập địa giới hành chính với Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, theo đó tổng nhu cầu NOXH trên địa bàn mở rộng được dự báo vượt mức 400.000 căn vào năm 2030, trong khi năng lực thực hiện còn thấp.

Còn thiếu khuyến khích đủ hấp dẫn và thực chất để thu hút nhà đầu tư tham gia NOXH cho CNKCN. Nghị định 49/2021/NĐ-CP và các quyết định khác đã quy định về miễn giảm thuế, hỗ trợ tín dụng hoặc đẩy nhanh thủ tục đầu tư, nhưng trong thực tiễn, nhiều doanh nghiệp cho rằng các ưu đãi còn thấp, thiếu ổn định và thủ tục thụ hưởng phức tạp, gây tốn kém thời gian và chi phí. Đặc biệt, trong giai đoạn 2021 - 2025, chính quyền TP Hồ Chí Minh chưa thiết lập được cơ chế cho phép doanh nghiệp trong KCN được sử dụng đất phụ cận hoặc quỹ đất sản xuất để xây dựng nhà lưu trú cho công nhân, dù đây là một nội dung từng được khuyến nghị trong Quyết định 2127/QĐ-TTg.

Còn rào cản hành chính và thủ tục xét duyệt gây khó khăn cho đối tượng chính sách. Không chỉ đối tượng tham gia thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN gặp khó khăn về rào cản hành chính mà ngay cả CNKCN-bộ phận hưởng thụ chính sách cũng gặp khó khăn trong việc tiếp cận các chương trình này vì rào cản hành chính. Quy trình xét duyệt phức tạp, yêu cầu nhiều loại

giấy tờ, phải chứng minh thu nhập, tình trạng cư trú, không sở hữu nhà ở và đáp ứng hàng loạt điều kiện khác – điều này không dễ dàng đối với một bộ phận lao động phổ thông, thiếu hiểu biết pháp lý và điều kiện tiếp cận thông tin. Quy trình xác minh, xét duyệt hồ sơ kéo dài, qua nhiều cấp và thiếu tính đồng bộ giữa các địa phương cũng gây nên tình trạng chậm trễ, thậm chí bỏ lỡ cơ hội mua hoặc thuê NOXH của người lao động, làm giảm lòng tin và sự chủ động tham gia của người lao động vào các chương trình NOXH.

Thứ tư, việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và đánh giá việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN còn hạn chế nhất định

Mặc dù chính quyền TP Hồ Chí Minh đã bước đầu thiết lập hệ thống giám sát chính sách NOXH đa tầng và triển khai một số cuộc thanh tra chuyên đề, song nhìn tổng thể, hoạt động thanh tra giám sát đánh giá vẫn bộc lộ nhiều hạn chế cả về thể chế lẫn thực tiễn vận hành.

Phạm vi giám sát chưa bao quát đầy đủ các giai đoạn của vòng đời dự án. Hiện nay, hoạt động thanh tra, kiểm tra vẫn thiên về khâu chuẩn bị và đầu tư ban đầu, trong khi những giai đoạn có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi công nhân như vận hành nhà ở, quản lý danh sách thụ hưởng và kiểm tra chất lượng dịch vụ hậu bàn giao lại ít được giám sát thường xuyên. Nhiều vi phạm như mua bán suất NOXH, cho thuê lại trái phép hoặc sử dụng sai mục đích căn hộ không được phát hiện kịp thời do thiếu cơ chế hậu kiểm định kỳ và phối hợp đa ngành giữa Sở Xây dựng, HEPZA, UBND quận/huyện và công đoàn cơ sở. Đồng thời, chưa có bộ chỉ số đánh giá xuyên suốt từ quy hoạch, đầu tư đến vận hành khiến việc đối chiếu và phát hiện bất thường gặp khó khăn. Điều này làm giảm hiệu lực giám sát khi chỉ chú trọng “đầu vào” mà chưa theo dõi “đầu ra” và “tác động cuối cùng” của chính sách; dễ dẫn đến lãng phí và giảm hiệu quả phục vụ công nhân.

Quy trình đánh giá chính sách còn thiên về tổng kết định kỳ, thiếu vòng phản ứng nhanh. Hiện nay, công tác đánh giá chủ yếu dựa trên báo cáo hàng năm hoặc giữa kỳ theo chu kỳ cố định, trong khi chưa có cơ chế cập nhật liên tục và điều chỉnh ngay khi phát hiện bất cập. Điều này khiến các kiến nghị từ

cơ sở – như đề xuất nói điều kiện cư trú, bổ sung tiêu chí phù hợp thực tế hoặc cải tiến phân bổ căn hộ – thường mất nhiều tháng, thậm chí vài năm mới được xem xét, làm giảm hiệu quả xử lý vấn đề và niềm tin của người thụ hưởng. Chu trình rút ngắn thời gian từ phát hiện đến điều chỉnh biện pháp quản lý, đồng thời dữ liệu đánh giá còn thiếu chi tiết và ít được phân tích bằng công cụ hiện đại, khiến kết luận mang tính mô tả hơn định lượng. Sự chậm trễ này khiến chính sách dễ trở nên “lỗi thời” trước tốc độ biến động của thị trường lao động và nhu cầu nhà ở công nhân.

Vai trò giám sát xã hội chưa được phát huy đúng mức. Dù pháp luật và các nghị quyết của Thành phố đã đề cập đến sự tham gia của cộng đồng, công đoàn và người dân trong giám sát NOXH, nhưng cơ chế này trên thực tế vẫn vận hành kém hiệu quả. Các kênh tiếp nhận phản ánh còn mang tính hình thức, thiếu quy trình xử lý rõ ràng, minh bạch và công khai kết quả, khiến người lao động dù phát hiện vi phạm vẫn e ngại gửi thông tin vì lo ngại không được giải quyết thỏa đáng. Sự thiếu vắng các kênh giám sát độc lập như hội đồng giám sát cộng đồng hoặc nhóm kiểm tra liên kết khiến áp lực xã hội đối với chủ đầu tư vi phạm chưa đủ mạnh. Bên cạnh đó, thông tin về tiến độ dự án, tiêu chí xét duyệt, danh sách thụ hưởng chưa được công bố đầy đủ và kịp thời, hạn chế quyền tiếp cận thông tin của công nhân

Giai đoạn 2021 - 2025, quá trình thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh vẫn bộc lộ nhiều hạn chế: quy hoạch NOXH chưa gắn kết chặt chẽ với quy hoạch không gian KCN và đô thị, gây bất hợp lý về vị trí và hạ tầng; kế hoạch phát triển còn nặng tính hình thức, chậm điều chỉnh theo biến động nhu cầu và chưa lồng ghép đầy đủ chính sách hỗ trợ tiếp cận; cơ chế huy động nguồn lực tuy đa dạng nhưng ưu đãi chưa đủ hấp dẫn nhà đầu tư, đặc biệt với dự án cho thuê dài hạn; tổ chức thực hiện còn khoảng cách giữa kế hoạch và thực tiễn, phối hợp liên ngành thiếu nhịp nhàng, chậm cụ thể hóa chỉ đạo Trung ương; công tác thanh tra, kiểm tra mới tập trung vào giai đoạn đầu, thiếu giám sát vận hành và hậu kiểm, chưa có cơ chế phản ứng

nhANH; vai trò giám sát xã hội chưa phát huy, cơ chế tiếp nhận và xử lý phản ánh thiếu minh bạch, làm giảm sức ép đối với chủ thể vi phạm.

Thứ năm, hạn chế trong tổng kết, điều chỉnh và hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN

Trong chu trình chính sách công, tổng kết – điều chỉnh – hoàn thiện là giai đoạn cuối cùng, có vai trò quan trọng trong việc đánh giá hiệu quả thực thi, rút kinh nghiệm và định hướng cải thiện cho giai đoạn tiếp theo. Đối với chính sách NOXH dành cho CNKCN, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã thực hiện nhiều hoạt động tổng kết và điều chỉnh trong giai đoạn 2021 - 2025, tuy nhiên vẫn tồn tại những hạn chế nhất định, cho thấy công tác quản lý chính sách chưa thật sự đáp ứng yêu cầu của một đô thị đặc biệt có quy mô dân số và cơ cấu lao động lớn.

Công tác tổng kết và đánh giá chính sách chưa được tổ chức theo hướng khoa học và có tính hệ thống. Hoạt động tổng kết kết quả thực hiện chính sách hiện vẫn chủ yếu dựa trên các chỉ tiêu đầu ra như số lượng dự án, quy mô căn hộ hoặc tổng diện tích sàn xây dựng, trong khi các chỉ tiêu phản ánh chất lượng thực thi và tác động xã hội của chính sách còn thiếu vắng. Các cơ quan chức năng chưa hình thành được hệ thống cơ sở dữ liệu thống nhất nhằm định lượng mức độ đáp ứng nhu cầu nhà ở, mức độ hài lòng cũng như khả năng duy trì cư trú ổn định của công nhân. Bên cạnh đó, việc đánh giá chính sách vẫn thiên về hình thức báo cáo hành chính, chưa gắn với các hoạt động điều tra độc lập và cơ chế tiếp nhận phản hồi trực tiếp từ đối tượng thụ hưởng. Điều này cho thấy một hạn chế trong tư duy quản lý theo kết quả, khi công tác tổng kết chưa thực sự được coi là công cụ quan trọng để giám sát, rút kinh nghiệm và điều chỉnh chính sách trong quá trình thực thi.

Quá trình điều chỉnh chính sách còn mang tính bị động, phản ứng và thiếu cơ chế dự báo. Các điều chỉnh về quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, quỹ đất hoặc cơ chế đầu tư phần lớn chỉ được thực hiện sau khi phát sinh vướng mắc trong triển khai, chứ chưa có cơ chế điều chỉnh chủ động dựa trên dữ liệu và dự báo xu hướng phát triển đô thị, di cư lao động, hay biến động thị trường.

Việc thiếu hệ thống theo dõi, cảnh báo sớm và phân tích xu hướng đã khiến các quyết định điều chỉnh thường mang tính ngắn hạn, dẫn đến tình trạng chính sách chồng chéo hoặc thiếu nhất quán. Đây là biểu hiện của hạn chế trong năng lực điều hành chính sách, khi công tác phản hồi và học hỏi từ thực tiễn chưa được thể chế hóa thành quy trình bắt buộc.

Sự phối hợp giữa các sở, ngành trong quá trình điều chỉnh và hoàn thiện quy hoạch, tiêu chuẩn và hạ tầng xã hội còn thiếu đồng bộ. Việc cập nhật các quy định về diện tích căn hộ, hạ tầng dịch vụ hay công trình phúc lợi xã hội còn chậm và phụ thuộc vào thiện chí của từng chủ đầu tư. Cơ chế phối hợp giữa Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, HEPZA và UBND quận/huyện chưa thật sự chặt chẽ, dẫn đến việc tích hợp hạ tầng xã hội trong các dự án NOXH chưa đạt yêu cầu. Đây là hạn chế trong quản lý liên ngành – yếu tố quan trọng bảo đảm hiệu quả của giai đoạn điều chỉnh và hoàn thiện chính sách.

Cơ chế giám sát và phản hồi chính sách còn hạn chế, chưa hình thành hệ thống tham vấn xã hội thường xuyên. Hoạt động lấy ý kiến công nhân, doanh nghiệp, công đoàn tuy có được tổ chức nhưng còn mang tính hình thức, thiếu quy trình phản hồi ràng buộc. Ý kiến từ người thụ hưởng chưa được xem xét đầy đủ trong quá trình điều chỉnh quy định, dẫn đến khoảng cách giữa phản hồi thực tế và phản ứng chính sách. Sự thiếu vắng kênh tham vấn định kỳ làm giảm tính minh bạch và khả năng “học hỏi chính sách” từ thực tiễn – vốn là bước quan trọng trong chu trình hoàn thiện chính sách công.

Việc hoàn thiện cơ chế ưu đãi, tài chính và tín dụng cho phát triển NOXH còn chậm và thiếu tính linh hoạt. Chính quyền Thành phố chưa tận dụng đầy đủ quyền chủ động được trao theo Nghị quyết 98/2023/QH15 để thử nghiệm các mô hình hỗ trợ đặc thù. Thủ tục giải ngân, cơ chế miễn giảm thuế và hỗ trợ lãi suất vẫn phức tạp, chưa tạo động lực thực chất cho doanh nghiệp đầu tư vào phân khúc NOXH cho thuê, lĩnh vực gắn trực tiếp với nhu cầu của CNKCN. Việc hoàn thiện chính sách vẫn phụ thuộc lớn vào hướng dẫn của Trung ương, làm giảm tính sáng tạo và khả năng thích ứng của TP Hồ Chí Minh trong bối cảnh biến động thị trường lao động.

3.1.2.2. Hạn chế về phương thức thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh

Mặc dù các phương thức tổ chức, tuyên truyền, kinh tế, phối hợp liên ngành và ứng dụng công nghệ số đã được chính quyền TP Hồ Chí Minh triển khai tương đối toàn diện và có nhiều chuyển biến tích cực, nhưng thực tế cho thấy hiệu quả thực thi chính sách NOXH cho CNKCN vẫn còn bị giới hạn bởi nhiều yếu tố mang tính cấu trúc và vận hành. Các hạn chế chủ yếu tập trung ở năm nhóm phương thức như sau:

Thứ nhất, phương thức tổ chức – hành chính.

Chính quyền TP Hồ Chí Minh còn chịu ảnh hưởng bởi mô hình quản lý theo chiều dọc, nhiều tầng nấc trung gian, dẫn đến tình trạng chồng chéo thẩm quyền và chậm phản ứng trước thay đổi thực tế. Một số quyết định hành chính tuy ban hành đầy đủ nhưng thiếu cơ chế giám sát độc lập, khiến tiến độ xử lý hồ sơ và phân bổ đất đai - vốn đầu tư vẫn kéo dài hơn so với yêu cầu thực tiễn. Cơ chế “một cửa, một cửa liên thông” mới được áp dụng ở cấp Sở, trong khi các quận, huyện và Thành phố Thủ Đức vẫn phải chuyển hồ sơ qua nhiều khâu phê duyệt, làm giảm tính thống nhất trong chuỗi điều hành. Bên cạnh đó, quy trình hành chính tuy được chuẩn hóa, nhưng vẫn nặng tính mệnh lệnh, thiếu linh hoạt trong các trường hợp cần giải pháp sáng tạo hoặc thử nghiệm chính sách đặc thù theo Nghị quyết 98/2023/QH15. Điều này khiến cho hiệu quả điều hành hành chính có xu hướng nghiêng về tuân thủ hình thức hơn là kết quả thực chất.

Thứ hai, phương thức tuyên truyền, thuyết phục, vận động.

Công tác tuyên truyền về chính sách NOXH dù có cải thiện nhưng chưa đạt chiều sâu và chưa thật sự bao phủ toàn bộ nhóm công nhân trong các KCN vệ tinh, xa trung tâm. Việc truyền thông đa kênh chủ yếu tập trung tại các khu vực lớn như Tân Tạo, Hiệp Phước, Linh Trung, trong khi các khu mới hình thành hoặc ở vùng ven như Lê Minh Xuân 3, Phạm Văn Hai, Đông Nam Củ Chi còn thiếu hoạt động tương tác trực tiếp. Nội dung truyền thông vẫn thiên về giới thiệu chính sách, ít chú trọng hướng dẫn kỹ năng pháp lý và

quy trình tài chính khi mua, thuê hoặc thuê mua NOXH. Do đặc thù thời gian làm việc theo ca, đa số công nhân khó tiếp cận các buổi tuyên truyền tập trung, trong khi hình thức tư vấn trực tuyến mới chỉ ở mức thử nghiệm. Điều này dẫn đến tình trạng một bộ phận lớn người lao động vẫn chưa hiểu rõ quyền lợi, điều kiện và thủ tục tham gia, khiến tỷ lệ đăng ký NOXH thấp hơn năng lực cung ứng thực tế.

Hệ quả là, phương thức tuyên truyền, thuyết phục và vận động chưa thực sự trở thành công cụ hỗ trợ hiệu quả cho việc hiện thực hóa chính sách NOXH, làm gia tăng khoảng cách giữa chủ trương, chính sách với khả năng tiếp cận thực tế của CNKCN.

Thứ ba, phương thức kinh tế.

Đây vẫn là mắt xích yếu nhất trong chuỗi thực hiện chính sách NOXH của chính quyền TP Hồ Chí Minh. Trong giai đoạn 2021 - 2025, Thành phố đặt mục tiêu xây dựng khoảng 35.000 căn NOXH, song tổng ngân sách dự kiến chỉ khoảng 2.770 tỷ đồng, tương đương gần 10% so với nhu cầu vốn thực tế lên tới 37.700 tỷ đồng. Do ngân sách eo hẹp, chính quyền Thành phố phải trông đợi vào nguồn vốn xã hội hóa, nhưng khu vực tư nhân còn dè dặt do mức lợi nhuận định mức chỉ 10%, không tương xứng với rủi ro về chi phí vốn, đền bù giải phóng mặt bằng và thời gian triển khai kéo dài. Bên cạnh đó, lãi suất thương mại phổ biến ở mức 10–11%/năm khiến chi phí vay vượt lợi nhuận định mức, làm giảm tính hấp dẫn của thị trường NOXH. Dù Chính phủ đã ban hành gói tín dụng ưu đãi 120.000 - 145.000 tỷ đồng, việc giải ngân còn chậm và quy trình xét duyệt khá khe. Hệ quả là khả năng huy động vốn tư nhân vẫn thấp, tốc độ triển khai các dự án NOXH chưa đáp ứng mục tiêu đề ra, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện chiến lược nhà ở cho CNKCN.

Thứ tư, phương thức phối hợp liên ngành.

Dù cơ chế phối hợp đã được thiết lập rõ trong các quyết định điều hành, song trên thực tế, sự liên thông dữ liệu và thống nhất quy trình giữa các sở, ngành vẫn chưa đồng đều. Một số địa phương còn tình trạng “song song quản lý” hoặc “đẩy trách nhiệm” giữa các bên, đặc biệt trong các khâu thẩm định

pháp lý, giải phóng mặt bằng và xác định đối tượng thụ hưởng. Mối liên kết giữa cơ quan hành chính, doanh nghiệp sử dụng lao động và công đoàn chưa hình thành cơ chế phản hồi thường xuyên, khiến thông tin về nhu cầu và thay đổi dân cư – lao động chưa kịp cập nhật vào quy hoạch NOXH. Ở cấp cơ sở, việc phân công nhiệm vụ cho cán bộ phụ trách nhà ở – đô thị vẫn mang tính kiêm nhiệm, làm giảm tính chuyên sâu và khả năng xử lý tình huống phức tạp. Điều đó khiến phương thức phối hợp liên ngành dù có cơ chế nhưng chưa thật sự trở thành nền tảng vận hành thống nhất trong toàn hệ thống.

Tổng thể, các phương thức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2025 đã thể hiện nỗ lực cải thiện thể chế và đổi mới quản trị, song hiệu quả vẫn bị hạn chế bởi năm yếu tố: tổ chức hành chính còn rườm rà; tuyên truyền chưa chạm đến đầy đủ nhóm công nhân; cơ chế kinh tế chưa đủ hấp dẫn; phối hợp liên ngành thiếu đồng bộ. Những hạn chế này cho thấy nhu cầu cấp thiết phải chuyển từ quản lý hành chính sang mô hình quản trị dựa trên dữ liệu, phối hợp đa tác nhân và động lực kinh tế nhằm tăng hiệu quả, minh bạch và tính bền vững của chính sách NOXH giai đoạn 2026 - 2030.

3.2. Nguyên nhân và kinh nghiệm

3.2.1. Nguyên nhân

3.2.1.1. Nguyên nhân của các ưu điểm

** Nguyên nhân chủ quan*

Thứ nhất, nhận thức chính trị cao và cam kết trách nhiệm của chính quyền Thành phố, đặc biệt là vai trò của người đứng đầu trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN

Nguyên nhân quan trọng tạo nên các ưu điểm trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2025 là sự chuyển biến rõ nét trong nhận thức chính trị và cam kết trách nhiệm của chính quyền Thành phố, đặc biệt là vai trò của người đứng đầu trong hệ thống chính trị – hành chính. Chính quyền Thành phố không còn tiếp cận NOXH thuần túy như một chính sách hỗ trợ an sinh mang tính tình thế, mà từng bước nhìn

nhận đây là một vấn đề phát triển có tính chiến lược, gắn chặt với ổn định lực lượng lao động, trật tự đô thị và mục tiêu phát triển bền vững. Sự thay đổi về nhận thức này đã định hình lại cách thức chỉ đạo và tổ chức thực hiện chính sách theo hướng chủ động, quyết liệt và có trọng tâm hơn.

Sự quyết liệt trong triển khai và điều hành thực hiện chính sách của người đứng đầu HĐND, UBND và Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn là nhân tố then chốt thúc đẩy hiệu quả thực thi chính sách. Thực tiễn cho thấy, tại những thời điểm chính sách gặp vướng mắc về thủ tục đầu tư, quy hoạch quỹ đất hoặc cơ chế phối hợp liên ngành, nếu không có sự chỉ đạo trực tiếp của Chủ tịch UBND Thành phố, tiến độ triển khai thường bị kéo dài và làm giảm hiệu quả chính sách. Việc lãnh đạo Thành phố trực tiếp chủ trì các cuộc họp chuyên đề, yêu cầu báo cáo theo dự án, địa bàn và ngành đã góp phần thu hẹp khoảng cách giữa chủ trương và thực tiễn, đồng thời tạo ra áp lực hành chính tích cực trong bộ máy thực thi.

Hoạt động giám sát của HĐND Thành phố cũng là một nguyên nhân chủ quan quan trọng góp phần nâng cao trách nhiệm thực hiện chính sách NOXH. Việc đưa NOXH cho CNKCN trở thành nội dung giám sát chuyên đề và chất vấn công khai đã tạo ra sức ép chính trị – pháp lý đối với UBND và các sở, ngành. Trong bối cảnh đó, việc thực hiện NOXH không còn là công việc hành chính nội bộ mà trở thành vấn đề chịu trách nhiệm trước cơ quan dân cử và nhân dân Thành phố. Cơ chế giám sát này góp phần hạn chế tình trạng hình thức trong triển khai chính sách và nâng cao mức độ trách nhiệm giải trình của bộ máy hành chính.

Một nguyên nhân quan trọng khác là cam kết trách nhiệm của Chủ tịch UBND Thành phố được thể hiện rõ qua việc can dự trực tiếp vào các khâu then chốt của quá trình thực hiện chính sách, như phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh quy hoạch, tháo gỡ khó khăn về đất đai và tài chính cho dự án NOXH. Việc lãnh đạo cấp cao trực tiếp xử lý các “điểm nghẽn” không chỉ tạo điều kiện cho dự án được triển khai thuận lợi mà còn gửi thông điệp chính trị

rõ ràng về mức độ ưu tiên của chính sách NOXH trong điều hành phát triển KT - XH của Thành phố.

Ở cấp sở, ngành, trách nhiệm của Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn được tăng cường thông qua yêu cầu trực tiếp chịu trách nhiệm đối với hồ sơ và tiến độ các dự án NOXH. Thực tiễn cho thấy, tại những đơn vị mà người đứng đầu tham gia sát sao, chủ động phối hợp liên ngành và xử lý kịp thời các vướng mắc, việc triển khai dự án hiệu quả hơn và giảm thiểu tình trạng đùn đẩy trách nhiệm. Do đó, cam kết chính trị chỉ thực sự phát huy giá trị khi được cụ thể hóa thành trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu từng cơ quan trong bộ máy hành chính.

Ngoài ra, chính quyền thành phố đã từng bước hình thành văn hóa trách nhiệm trong tổ chức thực hiện chính sách. Việc yêu cầu báo cáo tiến độ định kỳ, gắn kết quả thực hiện NOXH với đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của người đứng đầu các cơ quan chuyên môn tạo ra áp lực điều hành tích cực. Nhờ đó, chính sách NOXH không còn bị trì trệ ở khâu triển khai mà được theo dõi như một nhiệm vụ quản lý thường xuyên, tránh tình trạng “đầu voi, đuôi chuột” trong thực hiện.

Thứ hai, năng lực quản trị công và hiệu quả điều hành của UBND Thành phố trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN

Năng lực này thể hiện ở việc chính quyền không chỉ dừng lại ở vai trò ban hành chính sách, mà đã từng bước phát huy vai trò tổ chức thực hiện một cách chủ động, linh hoạt và có kiểm soát trong bối cảnh chính sách NOXH phải xử lý đồng thời các vấn đề phức hợp như quy hoạch, đất đai, đầu tư, tài chính và quản lý nhóm đối tượng thụ hưởng.

UBND Thành phố ngày càng thể hiện rõ năng lực điều phối và huy động nguồn lực cho NOXH theo hướng tổng thể, thay vì triển khai manh mún theo từng dự án riêng lẻ. Việc tích hợp chính sách NOXH vào các kế hoạch phát triển KT - XH, kế hoạch phát triển nhà ở và các chương trình đầu tư trung hạn phản ánh tư duy quản trị lấy hoạch định làm trung tâm. Nhờ đó,

chính sách NOXH giảm dần tính tình thế và có cơ sở để được triển khai một cách bền vững hơn về nguồn lực và lộ trình.

Hiệu quả điều hành hành chính còn thể hiện qua khả năng điều phối liên ngành trong triển khai chính sách. Nhà ở xã hội cho công nhân là lĩnh vực liên quan đến nhiều sở, ngành và cấp chính quyền, nếu thiếu cơ chế phối hợp hiệu quả sẽ khó tránh khỏi tình trạng chồng chéo chức năng và phân tán trách nhiệm. Thực tiễn giai đoạn 2021–2025 cho thấy, UBND Thành phố đã từng bước thiết lập mô hình phối hợp theo hướng xác định rõ đầu mối, phân công rõ trách nhiệm và tăng cường liên thông trong xử lý thủ tục hành chính. Cách tổ chức này giúp giảm đáng kể độ trễ trong giải quyết hồ sơ và nâng cao tính trách nhiệm của từng cơ quan trong toàn bộ chuỗi thực hiện chính sách.

Một điểm tiến bộ trong điều hành của UBND Thành phố là việc chuyển dần từ phương thức quản lý theo quy trình sang điều hành theo tiến độ và kết quả. Hoạt động theo dõi việc thực hiện NOXH không bị giới hạn trong phạm vi kiểm soát thủ tục, mà mở rộng sang theo dõi tiến độ dự án, khả năng giải ngân và mức độ đáp ứng nhu cầu thực tế của công nhân. Điều này cho thấy sự thay đổi về tư duy quản lý: từ “làm cho đúng quy trình” sang “làm để đạt kết quả”, phù hợp với yêu cầu quản trị công hiệu đại trong bối cảnh đô thị phát triển nhanh và phức tạp như TP Hồ Chí Minh.

Năng lực quản trị công của UBND Thành phố còn thể hiện ở khả năng thích ứng chính sách trong bối cảnh khủng hoảng do đại dịch và biến động kinh tế – xã hội giai đoạn 2021 - 2025. Dù chịu nhiều áp lực về nguồn lực, Thành phố vẫn duy trì chính sách NOXH, điều chỉnh cách thức tổ chức thực hiện để không làm gián đoạn hoàn toàn tiến trình triển khai. Việc giữ được nhịp chính sách trong hoàn cảnh bất định phản ánh khả năng điều hành linh hoạt và mức độ trưởng thành về năng lực quản trị của bộ máy hành chính.

Trong khuôn khổ thực hiện Nghị quyết số 54/2017/QH14 và Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội, UBND Thành phố được trao thêm quyền chủ động trong quản lý đầu tư, tài chính – ngân sách, tổ chức bộ máy và kế hoạch phát triển đô thị, nhờ đó có điều kiện thuận lợi hơn để tháo gỡ

các vướng mắc trong triển khai chính sách NOXH. Tuy nhiên, cơ chế đặc thù chỉ phát huy tác dụng khi được vận hành bởi một chính quyền có năng lực thực thi đủ mạnh, và thực tiễn giai đoạn 2021-2025 cho thấy UBND Thành phố đã bước đầu tận dụng hiệu quả không gian thể chế này để thúc đẩy chính sách đi vào thực tế.

Thứ ba, chất lượng nguồn nhân lực hành chính và năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ, công chức TP Hồ Chí Minh trong lĩnh vực chính sách NOXH

Thực tiễn cho thấy, đội ngũ cán bộ, công chức của Thành phố, đặc biệt tại các sở, ngành liên quan trực tiếp đến NOXH, ngày càng có sự thích ứng tốt hơn với yêu cầu quản lý đa ngành và xử lý công việc mang tính chuyên sâu. Công chức không chỉ thực hiện các thao tác hành chính thuần túy mà đã tham gia sâu hơn vào công tác tham mưu, thẩm định và đề xuất giải pháp. Nhờ vậy, nhiều khó khăn phát sinh trong quá trình triển khai chính sách được xử lý kịp thời ở cấp chuyên môn, giảm bớt sự phụ thuộc vào chỉ đạo hành chính từ cấp trên.

Một biểu hiện rõ nét của chất lượng nhân lực hành chính là khả năng nắm bắt và vận dụng hệ thống pháp luật ngày càng hiệu quả. Trong giai đoạn nghiên cứu, khi khung pháp lý về đất đai, đầu tư và NOXH liên tục được điều chỉnh, đội ngũ cán bộ, công chức Thành phố đã từng bước nâng cao năng lực tiếp cận và áp dụng pháp luật vào thực tiễn. Việc hạn chế sai sót trong tham mưu, giảm tình trạng hồ sơ bị trả lại nhiều lần phản ánh sự tiến bộ về trình độ nghiệp vụ và khả năng xử lý tình huống pháp lý của đội ngũ thực thi.

Năng lực chuyên môn còn thể hiện ở kỹ năng phối hợp liên ngành và làm việc theo nhóm. Chính sách NOXH đòi hỏi sự phối hợp đồng bộ giữa nhiều cơ quan hành chính khác nhau, trong khi sự thiếu liên kết thường là nguyên nhân chính dẫn đến trì trệ. Thực tế cho thấy, đội ngũ cán bộ, công chức TP Hồ Chí Minh đã từng bước quen với phương thức làm việc liên thông, chủ động trao đổi nghiệp vụ và phối hợp xử lý hồ sơ. Nhờ đó, quá trình triển khai chính sách ngày càng ít phụ thuộc vào cơ chế “xin – cho”

giữa các cơ quan, chuyển dần sang cơ chế phối hợp dựa trên quy trình và trách nhiệm chuyên môn.

Đội ngũ cán bộ, công chức của Thành phố còn thể hiện năng lực thích ứng tương đối tốt trong bối cảnh khủng hoảng do đại dịch COVID-19 gây ra. Trong điều kiện gián đoạn hành chính, việc duy trì tiến độ thẩm định, phê duyệt và triển khai các dự án NOXH đòi hỏi tinh thần trách nhiệm cao và sự linh hoạt trong cách thức làm việc. Thực tiễn 2021-2025 cho thấy nhiều cơ quan chuyên môn đã nhanh chóng chuyển sang xử lý hồ sơ trực tuyến, ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, qua đó hạn chế sự đình trệ trong triển khai chính sách.

Ngoài ra, thái độ phục vụ và tinh thần trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức cũng là yếu tố góp phần nâng cao hiệu quả chính sách. Cách tiếp cận lấy người dân và doanh nghiệp làm trung tâm từng bước được hình thành, thể hiện qua việc cải thiện tác phong làm việc, tăng cường hướng dẫn thủ tục và giảm bớt phiền hà hành chính. Dù chưa đồng đều giữa các đơn vị, song xu hướng chuyển biến tích cực về đạo đức công vụ đã góp phần cải thiện môi trường triển khai chính sách NOXH.

**Nguyên nhân khách quan*

Thứ nhất, chủ trương nhất quán của Đảng và sự chỉ đạo của Quốc hội, Chính phủ về chính sách xã hội nói chung và chính sách NOXH nói riêng

Quan điểm, chủ trương nhất quán của Đảng yếu tố quan trọng bảo đảm cơ sở cho việc xây dựng, ban hành và triển khai chính sách xã hội nói chung và chính sách NOXH cho CNCKCN nói riêng. Đây chính là cơ sở chính trị để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chính quyền địa phương triển khai thực hiện. Các văn kiện quan trọng của Đảng như Nghị quyết số 20-NQ/TW ngày 25 - 10 - 2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về tăng cường công tác bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe Nhân dân trong tình hình mới, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 - 01 - 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, cùng các nghị quyết, chỉ thị khác của Đảng về bảo đảm an sinh

xã hội đã định hướng rõ vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương trong phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp và CNKCN.

Trong quản trị chính sách công, khuôn khổ pháp luật chính là “hạ tầng thể chế” quyết định biên độ và hiệu quả hành động của chính quyền địa phương. Đối với NOXH là lĩnh vực liên quan trực tiếp đến đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính và an sinh xã hội thì vai trò của Trung ương càng mang tính then chốt bởi chỉ có một khuôn khổ pháp lý rõ ràng, ổn định và đủ linh hoạt mới tạo điều kiện cho địa phương tổ chức thực hiện chính sách theo hướng chủ động.

Trước hết, hệ thống pháp luật và các chiến lược quốc gia về NOXH đã tạo nền tảng thể chế tương đối đầy đủ cho TP Hồ Chí Minh trong hoạch định và triển khai chính sách. Việc ban hành các văn bản định hướng ở tầm vĩ mô, đồng thời sửa đổi các luật chuyên ngành, đã làm rõ trách nhiệm của Nhà nước trong phát triển NOXH, xác lập cơ chế khuyến khích khu vực tư nhân tham gia và bảo đảm quyền tiếp cận của người lao động. Trong cấu trúc chính sách đó, TP Hồ Chí Minh không phải tự tìm kiếm mô hình riêng lẻ, mà triển khai NOXH trong một khuôn khổ thống nhất từ Trung ương, qua đó giảm rủi ro pháp lý cho chính quyền và nhà đầu tư.

Đáng chú ý, Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn hộ NOXH cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021–2030” đóng vai trò như một định hướng chiến lược dài hạn. Đề án không chỉ đặt ra mục tiêu về số lượng mà còn hàm chứa chuyển đổi tư duy từ mô hình Nhà nước bao cấp sang mô hình thị trường có điều tiết, trong đó Nhà nước giữ vai trò kiến tạo, còn doanh nghiệp là chủ thể trực tiếp thực hiện. Đối với TP Hồ Chí Minh – nơi nhu cầu NOXH cao nhất cả nước – đây là căn cứ quan trọng để lồng ghép chỉ tiêu NOXH vào chiến lược phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp và kế hoạch phát triển KT - XH.

Bên cạnh đó, các nghị quyết của Quốc hội về cơ chế đặc thù cho TP Hồ Chí Minh tạo ra không gian thể chế rộng hơn trong tổ chức thực hiện NOXH, đặc biệt là trong phân bổ quỹ đất, huy động nguồn lực và áp dụng ưu đãi đầu

tư. Sự linh hoạt thể chế này giúp Thành phố không bị “bó cứng” trong các quy trình hành chính cứng nhắc, mà có điều kiện vận hành chính sách phù hợp với đặc thù của một đô thị lớn có mật độ công nghiệp và dân cư cao.

Đặc biệt, Nghị quyết 201/2025/QH15 của Quốc hội về cơ chế đặc thù phát triển NOXH đã tạo bước đột phá về thể chế. Các quy định như thành lập Quỹ nhà ở quốc gia, giao dự án trực tiếp, rút gọn thủ tục đầu tư – xây dựng, trao quyền cho chủ đầu tư quyết định giá bán – giá thuê theo cơ chế thị trường có kiểm soát, và mở rộng đối tượng thụ hưởng đã trực tiếp tháo gỡ nhiều điểm nghẽn tồn tại trong phát triển NOXH. Với TP Hồ Chí Minh, những cơ chế này cho phép rút ngắn thời gian triển khai dự án, tăng tính chủ động trong lựa chọn nhà đầu tư, mở rộng tiếp cận tài chính trung và dài hạn, đồng thời đa dạng hóa hình thức cung ứng nhà ở công nhân.

Trên phương diện quản trị công, khung pháp lý ổn định và sự chỉ đạo thống nhất từ Trung ương đã tạo ra môi trường chính sách dài hạn cho địa phương. Trong lĩnh vực NOXH – nơi đòi hỏi vốn lớn và thời gian thu hồi dài - tính ổn định thể chế là điều kiện quyết định để chính quyền xây dựng kế hoạch bền vững, doanh nghiệp yên tâm đầu tư và người lao động có thể kỳ vọng ổn định chỗ ở. Nhờ đó, chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh tránh được tình trạng triển khai chắp vá theo nhiệm kỳ và từng bước hình thành lộ trình phát triển tương đối rõ ràng.

Thứ hai, sự lãnh đạo trực tiếp và toàn diện của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh

Trong các nguyên nhân khách quan tạo nên ưu điểm trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025, sự lãnh đạo của Thành ủy giữ vai trò quyết định, chi phối cả định hướng chính sách và tổ chức thực hiện. Ở góc độ lý luận, đây là nhân tố định hình khung định hướng chính trị cho chính sách; ở bình diện thực tiễn, là sự bảo đảm tính nhất quán và ổn định của chính sách trong bối cảnh nhiều biến động.

Trước hết, Thành ủy xác lập tầm nhìn chiến lược đối với vấn đề nhà ở công nhân. Thay vì tiếp cận NOXH như một chính sách phúc lợi đơn lẻ,

Thành ủy đặt nội dung này trong tổng thể chiến lược phát triển đô thị – công nghiệp – con người của Thành phố. Cách tiếp cận đó đã làm thay đổi vị thế của NOXH trong hệ thống ưu tiên chính sách, từ vai trò hỗ trợ sang nhiệm vụ trọng tâm về an sinh và phát triển bền vững, tạo tiền đề để chính quyền các cấp chủ động bố trí nguồn lực và hoàn thiện cơ chế thực hiện.

Vai trò lãnh đạo của Thành ủy còn được thể chế hóa thông qua hệ thống nghị quyết, chương trình và kế hoạch công tác có gắn mục tiêu, chỉ tiêu cụ thể. Chỉ tiêu phát triển NOXH được lồng ghép trong quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp và kế hoạch phát triển KT - XH theo từng giai đoạn, qua đó trở thành cơ sở chính trị để Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố cụ thể hóa bằng nghị quyết, đề án và chương trình hành động. Có thể khẳng định, Thành ủy là chủ thể quyết định “trọng lượng chính sách” của NOXH trong cấu trúc phát triển của Thành phố.

Trong tổ chức thực hiện, Thành ủy giữ vai trò trung tâm điều phối các chủ thể trong hệ thống chính trị. Thông qua cơ chế phân công trong Đảng, các cấp ủy trực thuộc đồng hành cùng chính quyền trong triển khai chính sách, hình thành kênh lãnh đạo chính trị song hành với kênh hành chính nhà nước. Nhờ vậy, việc thực hiện NOXH không chỉ là nhiệm vụ riêng của chính quyền mà trở thành trách nhiệm chung của toàn bộ hệ thống chính trị, tạo điều kiện để chính sách được lan tỏa nhanh và sâu tới cơ sở.

Bên cạnh đó, chức năng kiểm tra, giám sát của Thành ủy là yếu tố quan trọng bảo đảm chính sách được thực thi thực chất. Khi NOXH được đưa vào chương trình kiểm tra của các ban Đảng và gắn với đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ chính trị của cấp ủy, chính quyền các cấp buộc phải nâng cao trách nhiệm trong tổ chức thực hiện, hạn chế hình thức và bệnh thành tích. Cơ chế giám sát trong Đảng tạo ra sức ép chính trị mềm nhưng có hiệu lực ràng buộc cao, góp phần duy trì mức độ ưu tiên ổn định cho NOXH trong điều hành của chính quyền.

Trong bối cảnh giai đoạn 2021 - 2025 chịu tác động mạnh của đại dịch COVID-19, suy giảm kinh tế và những thay đổi pháp luật về đất đai, đầu tư,

xây dựng, vai trò “giữ trục” của Thành ủy càng được thể hiện rõ. Việc kiên trì xác định NOXH cho công nhân là mục tiêu chiến lược lâu dài, không bị đẩy xuống thứ yếu trước các vấn đề ngắn hạn, cho thấy năng lực lãnh đạo có tầm nhìn và tư duy chiến lược.

Tóm lại, sự lãnh đạo của Thành ủy Thành phố giữ vai trò quyết định đối với kết quả thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN ở cả ba phương diện: định hướng chiến lược, điều phối tổ chức thực hiện và kiểm tra, giám sát. Đây là nhân tố khách quan có tính nền tảng, tạo không gian chính trị thuận lợi để chính quyền phát huy năng lực quản trị và bảo đảm tính ổn định của chính sách trong thực tiễn.

Thứ ba, ý thức tự giác và sự tham gia tích cực của các thành viên hệ thống chính trị, các tổ chức và chính quyền cơ sở

Một nguyên nhân khách quan quan trọng góp phần tạo nên những ưu điểm trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025 là ý thức tự giác và mức độ tham gia tích cực của các thành viên trong hệ thống hệ thống chính trị, các tổ chức chính trị – xã hội, nghề nghiệp và chính quyền cấp cơ sở. Sự vào cuộc tương đối đồng bộ của các chủ thể này đã hình thành một mạng lưới thực thi chính sách đa tầng, giúp NOXH không chỉ dừng lại ở quyết định hành chính mà từng bước đi vào đời sống xã hội.

Trong điều kiện công nhân phần lớn là lao động nhập cư, thời gian làm việc kéo dài và hạn chế tiếp cận thông tin chính sách, vai trò “cầu nối xã hội” của các tổ chức như MTTQ, Công đoàn, Đoàn Thanh niên, Hội Phụ nữ và các hội nghề nghiệp trở nên đặc biệt quan trọng. Thông qua hoạt động tuyên truyền, tư vấn và hỗ trợ thủ tục, các tổ chức này góp phần thu hẹp khoảng cách thông tin giữa chính sách và đối tượng thụ hưởng, qua đó nâng cao khả năng tiếp cận NOXH của người lao động.

Ở cấp chính quyền cơ sở, đặc biệt tại các quận, huyện, xã, phường có khu công nghiệp và khu nhà trọ công nhân, tinh thần chủ động của đội ngũ cán bộ là yếu tố trực tiếp ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng thực hiện chính sách. Khi

chính quyền cơ sở tham gia tích cực vào việc rà soát nhu cầu, bố trí quỹ đất, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và xử lý thủ tục hành chính, quá trình chuẩn bị và triển khai dự án NOXH diễn ra thuận lợi hơn. Ngược lại, sự thụ động hoặc hình thức ở cấp này dễ khiến chính sách bị “ách tắc” ngay từ khâu thực thi.

Thứ tư, nền tảng KT - XH của TP Hồ Chí Minh tạo điều kiện bảo đảm nguồn lực cho thực hiện chính sách NOXH

TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2025 giữ vị trí đầu tàu kinh tế của cả nước, không chỉ đóng góp hơn 20% GDP quốc gia và khoảng 30% tổng thu ngân sách, mà còn là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ và công nghiệp, với lợi thế nổi trội về quy mô nền kinh tế, năng lực thu ngân sách và hệ sinh thái doanh nghiệp đa dạng, điều này tạo dư địa tài chính – đầu tư để triển khai các chính sách xã hội có hàm lượng nguồn lực cao như NOXH.

Tiềm lực kinh tế đã cho phép Thành phố chủ động hơn trong bố trí vốn đầu tư công, xây dựng quỹ phát triển nhà ở và lồng ghép mục tiêu NOXH vào các chương trình phát triển KT - XH trung hạn. Điều này giúp chính sách NOXH không chỉ phụ thuộc vào nguồn hỗ trợ từ Trung ương mà có “điểm tựa nội sinh” để duy trì và mở rộng phạm vi triển khai. Khả năng cân đối ngân sách và điều phối nguồn vốn địa phương vì thế trở thành một lợi thế rõ rệt trong tổ chức thực hiện chính sách.

Bên cạnh đó, cấu trúc kinh tế năng động của Thành phố với khu vực doanh nghiệp phát triển mạnh đã tạo điều kiện cho việc huy động nguồn lực xã hội hóa vào lĩnh vực NOXH. Sự tham gia của doanh nghiệp không chỉ bổ sung nguồn vốn mà còn góp phần nâng cao tính chuyên nghiệp trong đầu tư, quản lý và vận hành dự án. Thực tiễn giai đoạn nghiên cứu cho thấy, nơi nào thu hút được doanh nghiệp tham gia hiệu quả, tiến độ triển khai NOXH thường khả quan hơn và giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

Nền tảng KT - XH của Thành phố còn thể hiện qua hệ thống hạ tầng đô thị và công nghiệp ngày càng hoàn thiện, tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố trí quỹ đất và tổ chức không gian phát triển NOXH gắn với khu công nghiệp. Mối liên kết giữa phát triển kinh tế và phát triển xã hội, giữa mở rộng khu

công nghiệp và quy hoạch nhà ở, đã bước đầu hình thành tư duy phát triển tích hợp, trong đó NOXH không bị “tách rời” mà được tiếp cận như một cấu phần của phát triển đô thị bền vững.

Ngoài ra, quy mô dân số lớn và thị trường lao động sôi động cũng tạo sức ép tích cực buộc chính quyền thành phố phải ưu tiên hơn cho chính sách nhà ở công nhân. Nhu cầu nhà ở gia tăng nhanh của lực lượng lao động nhập cư khiến NOXH không còn là lựa chọn phụ, mà trở thành vấn đề có tính cấp thiết trong quản trị đô thị. Chính áp lực xã hội này đã thúc đẩy Thành phố dành sự quan tâm và nguồn lực tương xứng cho chính sách, qua đó góp phần tạo nên những kết quả bước đầu tích cực.

Tóm lại, các ưu điểm trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho CNKCN tại Thành phố giai đoạn 2021–2025 bắt nguồn chủ yếu từ ba yếu tố chủ quan: vai trò quyết liệt của người đứng đầu, năng lực quản trị công và hiệu quả điều hành của UBND Thành phố, chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức và nền tảng kinh tế – xã hội vững chắc. Sự kết hợp đồng bộ giữa nhận thức chính trị, năng lực tổ chức thực hiện và bảo đảm nguồn lực đã tạo động lực nội sinh cho chính sách NOXH đi vào thực tiễn. Đây là cơ sở quan trọng để Thành phố tiếp tục hoàn thiện và nâng cao hiệu quả chính sách trong giai đoạn tiếp theo.

3.2.1.2. Nguyên nhân của các hạn chế

**Nguyên nhân chủ quan*

Thứ nhất, sự thiếu đồng bộ và tính chuyên nghiệp trong tổ chức thực thi chính sách.

Đặc biệt trong phối hợp dọc (giữa Trung ương, Thành phố, quận/huyện) và phối hợp ngang (giữa các sở, ngành và tổ chức xã hội). Mặc dù Thành phố đã thiết lập các tổ công tác và cơ chế điều phối liên ngành (như tại Quyết định 5222/QĐ-UBND năm 2024), nhưng thực tế cho thấy quy trình phối hợp vẫn thiên về hình thức hành chính, chưa có đầu mối chịu trách nhiệm cuối cùng khi dự án chậm tiến độ hoặc phát sinh vướng mắc. Cơ chế “trách nhiệm cá nhân gắn với kết quả đầu ra” mới ở mức thử nghiệm, chưa được thể chế hóa thành quy định bắt buộc. Ở cấp cơ sở, đội ngũ cán bộ phụ trách lĩnh vực nhà ở

– đô thị phần lớn làm việc kiêm nhiệm, thiếu chuyên sâu, nên khả năng tham mưu, thẩm định và giám sát dự án còn hạn chế. Điều này dẫn đến tình trạng báo cáo chậm, thiếu dữ liệu, hoặc không theo dõi đầy đủ các chỉ tiêu định lượng. Ví dụ, tại một số địa bàn như Bình Chánh và Củ Chi, việc thống kê nhu cầu nhà ở công nhân chưa được cập nhật thường xuyên, dẫn đến sai lệch giữa quy hoạch và thực tế bố trí dân cư trong các KCN mới. Ngoài ra, sự thiếu gắn kết giữa các cơ quan hành chính và tổ chức xã hội đặc biệt là công đoàn và HEPZA khiến kênh phản hồi từ người lao động đến cơ quan quản lý chưa hình thành cơ chế hai chiều bền vững. Hệ quả là nhiều bất cập về giá thuê, diện tích căn hộ, và hạ tầng dịch vụ chậm được phản ánh và điều chỉnh.

Thứ hai, hạn chế về nguồn lực tài chính, đất đai, nhân lực và thông tin quản lý.

Điều này dẫn đến năng lực triển khai chính sách chưa đáp ứng yêu cầu quy mô và tốc độ đô thị hóa của TP Hồ Chí Minh. Về tài chính, quy mô ngân sách dành cho NOXH tuy tăng dần nhưng vẫn chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng vốn đầu tư phát triển, chưa tương xứng với nhu cầu hơn 1 triệu công nhân và người lao động nhập cư. Các gói tín dụng ưu đãi được Chính phủ phê duyệt chậm giải ngân, trong khi nguồn vốn xã hội hóa chưa đủ mạnh do thiếu niềm tin vào cơ chế hoàn vốn và thủ tục phức tạp. Về đất đai, quỹ đất sạch gần các KCN hiện rất khan hiếm; nhiều dự án phải giải phóng mặt bằng kéo dài do thiếu cơ chế tái định cư linh hoạt. Tại khu vực KCN Vĩnh Lộc A và Hiệp Phước, một số dự án NOXH được phê duyệt từ 2021 nhưng đến 2024 vẫn chưa khởi công do chưa hoàn tất thủ tục giao đất. Về nhân lực, công tác đào tạo và bồi dưỡng cán bộ quản lý NOXH còn thiếu tính chuyên ngành; việc phân công cán bộ kiêm nhiệm làm giảm tính liên tục và tính chịu trách nhiệm trong xử lý hồ sơ. Ngoài ra, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về NOXH dù đã bước đầu số hóa nhưng chưa được kết nối đầy đủ giữa các sở, ngành; dữ liệu cập nhật chưa kịp thời, gây khó khăn cho công tác theo dõi tiến độ, đánh giá hiệu quả và điều chỉnh chính sách. Những yếu tố này khiến năng lực quản lý và điều hành chính sách ở cấp thực thi chưa đủ mạnh để biến chủ trương thành kết quả cụ thể.

**Nguyên nhân khách quan*

Thứ nhất, hệ thống thể chế và chính sách về NOXH còn thiếu tính ổn định, đồng bộ và nhất quán giữa các cấp quản lý gây khó khăn trong quá trình thực thi ở địa phương.

Trong giai đoạn 2021 - 2025, TP Hồ Chí Minh phải đồng thời triển khai nhiều văn bản có hiệu lực chồng lấn như Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP, Luật Nhà ở 2014, và gần đây là Luật Nhà ở 2023, trong khi chưa có hướng dẫn chi tiết cho việc chuyển tiếp các dự án đã phê duyệt trước thời điểm luật mới có hiệu lực. Sự thay đổi về căn cứ pháp lý khiến nhiều dự án NOXH bị đình trệ trong khâu thẩm định, đặc biệt đối với các dự án sử dụng 20% quỹ đất thương mại nhưng chưa được xác định rõ cơ chế hoán đổi hoặc đấu giá. Điển hình, dự án NOXH tại phường Tân Tạo phải điều chỉnh hồ sơ pháp lý ba lần do chưa thống nhất giữa quy định cũ và mới về giao đất và miễn giảm tiền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, các quy định về ưu đãi tín dụng và cơ chế tài chính tuy được ban hành ở cấp Trung ương nhưng chậm được cụ thể hóa tại địa phương, làm giảm khả năng tiếp cận nguồn vốn của cả chủ đầu tư lẫn người lao động. Cơ chế thẩm định giá bán – giá thuê – giá thuê mua còn thiếu công cụ định giá thống nhất, khiến giá NOXH giữa các dự án có sự chênh lệch lớn, khó bảo đảm công bằng chính sách. Tất cả những bất cập này cho thấy, nguyên nhân thể chế – chính sách chính là gốc rễ của sự thiếu nhất quán, gây khó khăn trong việc thực hiện đồng bộ và ổn định chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh.

Thứ hai, sức ép dân số và di cư lao động vượt quá khả năng dự báo

Với vị thế là đô thị đặc biệt và trung tâm kinh tế, công nghiệp hàng đầu cả nước, TP Hồ Chí Minh liên tục thu hút dòng lao động nhập cư lớn, đặc biệt là lao động phổ thông và CNKCN. Tốc độ tăng dân số cơ học cao, kết hợp với cơ cấu lao động biến động liên tục, khiến nhu cầu NOXH luôn ở trạng thái “nóng” và vượt xa khả năng cung ứng hiện có. Thách thức này càng trở nên rõ nét trong bối cảnh các biến động kinh tế, xã hội như dịch bệnh, suy

giảm đơn hàng hay dịch chuyển nhà máy sản xuất, làm thay đổi nhanh chóng quy mô, địa bàn và hình thức nhu cầu nhà ở của công nhân. Điều này dẫn đến thực trạng nhiều kế hoạch phát triển NOXH trung và dài hạn nhanh chóng trở nên lạc hậu, không theo kịp biến động thực tế. Mặc dù đây là nguyên nhân khách quan, nhưng hệ quả trực tiếp là sự chậm trễ trong điều chỉnh chỉ tiêu, phân bổ quỹ đất và bố trí nguồn lực, làm giảm hiệu quả thực thi chính sách NOXH cho CNKCN.

Thứ ba, sự biến động về giá đất đô thị (liên tục tăng với tốc độ cao) và chi phí xây dựng tăng cao.

Trong nhiều năm qua, giá đất ở thành phố liên tục duy trì ở mức cao, thậm chí vượt xa mức trung bình của cả nước, khiến việc bố trí quỹ đất sạch cho NOXH trở nên đặc biệt khó khăn. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thường chiếm tỷ trọng rất lớn trong tổng vốn đầu tư, trong khi quá trình thu hồi đất thường kéo dài, làm chậm tiến độ dự án. Cùng với đó, giá vật liệu xây dựng và chi phí nhân công liên tục tăng nhanh, đặc biệt trong các giai đoạn biến động kinh tế hoặc khủng hoảng nguồn cung, khiến tổng chi phí đầu tư đội lên đáng kể. Khi phải áp dụng mức giá bán hoặc giá cho thuê NOXH theo khung quy định hiện hành vốn nhằm đảm bảo tính xã hội và khả năng chi trả của công nhân, nhiều dự án mất tính khả thi về tài chính. Khoảng cách lớn giữa chi phí đầu vào và khả năng thu hồi vốn đã trực tiếp làm giảm sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư, khiến một số dự án bị đình hoãn, kéo dài tiến độ hoặc phải điều chỉnh quy mô để giảm thiểu rủi ro tài chính.

Thứ tư, xung đột lợi ích kinh tế, xã hội trong sử dụng đất.

Thực tế cho thấy, quỹ đất có vị trí thuận lợi, gần trung tâm hoặc gần với các trục giao thông chính, thường được ưu tiên cho các dự án thương mại, dịch vụ hoặc phát triển hạ tầng mang lại lợi nhuận cao và khả năng thu hồi vốn nhanh. Ngược lại, các dự án NOXH vốn có tỷ suất lợi nhuận thấp và giá bán/cho thuê bị khống chế theo khung quy định thường phải bố trí tại các khu vực xa trung tâm, nơi hạ tầng giao thông và tiện ích công cộng chưa đồng bộ. Sự dịch chuyển này không chỉ làm giảm sức hút của NOXH đối với người lao động, mà

còn làm tăng chi phí và thời gian di chuyển của công nhân, ảnh hưởng đến chất lượng sống và năng suất làm việc. Về bản chất, đây là biểu hiện của áp lực lợi ích kinh tế lấn át mục tiêu xã hội trong quyết định phân bổ nguồn lực đất đai, tạo ra rào cản lớn cho việc phát triển NOXH bền vững và đúng định hướng an sinh.

Thứ năm, từ nhận thức và kỳ vọng của người thụ hưởng.

Điều này dẫn đến khoảng cách đáng kể giữa chính sách của Nhà nước và hành vi tiếp cận thực tế của người lao động trong các KCN. Nguyên nhân của tình trạng này là do: (1) thiếu thông tin chính thống và dễ tiếp cận; nhiều công nhân không nắm rõ các điều kiện, tiêu chí xét duyệt hay trình tự thủ tục để mua hoặc thuê NOXH. Thông tin về chính sách không được phổ biến một cách rộng rãi và dễ hiểu tại nơi làm việc hoặc khu lưu trú công nhân. Đa số người lao động tiếp cận qua kênh truyền miệng, thiếu độ tin cậy, dẫn đến hiểu sai hoặc mơ hồ về quyền lợi của mình. (2) Định kiến xã hội và tâm lý e ngại, trong cộng đồng công nhân, NOXH từng bị gắn với hình ảnh “nhà dành cho người nghèo”, kém chất lượng, xa trung tâm, thiếu tiện nghi. Một số dự án cũ với dịch vụ kém hoặc hạ tầng xuống cấp càng củng cố định kiến này. Thủ tục hành chính rườm rà, mất thời gian cũng khiến nhiều công nhân nản chí và chọn cách tiếp tục ở trọ. (3) Thói quen thuê trọ tạm bợ vẫn phổ biến, với tâm lý “ở tạm”, không xác định gắn bó lâu dài tại TP Hồ Chí Minh, đặc biệt là với công nhân từ các tỉnh đến làm việc, hình thức thuê nhà trọ tư nhân dù chật hẹp, thiếu tiện nghi vẫn được ưu tiên do chi phí thấp, không yêu cầu thủ tục pháp lý phức tạp. Một bộ phận công nhân, đặc biệt là nhóm lao động trẻ hoặc mới vào làm việc, chưa sẵn sàng gắn bó lâu dài với một căn hộ NOXH do tính chất hợp đồng lao động ngắn hạn, khả năng điều chuyển công việc hoặc chuyển đổi nơi làm việc theo nhu cầu thị trường.

Bên cạnh đó, tâm lý “an cư lâu dài” chưa thực sự hình thành ở nhóm này, khiến họ ưu tiên các lựa chọn linh hoạt như thuê nhà trọ gần nơi làm việc hơn là mua NOXH cố định. Ngoài ra, kỳ vọng của công nhân về chất lượng căn hộ, không gian sinh hoạt, tiện ích đi kèm (như trường học, y tế, dịch vụ thương mại) đôi khi cao hơn khả năng đáp ứng của các dự án NOXH vốn bị giới hạn bởi

chi phí và khung giá quy định. Sự chênh lệch giữa mong đợi và thực tế này dễ dẫn đến tâm lý e ngại, làm giảm tỷ lệ tiếp cận và duy trì chỗ ở trong các dự án NOXH, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả của chính sách an sinh nhà ở.

3.2.2. Kinh nghiệm chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp

Từ thực tiễn triển khai thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2025, có thể rút ra một số kinh nghiệm sau đây:

Thứ nhất, quán triệt sâu sắc quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước về NOX.

Kinh nghiệm cho thấy, hiệu quả chính sách NOXH phụ thuộc trước hết vào nhận thức thống nhất trong toàn hệ thống chính trị. Chính quyền TP Hồ Chí Minh luôn coi NOXH là trụ cột an sinh và là động lực của phát triển công nghiệp bền vững, gắn với tinh thần Nghị quyết số 06-NQ/TW (2022) và Nghị quyết 98/2023/QH15. Thành ủy, UBND Thành phố đã tổ chức nhiều hội nghị chuyên đề, giao ban định kỳ để quán triệt các chỉ thị, nghị quyết, đảm bảo sự thống nhất giữa mục tiêu KT - XH và chính sách nhà ở. Việc cụ thể hóa chủ trương của Đảng thành chương trình hành động của Thành phố giúp nâng cao tính chủ động, trách nhiệm của các cấp chính quyền. Tuy nhiên, ở một số địa bàn, việc quán triệt vẫn còn hình thức, thiếu chiều sâu và chưa tạo được sự lan tỏa tới cấp cơ sở. Bài học rút ra: thường xuyên cập nhật, phổ biến và cụ thể hóa các chủ trương, chính sách của Trung ương phù hợp với điều kiện đặc thù của đô thị lớn như TP Hồ Chí Minh.

Thứ hai, thường xuyên bổ sung và hoàn thiện cơ chế về NOXH cho CNKCN để đảm bảo thực hiện mục tiêu chính sách.

Chính quyền thành phố rút ra kinh nghiệm rằng, chính sách NOXH chỉ bền vững khi khung pháp lý được hoàn thiện, thống nhất và phù hợp với thực tiễn. Trong giai đoạn 2021–2025, TP Hồ Chí Minh đã ban hành hàng loạt văn bản như Quyết định 4834/QĐ-UBND (năm 2020), 4151/QĐ-UBND (năm 2021) và 76/2025/QĐ-UBND nhằm cụ thể hóa Luật Nhà ở 2023, Nghị định

49/2021/NĐ-CP, Nghị định 100/2024/NĐ-CP. Các quy định này xác định rõ quỹ đất, cơ chế lựa chọn nhà đầu tư và ưu đãi tín dụng, tạo cơ sở minh bạch, khả thi. Điểm mạnh là sự kịp thời trong điều chỉnh, giảm độ trễ chính sách; điểm hạn chế là còn thiếu hướng dẫn đồng bộ giữa cấp Trung ương – địa phương. Bài học đặt ra: thường xuyên rà soát, cập nhật và hoàn thiện cơ chế, đảm bảo chính sách NOXH luôn thích ứng với biến động kinh tế – xã hội và thị trường bất động sản đô thị.

Thứ ba, thường xuyên làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách NOXH cho CNKCN.

Một trong những nhân tố quyết định thành công của chính sách NOXH là nhận thức và sự tham gia chủ động của người lao động. TP Hồ Chí Minh đã chú trọng truyền thông đa kênh: hội nghị công nhân, chuyên trang điện tử, tuyên truyền qua Liên đoàn Lao động và HEPZA. Hoạt động này giúp người lao động hiểu rõ quyền lợi, điều kiện vay mua, thuê – mua và trách nhiệm trong thực hiện nghĩa vụ tài chính. Tuy vậy, công tác tuyên truyền ở một số nơi còn nặng hình thức, thiếu chiều sâu; chưa có bộ tài liệu hướng dẫn cụ thể cho công nhân ngoại tỉnh hoặc nhóm thu nhập thấp. Kinh nghiệm rút ra: duy trì thường xuyên, đổi mới hình thức tuyên truyền, lấy người lao động làm trung tâm và đảm bảo thông tin đến được đúng đối tượng thụ hưởng, từ đó tăng hiệu quả chính sách trên thực tế.

Thứ tư, làm tốt việc phân công và điều phối hoạt động của các chủ thể tham gia thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN

Thực tiễn ở TP Hồ Chí Minh cho thấy, cơ chế điều phối rõ ràng, phân công cụ thể là yếu tố bảo đảm tính thông suốt và hiệu quả của chính sách NOXH. Thành phố đã hình thành mô hình “một đầu mối điều phối – nhiều cơ quan thực thi”, trong đó Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Liên đoàn Lao động và UBND quận, huyện. Cơ chế “một cửa, một đầu mối” điện tử hóa giúp rút ngắn thủ tục, giảm chi phí và tránh chồng chéo. Tuy nhiên, sự phối hợp ở cấp cơ sở đôi khi chưa đồng bộ, còn tình trạng đùn đẩy trách nhiệm giữa các

phòng ban. Bài học rút ra: tiếp tục chuẩn hóa quy trình phối hợp, nâng cao vai trò đầu mối của Sở Xây dựng và tăng tính phản ứng nhanh của chính quyền cơ sở nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng và minh bạch của chính sách NOXH.

Thứ năm, thường xuyên làm tốt công tác huy động và sử dụng các nguồn lực cho chính sách NOXH cho CNKCN

Thực tiễn triển khai tại TP. Hồ Chí Minh cho thấy, việc thường xuyên chú trọng huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực là yếu tố quan trọng góp phần thực hiện tốt chính sách NOXH cho CNKCN. Chính quyền thành phố đã linh hoạt vận dụng các cơ chế tài chính – tín dụng, mở rộng hình thức hợp tác công – tư, đồng thời phối hợp với Ngân hàng Chính sách Xã hội và các ngân hàng thương mại trong hỗ trợ lãi suất cho người mua, thuê – mua NOXH. Bên cạnh đó, việc thực hiện nghiêm quy định bố trí quỹ đất NOXH trong các dự án nhà ở thương mại và khuyến khích doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động tham gia đầu tư đã tạo nguồn lực quan trọng cho phát triển NOXH. Qua thực tiễn này cho thấy, huy động đa dạng nguồn lực gắn với sử dụng minh bạch, hiệu quả là kinh nghiệm có ý nghĩa quan trọng đối với tính bền vững của chính sách NOXH cho công nhân khu công nghiệp.

Thứ sáu, thường xuyên thanh tra, kiểm tra, giám sát và kịp thời xử lý vi phạm pháp luật trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN

Thực tiễn cho thấy, tăng cường thanh tra – giám sát là điều kiện cần để bảo đảm kỷ cương và tính công bằng trong thực hiện chính sách NOXH. Chính quyền TP Hồ Chí Minh đã duy trì chế độ kiểm tra định kỳ, kết hợp kiểm toán dự án, giám sát cộng đồng và báo cáo tiến độ trực tuyến. Hệ thống cơ sở dữ liệu số hóa giúp phát hiện sớm các trường hợp sử dụng sai mục đích, chuyển nhượng trái quy định hoặc chậm tiến độ xây dựng. Tuy nhiên, công tác thanh tra còn thiếu nhân lực chuyên môn và chưa đồng bộ giữa các cấp, một số vi phạm xử lý còn chậm. Kinh nghiệm rút ra: xây dựng cơ chế giám sát đa tầng, ứng dụng công nghệ thông tin và nâng cao trách nhiệm giải trình của chủ đầu tư, cơ quan quản lý, nhằm bảo đảm minh bạch, hiệu quả và tính bền vững của chính sách NOXH cho công nhân khu công nghiệp.

Tiểu kết chương 3

Chương 3 đã phân tích toàn diện thực trạng chính quyền TP Hồ Chí Minh thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN theo năm nội dung trọng tâm. Trước hết, việc hoạch định chính sách, chương trình và kế hoạch phát triển NOXH được triển khai tương đối bài bản, dựa trên khảo sát nhu cầu và định hướng phát triển công nghiệp. Huy động và quản lý nguồn lực từng bước chuyển từ cơ chế bao cấp sang mô hình kết hợp ngân sách – quỹ đất – tín dụng ưu đãi – xã hội hóa, tạo ra các liên kết với doanh nghiệp để mở rộng nguồn lực. Công tác quản lý, điều hành và triển khai dự án được cải thiện thông qua phân công đầu mối, đơn giản hóa thủ tục và tháo gỡ vướng mắc. Hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm ngày càng được chú trọng. Cuối cùng, việc tổng kết, đánh giá và điều chỉnh chính sách được thực hiện định kỳ, góp phần cập nhật kế hoạch và điều chỉnh cơ chế sát với thực tiễn đô thị – công nghiệp.

Song song đó, chính quyền thành phố vận dụng linh hoạt năm phương thức thực thi gồm: tổ chức – hành chính, tuyên truyền – vận động, kinh tế, phối hợp liên ngành và chuyển đổi số, qua đó định hình mô hình quản trị đa trung tâm trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Qua phân tích, chương 3 làm rõ các ưu điểm nổi bật như năng lực hoạch định được nâng lên, nguồn lực đa dạng hơn, cơ chế điều hành cải thiện, giám sát tăng cường và quy trình điều chỉnh chính sách có chiều sâu hơn; đồng thời chỉ ra các hạn chế như chỉ tiêu chưa đạt, thủ tục còn rườm rà, ưu đãi chưa đủ mạnh, phối hợp liên ngành chưa đồng bộ và nền tảng số còn phân mảnh.

Các đánh giá trên, gắn với nguyên nhân của mỗi ưu điểm và hạn chế, tạo nên bức tranh thực chứng toàn diện về thực hiện chính sách, là cơ sở khoa học quan trọng để Chương 4 đề xuất các nhóm giải pháp đồng bộ nhằm hoàn thiện chính sách NOXH cho công nhân khu công nghiệp trong giai đoạn tới.

Chương 4

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN TỐT CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP CỦA CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THỜI GIAN TỚI

4.1. Dự báo những yếu tố tác động, mục tiêu và phương hướng thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thời gian tới

4.1.1. Dự báo những yếu tố tác động

4.1.1.1. Những yếu tố thuận lợi

Thứ nhất, Đảng và Nhà nước đã có chủ trương và ban hành nhiều cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội

Từ nhiều năm qua, các văn kiện của Đảng liên tục nhấn mạnh vai trò của nhà ở đối với ổn định và phát triển đất nước, Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng (2021) nêu rõ mục tiêu “Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp”[5]; Nghị quyết 06-NQ/TW (năm 2022) của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trong đó xác định NOXH là cấu phần quan trọng bảo đảm chất lượng sống đô thị, nhất là tại các trung tâm công nghiệp lớn, “Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho CNKCN theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.” [12]. Vấn đề chính sách NOXH nói chung và chính sách NOXH cho công nhân, người lao động nói riêng tiếp tục được Đảng quan tâm. Dự thảo Chương trình hành động của BCHTW thực hiện Nghị quyết Đại hội XIV (ban hành ngày 15 - 10 - 2025), xác định: “Thành lập, sử dụng hiệu quả Quỹ nhà ở quốc gia; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ nhằm

giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, người lao động tại các khu công nghiệp và các đối tượng yếu thế.”[6]

Quán triệt chủ trương của Đảng, các cơ quan nhà nước đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật tạo ra cơ sở thuận lợi cho việc triển khai thực hiện. Luật Nhà ở 2023, có hiệu lực từ ngày 01 - 01 - 2025, Nghị định 35/2023/NĐ-CP, thay thế các nghị định trước, đã thống nhất khung pháp lý, đơn giản hóa thủ tục, tạo cơ chế khuyến khích hợp tác công và tư. Ngoài hành lang pháp lý, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ cũng tạo nên động lực quan trọng như Nghị quyết 11/NQ-CP (2022), Đề án 1 triệu căn NOXH theo Quyết định 338/QĐ-TTg (2023). Quyết định 444/QĐ-TTg (2025) Nghị quyết 155/NQ-CP (2025) tiếp tục trao cơ chế đặc thù cho địa phương, tạo quyền chủ động hơn cho TP Hồ Chí Minh. Đây là những nguồn lực thể chế và tài chính rõ ràng, hứa hẹn sẽ tạo điều kiện thuận lợi để TP Hồ Chí Minh huy động vốn và mở rộng quỹ NOXH.

Một yếu tố thuận lợi khác là sự chỉ đạo xuyên suốt và quyết liệt từ Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ. Các công điện 130/CĐ-TTg (2024) và 19/CĐ-BXD (2025) đã nhấn mạnh yêu cầu cắt giảm thủ tục, giao chỉ tiêu cụ thể, giám sát tiến độ, cũng như khai thác hiệu quả quỹ đất 20% trong dự án thương mại.

Từ chủ trương nhất quán của Đảng, hành lang pháp lý hoàn thiện, sự hỗ trợ mạnh mẽ của Chính phủ, cho đến cam kết chính trị và phối hợp hiệu quả tại địa phương, có thể dự báo rằng TP Hồ Chí Minh trong giai đoạn tới sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi để thực hiện thành công chính sách phát triển NOXH cho CNKCN.

Thứ hai, quyết tâm chính trị và sự lãnh đạo, chỉ đạo quyết liệt của Thành ủy TP Hồ Chí Minh

Một yếu tố thuận lợi mang tính nền tảng, chi phối trực tiếp đến triển vọng thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh trong giai đoạn tới là quyết tâm chính trị cao cùng với sự lãnh đạo, chỉ đạo tập trung, xuyên suốt của Thành ủy Thành phố. Điều này được thể hiện rõ trong

Văn kiện Đại hội Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025–2030, khi Thành ủy xác định phát triển an sinh xã hội, nâng cao chất lượng sống của người lao động là một trong những trụ cột của chiến lược phát triển Thành phố trong giai đoạn mới.

Văn kiện Đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ I xác định:

“Kết hợp đồng bộ giữa cải tạo, chỉnh trang đô thị với phát triển đô thị mới, khuyến khích sử dụng vật liệu mới, năng lượng xanh, tái tạo, thân thiện môi trường; cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới thay thế chung cư cũ; nâng cấp, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; xây dựng, phát triển nhà ở xã hội, tổ chức lại đời sống dân cư. [108, tr.9],

Từ nội dung Chương trình hành động trong Văn kiện Đại hội Đảng bộ TP Hồ Chí Minh có thể dự báo trong thời gian tới Thành ủy TP Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục tăng cường vai trò lãnh đạo toàn diện đối với chính sách NOXH cho công nhân, theo hướng lồng ghép NOXH vào chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị. Việc nhấn mạnh “kết hợp đồng bộ giữa cải tạo, chỉnh trang đô thị với phát triển đô thị mới” cho thấy NOXH cho CNKCN sẽ không triển khai đơn lẻ mà gắn với tái cấu trúc không gian đô thị và tổ chức lại đời sống dân cư. Thành ủy nhiều khả năng sẽ chỉ đạo khai thác hiệu quả quỹ đất từ cải tạo chung cư cũ, khu dân cư hiện hữu và các khu đô thị mới để phát triển NOXH. Đồng thời, mục tiêu xóa nhà tạm trên và ven kênh, rạch trước năm 2030 đặt ra yêu cầu đẩy nhanh tiến độ, tăng cường kiểm tra, giám sát và huy động nguồn lực xã hội. Qua đó, chính sách NOXH cho CNKCN được định hướng như một trụ cột an sinh xã hội, góp phần ổn định đời sống công nhân và phát triển đô thị bền vững.

Thêm vào đó, việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp sẽ rút ngắn tuyến chỉ đạo, tạo điều kiện để Thành ủy lãnh đạo trực tiếp, toàn diện hơn tới cấp ủy cơ sở trong việc cụ thể hóa các nghị quyết, chương trình,

kế hoạch về phát triển NOXH, đây sẽ là yếu tố mới bảo đảm việc thực thi chính sách NOXH cho công nhân đi vào thực chất và hiệu quả hơn.

Thứ ba, việc sáp nhập đơn vị hành chính là cơ hội để chính quyền thành phố thực hiện được những chiến lược phát triển NOXH

Việc sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh mở ra cơ hội phát triển công nghiệp bền vững, đô thị hóa đồng bộ và hiện thực hóa các mục tiêu an sinh xã hội. Đối với TP Hồ Chí Minh, quá trình sáp nhập này mang lại nhiều điểm thuận lợi cụ thể cho việc phát triển NOXH cho công nhân:

Một là, tạo điều kiện có quỹ đất tập trung, chủ động để quy hoạch và bố trí các khu nhà ở xã hội quy mô lớn. Hai là, tạo điều kiện tập trung và điều phối tốt hơn các nguồn lực đầu tư cho phát triển NOXH từ ngân sách nhà nước, vốn tín dụng ưu đãi. Ba là, quá trình sáp nhập cũng giúp kế thừa và tích hợp các kinh nghiệm thực tiễn từ ba địa phương, vốn đều là những đơn vị đã có mô hình phát triển NOXH cho công nhân tương đối rõ nét.

Thứ tư, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã có kinh nghiệm thực tiễn trong triển khai chương trình, kế hoạch nhằm phát triển NOXH cho CNKCN

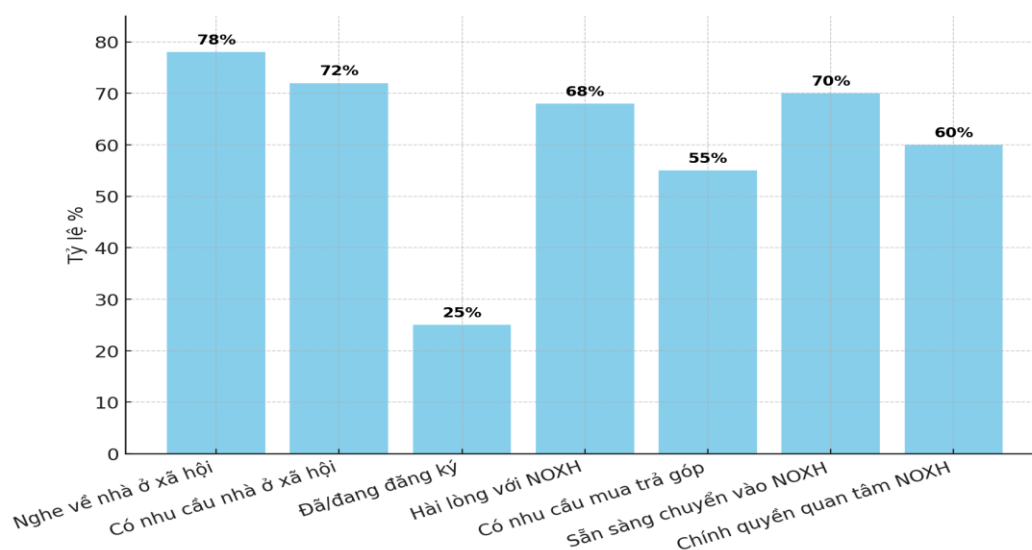
Một trong những ưu điểm quan trọng của chính quyền TP Hồ Chí Minh là đã tích lũy được bề dày kinh nghiệm thực tiễn trong triển khai các chương trình, kế hoạch phát triển NOXH cho CNKCN. Quá trình tổ chức thực hiện chính sách đã giúp chính quyền Thành phố hình thành năng lực quản trị chính sách linh hoạt, có khả năng điều chỉnh, thích ứng và hoàn thiện cơ chế quản lý theo từng giai đoạn phát triển kinh tế, xã hội. Qua thực tiễn triển khai hàng loạt dự án NOXH, chính quyền Thành phố đã rút ra được nhiều bài học thực hành quản lý có giá trị, từ công tác huy động nguồn lực xã hội hóa, cải cách thủ tục hành chính, đến quản lý chất lượng công trình và phân bổ đối tượng thụ hưởng. Đội ngũ đội ngũ cán bộ chuyên trách tại các cơ quan như Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch – Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, HEPZA và Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh đã

được rèn luyện qua quá trình triển khai thực tiễn dài hạn, có năng lực chuyên môn cao và kỹ năng phối hợp liên ngành tốt.

Thứ năm, sự thay đổi nhận thức của xã hội (nhất là các ban, ngành, doanh nghiệp) và CNKCN về thực hiện chính sách nhà ở xã hội

Chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh dù được ban hành và triển khai từ nhiều năm nhưng trong thời gian dài mức độ nhận thức và sự quan tâm của CNKCN, một trong 10 nhóm đối tượng thụ hưởng vẫn còn khá hạn chế. Tuy nhiên, từ sau đại dịch COVID-19, nhận thức của công nhân khu công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh về NOXH đã có sự thay đổi đáng kể nhờ vào sự phối hợp và cách làm đồng bộ của chính quyền, doanh nghiệp và các tổ chức xã hội.

Biểu đồ 4.1: Sự thay đổi nhận thức và tiếp cận chính sách nhà ở xã hội của công nhân khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh (2025)

Biểu hiện cụ thể của sự thay đổi nhận thức trong cộng đồng công nhân khu công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh thể hiện rõ nét qua số liệu khảo sát. Trước hết, trong Biểu đồ 4.1 có tới 72% công nhân khẳng định bản thân có nhu cầu NOXH, tuy nhiên chỉ 25% thực sự tiến hành đăng ký, phản ánh khoảng cách giữa nhu cầu lớn và khả năng tiếp cận còn hạn chế. Dù vậy, sự chủ động của người lao động đã rõ rệt hơn trước, thể hiện ở việc họ tích cực

tìm hiểu, tham gia tư vấn, chuẩn bị hồ sơ đúng quy trình và thậm chí nhận được sự hỗ trợ ban đầu từ công đoàn cơ sở. Bên cạnh đó, 68% công nhân bày tỏ hài lòng với NOXH, trong khi 55% quan tâm đến hình thức mua trả góp, cho thấy thái độ tiếp nhận chính sách đã chuyển từ hoài nghi sang niềm tin và mong muốn hiện thực hóa. Đặc biệt, 70% công nhân sẵn sàng chuyển vào NOXH khi có điều kiện và 60% nhận định chính quyền quan tâm đến vấn đề này, qua đó khẳng định sự thay đổi nhận thức xã hội: NOXH không còn bị coi là giải pháp tình thế mà đã được định vị như một lựa chọn bền vững, phù hợp với điều kiện sống và nhu cầu của người lao động.

Như vậy, sự thay đổi nhận thức của CNKCN về NOXH là một bước ngoặt quan trọng. Từ chỗ thờ ơ, thiếu thông tin và định kiến, công nhân nay đã chủ động tiếp cận, tìm hiểu và tham gia các chương trình NOXH. Những chuyển biến này là kết quả của nỗ lực đồng bộ giữa chính quyền, doanh nghiệp, công đoàn và chính người lao động, qua đó tạo nền tảng cần thiết để chính sách NOXH tiếp tục mở rộng, phát huy hiệu quả và thực sự trở thành công cụ an sinh, ổn định cuộc sống cho CNKCN.

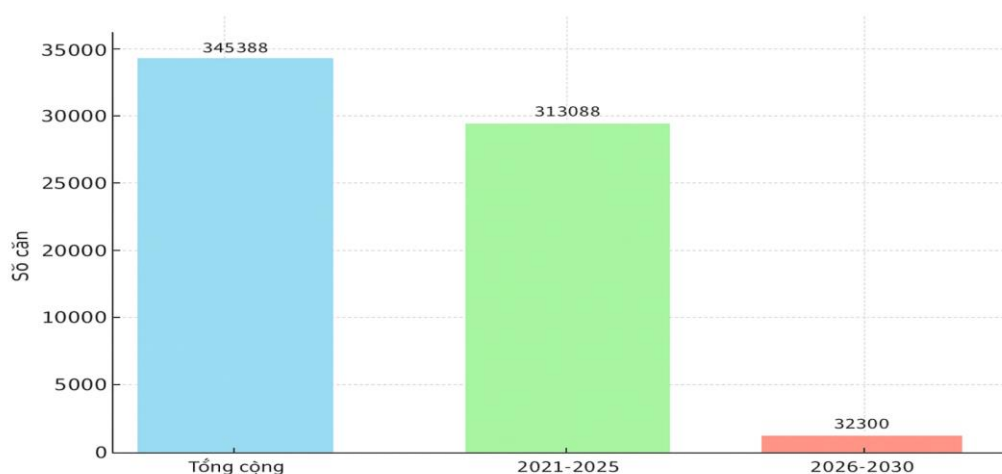
4.1.1.2. Những yếu tố khó khăn, thách thức

Trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh mở rộng địa giới hành chính việc thực hiện chính sách NOXH dành cho công nhân trong các khu công nghiệp được dự báo sẽ gặp phải một số khó khăn và thách thức lớn, mang tính hệ thống và dài hạn.

Thứ nhất, quy mô nhu cầu NOXH cho công nhân tiếp tục tăng mạnh, tạo áp lực lớn lên hệ thống chính sách và khả năng cung ứng

Dự báo nhu cầu về NOXH theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021–2030 cho CNKCN và người thu nhập thấp trên địa bàn TP Hồ Chí Minh thể hiện rõ.

Biểu đồ 4.2: Nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân khu công nghiệp và thu nhập thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh (2021-2030)



Nguồn: Tổng hợp [88]

Từ Biểu đồ 4.2 có thể thấy, trong giai đoạn tới theo Đề án 338 của Chính phủ, nhu cầu nhà ở xã hội tại TP Hồ Chí Minh dự báo tổng cộng lên tới 345.388 căn, phản ánh quy mô rất lớn và mang tính cấp bách. Đáng chú ý, riêng giai đoạn 2021–2025 đã chiếm tới 313.088 căn, tương đương 90,6% tổng nhu cầu, cho thấy áp lực dồn nén ngay trong ngắn hạn. Trong khi đó, mục tiêu thành phố đặt ra chỉ đạt 69.750 căn, bằng khoảng 20,2% so với nhu cầu thực tế, dẫn đến khoảng thiếu hụt lên đến hơn 275.000 căn. Bước sang giai đoạn 2026–2030, mặc dù mục tiêu 43.500 căn có thể cao hơn so với nhu cầu phát sinh (32.300 căn), song phần dư thừa này không đủ để bù đắp khoảng trống khổng lồ từ giai đoạn trước. Điều đó cho thấy quy mô nhu cầu NOXH cho công nhân khu công nghiệp và người thu nhập thấp tiếp tục gia tăng mạnh mẽ, đặt ra áp lực lớn đối với hệ thống chính sách và khả năng cung ứng của chính quyền TP Hồ Chí Minh.

Như vậy, quy mô nhu cầu NOXH dành cho công nhân khu công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh trong thời gian tới không chỉ tiếp tục gia tăng về lượng, mà còn chuyển hóa thành yêu cầu toàn diện hơn về chất. Điều này đang và sẽ tiếp tục tạo ra áp lực rất lớn cho hệ thống chính sách nhà ở, đồng thời là phép thử quan trọng cho năng lực điều hành, hoạch định và điều tiết phát triển đô thị của chính quyền địa phương trong thập niên tới.

Thứ hai, nguồn lực tài chính dành cho phát triển NOXH tiếp tục gặp nhiều trở ngại

Khả năng huy động và phân bổ nguồn lực tài chính để đầu tư phát triển NOXH tiếp tục là một rào cản lớn trong thời gian tới.

Trước hết, ngân sách thành phố trong giai đoạn 2026 - 2030 sẽ tiếp tục bị phân tán cho nhiều nhiệm vụ ưu tiên khác. Là vùng đô thị trung tâm sau sáp nhập, TP Hồ Chí Minh phải tập trung đầu tư cho hệ thống kết nối giao thông liên vùng, chuyển đổi số toàn diện, quốc phòng, an ninh và an sinh xã hội tổng thể. Trong bối cảnh đó, ngân sách dành riêng cho NOXH tuy được đề cập trong các kế hoạch phát triển nhà ở nhưng chỉ mang tính hỗ trợ, không đủ để tạo ra chuyển biến mang tính đột phá.

Đồng thời, sự tham gia của khu vực tư nhân là một trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển NOXH đang đứng trước nguy cơ chững lại trong giai đoạn tới. Mặc dù Luật Nhà ở 2023 đã có những quy định ưu đãi rõ ràng hơn đối với các doanh nghiệp đầu tư NOXH, nhưng biên lợi nhuận thấp, thủ tục hành chính kéo dài, rủi ro pháp lý cao và chi phí cơ hội lớn so với bất động sản thương mại khiến nhiều doanh nghiệp không mặn mà. Theo số liệu từ Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh, đến giữa năm 2025, trong số hơn 40 khu đất đã được quy hoạch NOXH trong các dự án đô thị, chỉ 3 dự án có chủ đầu tư chính thức, phần lớn còn lại vẫn trong tình trạng chờ điều chỉnh quy hoạch, chưa thu hút được nhà đầu tư phù hợp.

Cuối cùng, áp lực giá đất, chi phí xây dựng và lãi suất đang có xu hướng gia tăng, sẽ khiến tổng mức đầu tư cho một căn hộ NOXH trong giai đoạn 2026 - 2030 tăng ít nhất 20–30% so với giai đoạn 2021 - 2025. Điều này làm gia tăng áp lực lên cả nhà đầu tư lẫn người lao động, những người vốn chỉ có khả năng chi trả hạn chế.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên cho thấy trong thời gian tới, chính quyền TP Hồ Chí Minh sẽ đối mặt với thách thức kép về tài chính vừa thiếu ngân sách đầu tư trực tiếp, đồng thời chưa có hệ thống tài chính tín dụng hỗ trợ NOXH phát triển bền vững.

Thứ ba, sự thay đổi số lượng và cơ cấu đội ngũ CNKCN thường xuyên khiến cho việc hoạch định chính sách khó khăn

Sự biến động thường xuyên về số lượng và cơ cấu lực lượng công nhân khu công nghiệp đặt ra thách thức lớn cho công tác dự báo, hoạch định và phân bổ quỹ NOXH. Không chỉ số lượng, cơ cấu lao động cũng có sự phân hóa rõ nét. Có lao động ngắn hạn hoặc tạm cư dưới 12 tháng; công nhân trẻ sống độc thân và hộ gia đình trẻ có con nhỏ. Mỗi nhóm có nhu cầu nhà ở khác biệt: từ chỗ lưu trú ngắn hạn, căn hộ mini cho đến nhà ở ổn định lâu dài. Nếu chính sách không phân loại đúng đối tượng, nguy cơ “lệch pha” trong cung ứng là rất lớn, ví dụ: nơi cần nhà lưu trú ngắn hạn lại chỉ có căn hộ bán dài hạn, trong khi nơi tập trung hộ gia đình lại thiếu quỹ căn hộ phù hợp.

Thời gian tới, quá trình mở rộng công nghiệp và đô thị hóa tại các trọng điểm như Thủ Đức, Dĩ An, Hiệp Phước, Mỹ Phước, Long Sơn... dự báo sẽ làm biến động dân cư phức tạp hơn.

Tóm lại, sự biến động nhanh về quy mô và cơ cấu công nhân khu công nghiệp đang trở thành yếu tố rủi ro hàng đầu đối với chính sách NOXH. Điều này đòi hỏi chính quyền TP Hồ Chí Minh mở rộng phải chuyển từ cách tiếp cận kế hoạch định kỳ sang hệ thống dự báo linh hoạt, dựa trên phân tích dữ liệu lớn (big data), liên thông giữa các sở ngành và điều phối vùng.

Thứ tư, quy hoạch NOXH vẫn khó đồng bộ

Một trong những rào cản có tính hệ thống đối với phát triển NOXH cho CNKCN là sự thiếu đồng bộ trong công tác quy hoạch không gian đô thị công nghiệp và nhà ở. Dự báo trong thời gian tới, khi quá trình mở rộng công nghiệp và đô thị hóa vùng TP Hồ Chí Minh mở rộng diễn ra nhanh chóng, thì những bất cập này không những chưa được khắc phục kịp thời mà còn có nguy cơ trở nên khó khắc phục, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả thực hiện chính sách NOXH và mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội cho lực lượng lao động.

Đến năm 2030, với việc hình thành thêm khu công nghiệp mới trên toàn vùng TP Hồ Chí Minh mở rộng, áp lực sẽ ngày càng lớn nếu tiếp tục áp dụng

tư duy quy hoạch tách rời chức năng trong đó khu công nghiệp phát triển một hướng, khu nhà ở phát triển một hướng khác, và thiết chế xã hội, giao thông, dịch vụ công cộng không được tích hợp. Tình trạng này sẽ làm gia tăng khoảng cách giữa nơi làm việc và nơi cư trú, buộc công nhân phải thuê trọ ở xa, di chuyển hàng chục kilômét mỗi ngày, làm gia tăng chi phí sống và áp lực giao thông đô thị, nhất là tại các trục đường huyết mạch như Quốc lộ 13, Tỉnh lộ 10, cao tốc TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây...

Mặt khác, một số địa phương có quỹ đất lớn (ví dụ như Củ Chi, Long Thành, Châu Đức) được quy hoạch phát triển NOXH nhưng lại nằm xa trung tâm công nghiệp, thiếu hạ tầng kết nối và dịch vụ thiết yếu. Trong tương lai, nếu tiếp tục quy hoạch theo cách “ưu tiên đất rẻ, đất trống” mà không dựa trên đánh giá thực tế về hành vi cư trú và khả năng chi trả của người lao động, thì các dự án NOXH dễ rơi vào tình trạng thiếu người ở, khó vận hành, tạo ra sự lãng phí lớn về tài nguyên đất đai, đầu tư hạ tầng và làm giảm hiệu quả chính sách an sinh.

Ngoài ra, cách tiếp cận quy hoạch NOXH hiện nay vẫn mang tính hành chính, phân tán theo ranh giới quản lý hành chính, chưa theo logic vận động của cụm đô thị công nghiệp và logistics liên vùng. Việc này dẫn đến nguy cơ làm lệch hướng phân bổ nguồn lực đầu tư, tạo ra sự mất cân đối cung cầu nhà ở và khiến các khu NOXH rơi vào trạng thái “đủ chỗ – thiếu người” hoặc ngược lại “thừa người – thiếu chỗ”.

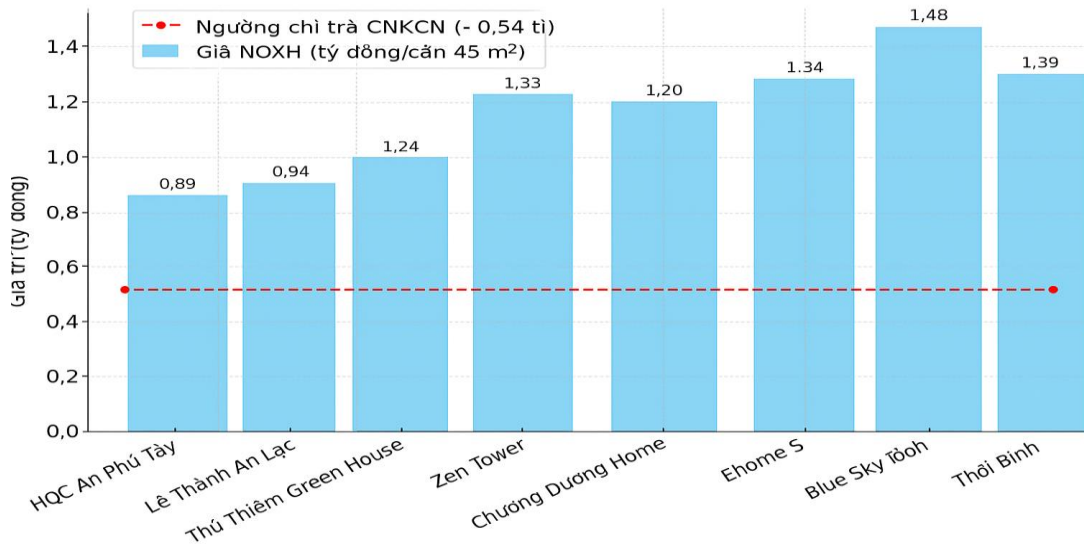
Dự báo trong giai đoạn 2026–2030, nếu không sớm điều chỉnh quy hoạch NOXH theo hướng tích hợp vùng và tiếp cận theo nhu cầu thực tế, chính quyền TP Hồ Chí Minh mở rộng sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc đảm bảo chỗ ở ổn định, an toàn, gần nơi làm việc cho khoảng 700.000 công nhân có nhu cầu NOXH. Đây không chỉ là thách thức trong phân bổ quỹ đất và lựa chọn vị trí dự án, mà còn liên quan đến bài toán kết nối hạ tầng, đầu tư giao thông, phân vùng chức năng đô thị, cũng như khả năng phối hợp liên ngành, liên cấp trong địa giới TP Hồ Chí Minh.

Thứ năm, thu nhập của CNKCN tuy sẽ được cải thiện nhưng vẫn khó có khả năng tiếp cận cơ hội mua hoặc thuê NOXH

Một khó khăn trong giai đoạn tới đối với chính sách phát triển NOXH tại TP Hồ Chí Minh mở rộng chính là sự mất cân đối ngày càng lớn giữa thu nhập thực tế của CNKCN và giá trị nhà ở trên thị trường NOXH. Vấn đề này không chỉ phản ánh khoảng cách cung cầu mà còn thể hiện sự thiếu tương thích giữa chính sách hỗ trợ và khả năng chi trả thực tế của người lao động có thu nhập trung bình thấp.

Mức lương thực nhận bình quân của người lao động trên địa bàn TP trong năm 2024 đạt 12,4 triệu đồng/tháng [8], trong đó thu nhập bình quân của CNKCN từ 7,5 – 9,2 triệu đồng. Tuy nhiên, chi phí sinh hoạt thiết yếu (ăn uống, y tế, đi lại, học phí, gửi trẻ...) cùng chi phí thuê trọ đã chiếm 45–60% thu nhập. Như vậy, có thể thấy năng lực tài chính của phần lớn CNKCN không tương thích với cơ chế mua NOXH hiện nay. Trong khi đó, mặt bằng giá NOXH tại TP Hồ Chí Minh 6 tháng đầu năm 2025 so với khả năng chi trả của CNKCN chênh lệch ở ngưỡng rất lớn.

Biểu đồ 4.3: So sánh giá nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh và khả năng chi trả của công nhân khu công nghiệp năm 2025



Nguồn: Tổng hợp [14]

Biểu đồ 4.3 cho thấy, giá trung bình của căn hộ ở mức 1,08–1,17 tỷ đồng, tức gấp 8–10 lần thu nhập bình quân năm của một công nhân. Với mức thu nhập trung bình như trên, sau khi trừ chi phí sinh hoạt; phần còn lại để tiết kiệm thường chỉ dao động ở mức 2–3 triệu đồng/tháng, tức khoảng 24–36 triệu đồng/năm. Trong khi đó, giá NOXH trên địa bàn thành phố hiện phổ biến từ 18–35 triệu đồng/m², tương ứng với 0,9–1,4 tỷ đồng/căn hộ diện tích 45 m², vượt xa khả năng tích lũy của đa số CNKCN. Ngay cả khi tiếp cận gói tín dụng ưu đãi, yêu cầu vốn đối ứng ban đầu khoảng 220 triệu đồng cũng là một rào cản gần như không thể vượt qua, bởi một công nhân phải mất ít nhất 7–9 năm mới có thể tiết kiệm đủ. Hơn nữa, khoản vay 15 năm với lãi suất ưu đãi 5%/năm sẽ khiến số tiền trả góp hàng tháng vào khoảng 7–7,5 triệu đồng, gần tương đương hoặc vượt quá mức chi trả hợp lý, tạo ra gánh nặng tài chính lớn và rủi ro mất khả năng thanh toán.

Từ góc độ dài hạn, áp lực sẽ gia tăng khi chi phí đất đai và xây dựng được Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh dự báo tăng thêm 20–25% vào năm 2030, trong khi mức tăng lương tối thiểu bình quân chỉ khoảng 5–7%/năm. Khoảng cách giữa giá nhà và thu nhập công nhân vì thế sẽ tiếp tục nới rộng, làm suy giảm nghiêm trọng khả năng chi trả và tính công bằng trong tiếp cận nhà ở.

4.1.2. Mục tiêu, phương hướng

4.1.2.1. Mục tiêu

Mục tiêu tổng quát về thực hiện chính sách NOXH của TP Hồ Chí Minh giai đoạn 2025 - 2030 và những năm tiếp theo là: Đảm bảo CNKCN được tiếp cận nơi ở an toàn, giá cả phù hợp, gắn với hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; giảm dần tình trạng công nhân thuê trọ tự phát, thiếu an toàn; hình thành các khu nhà ở công nhân văn minh, hiện đại.

Để thực hiện mục tiêu tổng quát này, chính quyền TP Hồ Chí Minh đã xác định những mục tiêu cụ thể cho giai đoạn 2025 - 2035 như sau:

Thứ nhất, hoàn thành tối thiểu 30.000 - 40.000 căn nhà ở xã hội theo định hướng Nghị quyết 98/2023/QH15 và Chương trình phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh.

Thứ hai, Phát triển mô hình nhà lưu trú cho công nhân đạt chuẩn về không gian, diện tích, vệ sinh, môi trường, tiện ích với các dịch vụ y tế, thương mại, giáo dục, sinh hoạt văn hóa. Phấn đấu đến 2035, có 100% khu lưu trú mới đạt tiêu chuẩn về an toàn, phòng cháy, chữa cháy.

Thứ ba, nâng cao chất lượng sống và phúc lợi của công nhân nói chung, CNKCN nói riêng thông qua việc hình thành các khu nhà ở đa chức năng, tích hợp không gian ở- sinh hoạt - văn hóa – thể thao;

Thứ tư, Phấn đấu đến năm 2035, TP Hồ Chí Minh đạt một số chỉ tiêu quan trọng: hoàn thành 30.000 – 40.000 căn nhà ở xã hội hoặc nhà lưu trú cho công nhân đạt chuẩn; bảo đảm 100% KCN xây mới có quy hoạch nhà ở cho công nhân; đáp ứng 60% đến 70% nhu cầu nhà ở cho CNKCN; phấn đấu ít nhất 50% công nhân ngoại tỉnh được tiếp cận nơi ở đạt tiêu chuẩn tối thiểu về diện tích, an toàn và đảm bảo các dịch vụ, tiện ích cơ bản

4.1.2.2. Phương hướng

Xuất phát từ mục tiêu về thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN giai đoạn 2025–2035, chính quyền TP Hồ Chí Minh cần tiếp tục xác định phương hướng triển khai chính sách theo hướng đồng bộ, dài hạn, gắn chặt với chiến lược phát triển đô thị và công nghiệp bền vững.

Thứ nhất, tiếp tục khẳng định thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN là nhiệm vụ an sinh xã hội trọng tâm của Thành phố, gắn với chiến lược phát triển đô thị và công nghiệp bền vững. Chính quyền Thành phố cần xác định việc bảo đảm chỗ ở an toàn, phù hợp cho CNKCN không chỉ là giải pháp hỗ trợ đời sống trước mắt, mà còn là điều kiện nền tảng để ổn định lực lượng lao động, nâng cao năng suất lao động và năng lực cạnh tranh của nền kinh tế. Theo đó, chính sách NOXH cho công nhân cần được lồng ghép chặt chẽ vào các chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển công nghiệp, phát triển đô thị và bảo đảm an sinh xã hội của Thành phố. Quá trình tổ chức thực

hiện chính sách phải đặt dưới sự lãnh đạo thống nhất của Đảng bộ Thành phố, phát huy vai trò điều phối, tổ chức thực hiện của chính quyền đô thị, bảo đảm sự thống nhất trong nhận thức và hành động của cả hệ thống chính trị.

Thứ hai, tiếp tục hoàn thiện thể chế và đổi mới phương thức quản lý, tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN theo hướng hiệu lực, hiệu quả. Chính quyền thành phố cần tập trung rà soát, hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách và quy định pháp luật liên quan đến phát triển NOXH cho công nhân, nhất là các quy định về quy hoạch, quỹ đất, thủ tục đầu tư và cơ chế phối hợp liên ngành. Trên cơ sở đó, từng bước tháo gỡ các điểm nghẽn trong tổ chức thực hiện chính sách, khắc phục tình trạng chồng chéo, phân tán trách nhiệm và kéo dài thủ tục hành chính. Đồng thời, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với tăng cường kiểm tra, giám sát và nâng cao trách nhiệm giải trình, bảo đảm tính công khai, minh bạch và hiệu lực quản lý nhà nước. Việc đổi mới phương thức quản lý cần gắn với ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong quản lý quỹ nhà ở và *đối tượng thụ hưởng*.

Thứ ba, đẩy mạnh việc đa dạng hóa nguồn lực và mô hình phát triển NOXH cho CNKCN, khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân và doanh nghiệp. Trong bối cảnh nhu cầu nhà ở của công nhân ngày càng lớn, trong khi nguồn lực ngân sách còn hạn chế, Thành phố cần coi việc huy động các nguồn lực xã hội, đặc biệt là từ khu vực tư nhân và doanh nghiệp, là phương hướng quan trọng. Theo đó, cần hoàn thiện các cơ chế khuyến khích doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân dưới các hình thức cho thuê, thuê mua, đồng thời gắn trách nhiệm phát triển nhà ở công nhân với các dự án khu công nghiệp mới. Phát triển NOXH cần ưu tiên mô hình cho thuê với giá phù hợp, ổn định, đáp ứng khả năng chi trả của công nhân, nhất là lao động ngoại tỉnh.

Thứ tư, định hướng phát triển NOXH cho CNKCN theo hướng đồng bộ, hiện đại và bền vững, gắn với nâng cao chất lượng sống của công nhân. Trên cơ sở các mục tiêu đến năm 2035, Thành phố hướng tới hình thành các

khu nhà ở công nhân văn minh, hiện đại, bảo đảm tiêu chuẩn tối thiểu về diện tích, an toàn, vệ sinh môi trường và phòng cháy, chữa cháy. Việc phát triển NOXH cần gắn với xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, tích hợp không gian ở với các dịch vụ thiết yếu như y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao và thương mại. Đồng thời, chính quyền thành phố cần xây dựng cơ chế theo dõi, đánh giá định kỳ việc thực hiện chính sách, kịp thời điều chỉnh mục tiêu và phương thức tổ chức thực hiện phù hợp với bối cảnh phát triển KT - XH và biến động của thị trường lao động, bảo đảm chính sách NOXH cho CNKCN được triển khai hiệu quả và bền vững trong giai đoạn mới.

4.2. Những giải pháp thực hiện tốt chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thời gian tới

4.2.1. Tiếp tục nâng cao nhận thức, trách nhiệm của chính quyền, đội ngũ cán bộ, công chức Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp của Thành phố

Thực tiễn cho thấy, nhận thức và trách nhiệm của chính quyền các cấp, đặc biệt là đội ngũ cán bộ, công chức giữ vai trò lãnh đạo, quản lý, có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đến hiệu quả tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho công nhân. Trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh bước vào giai đoạn phát triển mới với quy mô không gian đô thị – công nghiệp mở rộng sau sáp nhập, việc tiếp tục nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền thành phố trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN trở thành giải pháp có ý nghĩa nền tảng, chi phối hiệu quả của các giải pháp khác.

Thứ nhất, nâng cao nhận thức và trách nhiệm của tập thể UBND TP Hồ Chí Minh trong lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Với vai trò là cơ quan hành chính nhà nước cao nhất ở địa phương, tập thể UBND Thành phố cần nhận thức đầy đủ rằng chính sách NOXH cho CNKCN không chỉ là nhiệm vụ mang tính kinh tế, mà còn là một chính sách xã hội quan trọng, gắn trực tiếp với bảo đảm an sinh xã hội, ổn định

quan hệ lao động và phát triển bền vững của Thành phố. Việc nâng cao nhận thức ở cấp độ tập thể UBND Thành phố nhằm bảo đảm sự thống nhất trong lãnh đạo, chỉ đạo; khắc phục tình trạng coi chính sách NOXH cho công nhân là nhiệm vụ riêng của một số sở, ngành chuyên môn; đồng thời tạo cơ sở để huy động sự tham gia đồng bộ của cả hệ thống chính quyền trong tổ chức thực hiện chính sách.

Thứ hai, nâng cao nhận thức và trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức thuộc UBND Thành phố, đặc biệt là người đứng đầu UBND Thành phố, Phó Chủ tịch phụ trách lĩnh vực và người đứng đầu các cơ quan chuyên môn có liên quan trực tiếp đến thực hiện chính sách. Trong thực tế, hiệu quả tổ chức thực hiện chính sách phụ thuộc rất lớn vào nhận thức, quyết tâm chính trị và trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu. Do đó, cần nâng cao nhận thức của đội ngũ này về vai trò, ý nghĩa lâu dài của chính sách NOXH cho CNKCN đối với sự phát triển KT - XH của Thành phố, coi đây là một trong những nhiệm vụ trọng tâm, thường xuyên trong quản lý nhà nước về phát triển đô thị, công nghiệp và an sinh xã hội. Việc nâng cao nhận thức cho đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý các cấp nhằm khắc phục tình trạng né tránh trách nhiệm, thiếu chủ động trong tham mưu, điều phối và tổ chức thực hiện chính sách.

Thứ ba, nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền cấp xã, nhất là người đứng đầu chính quyền cấp xã. Cấp xã là nơi trực tiếp tiếp xúc với CNKCN và tham gia triển khai nhiều khâu cụ thể của chính sách NOXH. Trong bối cảnh số lượng công nhân tăng nhanh, nhu cầu nhà ở ngày càng lớn và đa dạng, chính quyền cấp cơ sở cần nhận thức rõ vai trò của mình không chỉ trong quản lý trật tự xây dựng, quản lý cư trú, mà còn trong việc tuyên truyền, hướng dẫn, hỗ trợ công nhân tiếp cận chính sách NOXH. Việc nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền cấp cơ sở góp phần khắc phục tình trạng thụ động, hình thức trong triển khai chính sách, đồng thời tăng cường tính gần dân, sát dân trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công

nhân. Chính quyền cấp xã nơi có KCN và khu nhà trọ công nhân cần được xác định rõ trách nhiệm trong quản lý điều kiện nhà ở của công nhân, hỗ trợ cải tạo, nâng cấp nhà trọ đạt chuẩn, bảo đảm an ninh, trật tự và điều kiện sống tối thiểu cho người lao động. Việc cải tạo, nâng cấp nhà trọ cho công nhân cần được tiếp cận như một giải pháp ngắn hạn và trung hạn mang tính thực tiễn cao, song hành với phát triển các khu NOXH tập trung trong dài hạn, tránh tư duy xem nhà trọ là khu vực “phi chính thức” ngoài phạm vi quản lý chính sách.

Thứ tư, cần nâng cao ý thức trách nhiệm của cán bộ, nhân viên của HEPZA. HEPZA giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc kết nối chính quyền thành phố với doanh nghiệp và người lao động. Trách nhiệm của HEPZA không chỉ dừng lại ở quản lý hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp, mà cần được mở rộng sang phối hợp rà soát, dự báo nhu cầu nhà ở của công nhân; tuyên truyền, phổ biến chính sách NOXH đến doanh nghiệp; vận động doanh nghiệp tham gia đầu tư hoặc phối hợp phát triển các mô hình nhà lưu trú cho công nhân gắn với KCN. Việc nâng cao nhận thức trách nhiệm của HEPZA sẽ góp phần đưa chính sách NOXH đến gần hơn với thực tiễn đời sống công nhân.

Việc tiếp tục nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền thành phố là yêu cầu tất yếu, xuất phát từ nhiều nguyên nhân: một là, chính NOXH cho CNKCN là chính sách liên ngành, liên cấp, đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa nhiều cơ quan, đơn vị; nếu nhận thức không thống nhất sẽ dẫn đến phân tán nguồn lực và giảm hiệu quả thực hiện; hai là, sau sáp nhập, quy mô và tính phức tạp của bài toán nhà ở cho công nhân gia tăng, đòi hỏi chính quyền thành phố phải có tầm nhìn dài hạn, cách tiếp cận tổng thể và trách nhiệm cao hơn trong điều phối chính sách; ba là, thực tiễn cho thấy nhiều hạn chế trong thực hiện chính sách có nguyên nhân từ nhận thức chưa đầy đủ, trách nhiệm chưa rõ ràng và thiếu cơ chế ràng buộc trách nhiệm cá nhân trong tổ chức thực hiện.

Để nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền thành phố trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, cần triển khai đồng bộ một số giải pháp chủ yếu sau. Trước hết, tiếp tục quán triệt sâu sắc quan điểm của Đảng và Nhà nước về phát triển NOXH, coi đây là một nội dung quan trọng của chính sách an sinh xã hội và phát triển bền vững. Việc quán triệt cần được thực hiện thường xuyên, gắn với các chương trình đào tạo, bồi dưỡng cán bộ lãnh đạo, quản lý; tránh tình trạng quán triệt hình thức, thiếu chiều sâu.

Bên cạnh đó, gắn chặt việc phân công nhiệm vụ với trách nhiệm cá nhân, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Trên cơ sở phân định rõ chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan, đơn vị, cần xác định cụ thể trách nhiệm của từng cá nhân lãnh đạo trong từng khâu của quá trình thực hiện chính sách; khắc phục tình trạng chồng chéo, dùn đẩy trách nhiệm giữa các cơ quan, đơn vị.

Đồng thời, tăng cường yêu cầu trách nhiệm giải trình trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Việc giải trình cần được thực hiện không chỉ khi có sai phạm, mà cả trong quá trình xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện và đánh giá kết quả chính sách. Thông qua cơ chế giải trình, chính quyền thành phố vừa nâng cao trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức, vừa tạo cơ sở để kịp thời điều chỉnh những bất cập trong thực hiện chính sách.

Song song với đó, đưa nội dung thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN vào tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của các cơ quan, đơn vị và người đứng đầu. Đây là biện pháp quan trọng nhằm chuyển hóa nhận thức thành hành động cụ thể, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách trên thực tế.

Như vậy, việc tiếp tục nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền TP Hồ Chí Minh trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN không chỉ là giải pháp mang tính nhận thức, mà còn là giải pháp tổ chức – quản lý có ý nghĩa nền tảng, tạo tiền đề quan trọng cho việc triển khai đồng bộ và hiệu quả các giải pháp khác trong thời gian tới.

4.2.2 Tiếp tục hoàn thiện tổ chức bộ máy và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh để tăng cường khả năng tham mưu và thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của thành phố

Trước yêu cầu mới của quá trình phát triển, việc hoàn thiện tổ chức bộ máy quản lý nhà ở và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức là một nhiệm vụ cấp thiết nhằm đảm bảo năng lực điều hành chính sách NOXH một cách đồng bộ, hiệu quả và phù hợp với quy mô đô thị mở rộng.

Thứ nhất, hoàn thiện tổ chức bộ máy quản lý nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh

Một là, vai trò của UBND Thành phố: UBND TP Hồ Chí Minh là cơ quan hành chính của chính quyền địa phương, giữ vị trí trung tâm trong việc định hướng, phân cấp và phân quyền cho hệ thống quản lý NOXH. Trong bối cảnh Thành phố sau sáp nhập với quy mô đô thị mở rộng, UBND Thành phố có trách nhiệm rà soát toàn diện cơ cấu tổ chức hiện hữu, khắc phục tình trạng chồng chéo chức năng, phân tán đầu mối và đùn đẩy trách nhiệm. Trên cơ sở mô hình chính quyền đô thị hai cấp, UBND Thành phố có quyền phân quyền cho UBND xã/phường thực hiện những nhiệm vụ cụ thể như: đánh giá nhu cầu NOXH, lồng ghép quy hoạch sử dụng đất với phát triển đô thị, triển khai thủ tục đầu tư, cấp phép xây dựng theo thẩm quyền.

Ngoài việc phân cấp, UBND Thành phố còn giữ vai trò chủ thể giám sát tối cao, đảm bảo toàn bộ chính sách NOXH được triển khai nhất quán, minh bạch, gắn trách nhiệm người đứng đầu với kết quả thực hiện. Đây là điều kiện tiên quyết để tạo ra sự đồng bộ trong tổ chức bộ máy và phát huy hiệu quả chính sách an sinh.

Hai là, vai trò của Sở Xây dựng và các đơn vị chuyên trách: Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, chịu trách nhiệm chính trong công tác tham mưu, quy hoạch, thẩm định, cấp phép và quản lý vận hành các dự án NOXH. Thực tiễn cho thấy chức năng của Sở thường bị phân tán, phải chia sẻ với

nhiều cơ quan khác, gây ảnh hưởng đến hiệu quả thực thi. Vì vậy, cần kiện toàn vai trò trung tâm của Sở Xây dựng trong hệ thống quản lý nhà ở.

Để bảo đảm tính điều phối, có thể thành lập Ban điều phối liên ngành về NOXH cấp thành phố, do một Phó Chủ tịch UBND Thành phố phụ trách. Thành phần tham gia bao gồm Sở Tài chính, Sở Nông Nghiệp và Môi trường, HEPZA, Liên đoàn Lao động và MTTQ. Ban này sẽ đóng vai trò kết nối, xử lý kịp thời các vướng mắc về thủ tục đầu tư, quỹ đất, vốn, cũng như bảo đảm sự phối hợp đồng bộ giữa các ngành. Song song đó, tại những địa bàn tập trung đông công nhân, UBND Thành phố có thể thành lập các tổ công tác chuyên trách hoặc bộ phận phụ trách NOXH tại UBND xã/phường, với nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ đăng ký, rà soát nhu cầu, tuyên truyền chính sách và tổng hợp ý kiến của người lao động.

Ba là, vai trò của UBND xã/phường: Sau sáp nhập, nhiều xã/phường nằm gần các KCN có mật độ công nhân cao, trở thành “điểm nóng” về nhu cầu NOXH. UBND xã/phường cần được trao quyền chủ động nhiều hơn, không chỉ trong việc khảo sát và rà soát nhu cầu nhà ở, mà còn ở các khâu giám sát chất lượng công trình, tuyên truyền chính sách và vận hành quỹ NOXH sau đầu tư.

Việc thành lập bộ phận chuyên trách về NOXH ngay tại cấp xã/phường là hết sức cần thiết. Bộ phận này có thể được tích hợp vào Văn phòng UBND xã/phường, hoặc phối hợp với tổ dân phố, khu phố để đảm bảo “bám sát thực tiễn”. Đây chính là cánh tay nối dài của chính sách, đưa các chủ trương của Thành phố đến gần hơn với công nhân và cộng đồng dân cư, đồng thời cung cấp dữ liệu đầu vào chính xác cho cấp thành phố.

Bốn là, tiếp tục đổi mới cơ chế kiểm tra, giám sát: Một trong những hạn chế thường gặp của bộ máy quản lý hành chính là thiếu minh bạch, dễ phát sinh tiêu cực trong quá trình triển khai chính sách. Để khắc phục, UBND TP Hồ Chí Minh cần giao Sở Xây dựng phối hợp với Thanh tra Thành phố và Ủy ban MTTQ Việt Nam TP Hồ Chí Minh thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát độc lập. Cơ chế này vừa đảm bảo tính minh bạch, vừa tạo điều kiện để các tổ chức xã hội

tham gia phản biện và giám sát quá trình thực hiện. Đây cũng là cách thức nâng cao năng lực giải trình, gắn trách nhiệm cụ thể cho từng cá nhân, đơn vị được giao nhiệm vụ. Khi kiểm tra, giám sát trở thành một hoạt động thường xuyên và minh bạch, hiệu quả quản lý NOXH cho công nhân sẽ được nâng cao, đồng thời tạo dựng niềm tin xã hội đối với bộ máy hành chính Thành phố.

Thứ hai, tiếp tục nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác tham mưu và triển khai chính sách NOXH

Chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức quyết định trực tiếp đến hiệu quả quản lý nhà ở và vận hành chính sách an sinh. Với quy mô đô thị mở rộng và cấu trúc công nghiệp–dịch vụ đa trung tâm sau sáp nhập, Chính quyền TP Hồ Chí Minh đối mặt yêu cầu mới: không chỉ “đủ người” mà còn phải đúng người, đúng năng lực, đúng vị trí và phù hợp với yêu cầu công việc của từng vị trí, đặc biệt ở các lĩnh vực lõi của NOXH như quy hoạch đô thị, pháp luật đất đai, đầu tư công, tài chính nhà ở, dữ liệu – số hóa. Nâng cao chất lượng đội ngũ vì vậy cần được tiếp cận hệ thống, trên nền tảng phân định nhiệm vụ theo chủ thể và gắn trách nhiệm đến kết quả.

Một là, UBND Thành phố giữ vai trò kiến tạo cơ chế và bảo đảm điều kiện triển khai. Để thực hiện được điều này, đòi hỏi UBND Thành phố cần định hình khung năng lực cho toàn bộ chuỗi NOXH như nhóm năng lực chiến lược (chính sách, pháp lý), nhóm năng lực kỹ thuật (quy hoạch, đất đai, tài chính dự án), nhóm năng lực triển khai (đấu thầu, hợp đồng, giám sát chất lượng), nhóm năng lực số (GIS, cơ sở dữ liệu). Đồng thời, bảo trợ nguồn lực: phê duyệt kế hoạch đào tạo hằng năm/3 năm, bố trí kinh phí, thí điểm phụ cấp thu hút cho vị trí khó (địa bàn mới sáp nhập, phường có mật độ công nhân cao). Bên cạnh đó, thiết lập cơ chế trách nhiệm: gắn các chỉ tiêu đầu ra (KPI) về thời gian xử lý thủ tục, số dự án NOXH khởi công, tỷ lệ căn đạt chuẩn giá phù hợp, mức độ hài lòng của công nhân... với đánh giá thi đua, khen thưởng/kỷ luật, luân chuyển cán bộ. Cuối cùng, bảo đảm liên chính: áp dụng kê khai xung đột lợi ích, kiểm toán nội bộ, công khai tiến độ, chi phí dự án trên cổng dữ liệu mở.

Hai là, Sở Nội vụ có trách nhiệm quản lý và phát triển đội ngũ cán bộ làm công tác NOXH. Trước hết, cần xây dựng bộ tiêu chuẩn năng lực cho từng vị trí, từ chuyên viên thẩm định dự án đến cán bộ cấp phường. Công tác tuyển dụng phải gắn với kiểm tra năng lực thực tế thay vì chỉ dựa vào hồ sơ. Song song đó, Sở phối hợp các ngành liên quan tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu về pháp luật, quy hoạch, tài chính, quản trị dự án và ứng dụng dữ liệu số, kết hợp hình thức học trực tuyến và yêu cầu số giờ bồi dưỡng tối thiểu hằng năm. Cuối cùng, cần áp dụng hệ thống đánh giá cán bộ dựa trên kết quả thực thi, gắn trực tiếp với lương, thưởng, thăng tiến và luân chuyển, qua đó nâng cao tính trách nhiệm và hiệu quả làm việc

Ba là, Sở Xây dựng giữ vai trò trung tâm kỹ thuật trong quản lý các dự án NOXH. Cơ quan này cần chuẩn hóa quy trình thẩm định để rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ, đồng thời nâng cao năng lực phân tích tài chính và kỹ thuật cho cán bộ, như tính toán dòng tiền dự án, giá bán/giá thuê và kiểm soát chi phí. Sở cũng chịu trách nhiệm giám sát chất lượng và an toàn công trình, từ vật liệu, PCCC đến bảo trì sau đầu tư.

Bốn là, Sở Tài chính giữ vai trò xây dựng cơ chế tài chính cho phát triển NOXH, đồng thời quản lý rủi ro ngân sách. Đội ngũ cán bộ tài chính cần được nâng cao năng lực để thiết kế một “hệ sinh thái vốn” đa dạng, bao gồm: ngân sách nhà nước, quỹ phát triển nhà ở, tín dụng ưu đãi, phát hành trái phiếu đô thị, hợp tác công – tư và các gói hỗ trợ lãi suất. Cán bộ phải thành thạo kỹ năng lập ngân sách trung hạn, đánh giá rủi ro tài khóa từ các cam kết chi, cũng như phân tích chi phí – hiệu quả của từng dự án. Trên cơ sở đó, Sở Tài chính sẽ tham mưu cơ chế “vốn môi” để khuyến khích huy động nguồn vốn xã hội hóa, nhưng vẫn đảm bảo kỷ luật và an toàn tài chính công. Sở Tài chính giữ vai trò xây dựng cơ chế tài chính cho phát triển NOXH, đồng thời quản lý rủi ro ngân sách. Đội ngũ cán bộ tài chính cần được nâng cao năng lực để thiết kế một “hệ sinh thái vốn” đa dạng, bao gồm: ngân sách nhà nước, quỹ phát triển nhà ở, tín dụng ưu đãi, phát hành trái phiếu đô thị, hợp tác công – tư và các gói hỗ trợ lãi suất. Cán bộ phải thành thạo kỹ năng lập ngân sách

trung hạn, đánh giá rủi ro tài khóa từ các cam kết chi, cũng như phân tích chi phí – hiệu quả của từng dự án. Trên cơ sở đó, Sở Tài chính sẽ tham mưu cơ chế “vốn môi” để khuyến khích huy động nguồn vốn xã hội hóa, nhưng vẫn đảm bảo kỷ luật và an toàn tài chính công.

Năm là, HEPZA và Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh là hai đầu mối quan trọng để nắm bắt nhu cầu thực tế về nhà ở công nhân. HEPZA cần có năng lực dự báo nhu cầu nhà ở dựa trên tình hình lao động tại các KCN, như quy mô tuyển dụng, ca làm việc hay sự dịch chuyển lao động, đồng thời phối hợp với doanh nghiệp để cập nhật thường xuyên. Liên đoàn Lao động cần được tăng cường kỹ năng khảo sát xã hội học, từ xây dựng bảng hỏi, chọn mẫu đại diện đến phân tích số liệu, nhằm phản ánh chính xác đời sống công nhân. Ngoài ra, Liên đoàn có thể mở các điểm tư vấn NOXH ngay trong KCN và thiết lập cơ chế phản hồi nhanh về những bất cập như chất lượng nhà trọ, an toàn, hay giá thuê. Nhờ vậy, cả HEPZA và Liên đoàn Lao động trở thành “cảm biến thực tiễn”, giúp chính quyền điều chỉnh chính sách NOXH sát với nhu cầu và đời sống công nhân.

Sáu là, đánh giá – đãi ngộ gắn kết quả: Đội ngũ cán bộ chỉ có thể duy trì chất lượng khi được đánh giá dựa trên kết quả công việc và có chính sách đãi ngộ phù hợp. Việc đánh giá có thể dựa vào các tiêu chí cụ thể như: thời gian xử lý hồ sơ, tỷ lệ hồ sơ đúng hạn, số dự án NOXH khởi công hoặc hoàn thành, chi phí đầu tư được kiểm soát, tỷ lệ căn hộ đáp ứng khả năng chi trả của công nhân, mức độ hài lòng của CNKCN, cũng như số vấn đề về phòng cháy chữa cháy hay điều kiện sống được giải quyết. Kết quả đánh giá này sẽ được liên thông trực tiếp đến khen thưởng, thăng tiến và phụ cấp, đồng thời có cơ chế xử lý nhanh đối với các vi phạm. Để bảo đảm liên chính, cần thực hiện các biện pháp như kê khai tài sản, minh bạch xung đột lợi ích, luân chuyển cán bộ ở vị trí nhạy cảm, sử dụng nhật ký số để theo dõi quá trình xử lý hồ sơ và tăng cường giám sát của cộng đồng, công đoàn, MTTQ và báo chí.

Hoàn thiện tổ chức bộ máy và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức là điều kiện tiên quyết để TP Hồ Chí Minh triển khai chính sách NOXH cho CNKCN hiệu quả, đồng bộ và minh bạch. UBND Thành phố giữ vai trò định hướng và giám sát, trong khi các sở ngành, đặc biệt là Sở Xây dựng và Sở Nội vụ, đảm nhiệm vai trò chuyên môn và nhân sự. UBND xã/phường trở thành tuyến đầu thực thi, gắn kết chính sách với công nhân và cộng đồng. Khi bộ máy tinh gọn và đội ngũ cán bộ đủ năng lực, NOXH mới thật sự đi vào cuộc sống, đáp ứng mục tiêu an sinh và phát triển bền vững.

4.2.3 Tiếp tục khai thác và sử dụng tốt các nguồn lực thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp

Với quy mô phát triển mới sau sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, TP Hồ Chí Minh có diện tích, số lượng khu công nghiệp và lực lượng lao động có thể vượt quá 1 triệu người làm việc trong các KCN. Sự gia tăng đột biến này đồng nghĩa với việc nhu cầu NOXH cho công nhân cũng sẽ vượt xa khả năng cung ứng hiện hữu. Trong khi đó, nguồn lực ngân sách nhà nước bị phân tán cho nhiều nhiệm vụ ưu tiên khác (quốc phòng, hạ tầng giao thông, y tế, giáo dục...), quỹ đất công trong nội đô ngày càng hạn hẹp, tạo ra những rào cản lớn trong việc đầu tư phát triển NOXH bằng vốn công thuần túy. Do đó, việc huy động và phối hợp hiệu quả các nguồn lực xã hội hóa được xem là “đòn bẩy chính sách” để thúc đẩy tiến độ phát triển NOXH.

Để bảo đảm phát triển NOXH bền vững, TP Hồ Chí Minh cần có cách tiếp cận tổng hợp trong khai thác và sử dụng các nguồn lực:

Thứ nhất, nguồn lực tài chính và vốn đầu tư: Doanh nghiệp bất động sản và các nhà đầu tư tư nhân là lực lượng then chốt trong quá trình xã hội hóa phát triển NOXH. Họ tham gia thông qua nhiều hình thức như đầu tư trực tiếp, liên doanh liên kết, hợp tác công – tư. Hệ thống ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp tín dụng ưu đãi, vốn vay trung và dài hạn với lãi suất phù hợp cho cả chủ đầu tư lẫn người lao động. Bên cạnh đó, sự hình thành và vận hành các quỹ phát triển nhà ở, quỹ tiết kiệm nhà ở của công nhân góp phần tạo ra một kênh huy động

vốn ổn định và bền vững. Nguồn lực tài chính xã hội hóa còn đến từ các quỹ phúc lợi doanh nghiệp, tổ chức xã hội và cộng đồng dân cư, thể hiện tinh thần chia sẻ trách nhiệm xã hội. Như vậy, về nguồn lực tài chính và vốn đầu tư, TP Hồ Chí Minh phải thiết kế cơ chế đa nguồn, trong đó ngân sách địa phương đóng vai trò khởi tạo, còn phần lớn vốn đến từ các gói hỗ trợ Trung ương, tín dụng ưu đãi và khu vực tư nhân. Các công cụ như khấu trừ thuế, giảm lãi suất vay, miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất cần được bổ sung để khuyến khích doanh nghiệp tham gia mạnh mẽ hơn. Song song, doanh nghiệp cần được nhìn nhận là chủ thể chính sách, được trao quyền đầu tư, thuê và vận hành NOXH, không chỉ trong KCN mà cả tại khu vực đô thị lân cận, nhằm tạo cơ chế công hưởng về mặt lợi ích giữa chính quyền và khu vực sản xuất.

Thứ hai, nguồn lực đất đai: Đất đai là yếu tố quyết định đến khả năng triển khai các dự án NOXH. Việc bố trí quỹ đất cho NOXH phải được tích hợp ngay từ khâu quy hoạch KCN, đô thị vệ tinh và hạ tầng giao thông, đồng thời rà soát toàn bộ quỹ đất công, đất dôi dư hoặc đất do doanh nghiệp nhà nước quản lý chưa sử dụng hiệu quả. Những khu vực ven đô thị còn quỹ đất lớn và kết nối thuận tiện cần được định hướng ưu tiên để giảm chi phí và mở rộng khả năng cung ứng nhà ở.

Ngoài quỹ đất do Nhà nước bố trí, nhiều doanh nghiệp trong KCN có thể tự nguyện dành một phần diện tích đất hoặc góp đất cùng chính quyền để xây dựng nhà lưu trú, ký túc xá cho công nhân. Đồng thời, tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp cũng có thể tham gia chuyển nhượng hoặc cho thuê đất để triển khai dự án. Nguồn lực đất đai xã hội hóa góp phần quan trọng trong việc giải quyết nút thắt lớn nhất của phát triển NOXH, đó là thiếu quỹ đất sạch.

Thứ ba, nguồn lực vật chất – kỹ thuật: Các doanh nghiệp xây dựng và nhà sản xuất vật liệu xây dựng tham gia cung ứng sản phẩm với giá ưu đãi hoặc thông qua các gói hỗ trợ, góp phần hạ giá thành công trình. Việc áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến như nhà lắp ghép, công nghệ xanh, kỹ thuật tiết kiệm năng lượng giúp giảm chi phí, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất

lượng NOXH. Đây là nguồn lực xã hội hóa quan trọng, bởi nó quyết định hiệu quả kinh tế – kỹ thuật của dự án.

Thứ tư, nguồn lực nhân lực và tri thức: Nguồn lực này đến từ đội ngũ chuyên gia, kiến trúc sư, kỹ sư, cùng với các viện nghiên cứu, trường đại học. Họ tham gia cung cấp giải pháp quy hoạch, thiết kế, đánh giá hiệu quả đầu tư, đồng thời đề xuất các mô hình phát triển NOXH mới phù hợp với nhu cầu công nhân và điều kiện thực tế địa phương. Đây là nguồn lực không mang tính vật chất trực tiếp nhưng có ý nghĩa chiến lược, bởi tri thức khoa học công nghệ chính là nền tảng để nâng cao chất lượng và tính bền vững của các dự án.

Thứ năm, nguồn lực từ các tổ chức chính trị - xã hội: đối với Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị – xã hội như Công đoàn, Đoàn Thanh niên, Hội Liên hiệp Phụ nữ.... Trong thời gian tới, các tổ chức này cần đổi mới phương thức hoạt động theo hướng lấy công nhân làm trung tâm, gắn tuyên truyền với hỗ trợ thực chất. Cần thiết lập cơ chế tiếp nhận ý kiến thường xuyên về thủ tục, điều kiện cư trú, giá thuê – mua và chất lượng NOXH để kịp thời kiến nghị điều chỉnh chính sách. Công đoàn cần tăng cường truyền thông về quyền lợi nhà ở và an sinh xã hội thông qua đa dạng hóa hình thức, đặc biệt là nền tảng số và tư vấn trực tiếp tại doanh nghiệp, khu lưu trú. Việc nâng cao hiểu biết pháp lý giúp công nhân chủ động thụ hưởng chính sách và hạn chế rủi ro trong thuê – mua NOXH. Đồng thời, cần đẩy mạnh giám sát toàn diện các dự án NOXH, từ lựa chọn chủ đầu tư đến chất lượng công trình và tiêu chí thụ hưởng, nhằm bảo đảm minh bạch và phòng ngừa lợi ích nhóm. Bên cạnh đó, cần tổ chức đối thoại định kỳ giữa công nhân – chính quyền – doanh nghiệp để tháo gỡ vướng mắc và tăng tương tác chính sách. Việc nâng cao năng lực về nhân sự, nguồn lực và công cụ, gắn với ứng dụng công nghệ thông tin trong tiếp nhận kiến nghị và quản lý dữ liệu, là yêu cầu thiết yếu để chuyển sang phương thức giám sát và đồng hành hiện đại, góp phần nâng cao hiệu quả thực thi chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh sau sáp nhập.

Về tổ chức thực hiện, các tổ chức tham gia thực hiện các nguồn lực cho phát triển NOXH cho công nhân KCN gồm nhiều chủ thể liên kết chặt chẽ.

Nhà nước với vai trò quản lý, điều phối do UBND TP Hồ Chí Minh và các sở ngành phụ trách bố trí đất, vốn môi và chính sách ưu đãi. Doanh nghiệp bất động sản, chủ đầu tư hạ tầng và doanh nghiệp sản xuất tham gia đầu tư, góp vốn, dành quỹ đất hoặc xây dựng nhà lưu trú. Ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng và các quỹ phát triển nhà ở cung cấp tín dụng ưu đãi, hỗ trợ vốn trung và dài hạn. Các doanh nghiệp xây dựng và nhà sản xuất vật liệu góp phần bằng giải pháp kỹ thuật, công nghệ mới và vật liệu giá rẻ. Đội ngũ chuyên gia, viện nghiên cứu và trường đại học đóng vai trò tư vấn, thiết kế, đề xuất mô hình phù hợp. Liên đoàn Lao động, công đoàn cơ sở và các hội nghề nghiệp làm cầu nối giữa công nhân – chính quyền – nhà đầu tư, đồng thời tham gia giám sát, phản biện. Ngoài ra, tổ chức phi chính phủ, cộng đồng dân cư và quỹ phúc lợi xã hội cũng bổ sung nguồn lực tài chính, kỹ thuật, quản lý vận hành. Sự kết nối đa tầng nấc này hình thành mạng lưới đồng bộ, bảo đảm cho NOXH được triển khai bền vững.

Có thể thấy, cách tiếp cận này không chỉ khắc phục được giới hạn của nguồn vốn công và sự khan hiếm quỹ đất nội đô, mà còn tạo ra cơ chế cộng hưởng lợi ích, thúc đẩy sự tham gia tích cực của khu vực tư nhân và tổ chức xã hội trong cung ứng NOXH.

4.2.4. Tăng cường sự lãnh đạo của Thành ủy và đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

4.2.4.1 Tăng cường sự lãnh đạo của Thành ủy đối với việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Thực hiện chính sách NOXH cho công nhân là nhiệm vụ an sinh xã hội quan trọng, có ý nghĩa trực tiếp đối với ổn định đời sống người lao động, phát triển bền vững lực lượng sản xuất và bảo đảm an ninh xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc tăng cường sự lãnh đạo của Thành ủy đối với quá trình tổ chức thực hiện chính sách này có ý nghĩa quyết định, vừa bảo đảm tính định hướng chính trị, vừa nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước của chính quyền các cấp.

Thứ nhất, tăng cường quán triệt trách nhiệm của cấp ủy, chính quyền, MTTQ và các đoàn thể chính trị – xã hội trên địa bàn Thành phố đối với việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Thành ủy cần tiếp tục lãnh đạo việc quán triệt sâu sắc quan điểm của Đảng về bảo đảm an sinh xã hội, coi chính sách NOXH cho CNKCN là một trong những nhiệm vụ trọng tâm, thường xuyên của cả hệ thống chính trị. Việc quán triệt không chỉ dừng lại ở ban hành nghị quyết, chỉ thị, kết luận mà cần được cụ thể hóa thành chương trình hành động, kế hoạch công tác hằng năm của các cấp ủy, chính quyền, gắn với trách nhiệm rõ ràng của từng cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan.

Cùng với đó, Thành ủy cần tăng cường vai trò phối hợp của MTTQ và các đoàn thể chính trị – xã hội trong tuyên truyền, vận động, giám sát việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Thông qua hoạt động của các tổ chức này, tiếng nói, nguyện vọng chính đáng của công nhân được phản ánh kịp thời đến cấp ủy, chính quyền, qua đó góp phần điều chỉnh chính sách và phương thức tổ chức thực hiện phù hợp với thực tiễn. Việc xác định rõ trách nhiệm của từng chủ thể trong hệ thống chính trị sẽ tạo sự đồng thuận, thống nhất cao trong nhận thức và hành động, khắc phục tình trạng coi đây là nhiệm vụ riêng của một ngành hay một cấp.

Thứ hai, tăng cường sự lãnh đạo của Thành ủy trong xây dựng, củng cố, hoàn thiện tổ chức bộ máy và công tác cán bộ của chính quyền thành phố và HEPZA nhằm tổ chức thực hiện hiệu quả chính sách NOXH cho công nhân. Thành ủy cần chỉ đạo rà soát, kiện toàn tổ chức bộ máy của các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan trực tiếp đến chính sách NOXH cho CNKCN theo hướng tinh gọn, rõ chức năng, nhiệm vụ, tránh chồng chéo, phân tán trách nhiệm. Đặc biệt, cần tăng cường vai trò điều phối của chính quyền thành phố và HEPZA trong việc kết nối quy hoạch KCN với quy hoạch nhà ở, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ công nhân.

Bên cạnh đó, công tác cán bộ cần được Thành ủy quan tâm lãnh đạo chặt chẽ, bảo đảm lựa chọn, bố trí đội ngũ cán bộ có đủ phẩm chất chính trị, năng lực chuyên môn và tinh thần trách nhiệm trong tổ chức thực hiện chính sách

NOXH. Cần chú trọng đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý nhà ở, phát triển KCN và an sinh xã hội, đồng thời gắn kết quả thực hiện chính sách NOXH cho công nhân với công tác đánh giá, quy hoạch, bổ nhiệm cán bộ. Việc tăng cường trách nhiệm của người đứng đầu các cơ quan, đơn vị sẽ góp phần nâng cao tính chủ động, sáng tạo và hiệu quả trong tổ chức thực hiện chính sách.

Thứ ba, tăng cường sự lãnh đạo của Thành ủy trong việc chỉ đạo chính quyền thành phố thực hiện nghiêm túc công tác sơ kết, tổng kết việc thực hiện chính sách NOXH cho công nhân nhằm kịp thời đánh giá kết quả đạt được, chỉ ra những hạn chế, bất cập và nguyên nhân, từ đó đề ra giải pháp điều chỉnh phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Công tác sơ kết, tổng kết cần được thực hiện một cách thực chất, khách quan, tránh hình thức, đồng thời gắn với trách nhiệm giải trình của các cơ quan, đơn vị và cá nhân được giao nhiệm vụ.

Thông qua hoạt động sơ kết, tổng kết, Thành ủy có cơ sở để lãnh đạo việc bổ sung, hoàn thiện chủ trương, chính sách, cũng như kịp thời biểu dương, nhân rộng những mô hình, cách làm hiệu quả; đồng thời chấn chỉnh, xử lý nghiêm các trường hợp thiếu trách nhiệm, vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện chính sách. Đây là điều kiện quan trọng để nâng cao chất lượng lãnh đạo của Đảng, bảo đảm chính sách NOXH cho công nhân được triển khai đồng bộ, hiệu quả và bền vững trong giai đoạn phát triển mới của TP Hồ Chí Minh.

4.2.4.2. Đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh

Thanh tra, kiểm tra và giám sát là điều kiện tiên quyết để bảo đảm tính minh bạch, công bằng và hiệu quả trong thực thi chính sách NOXH cho công nhân, đồng thời chấn chỉnh các hành vi sai phạm, lạm dụng chính sách hoặc sử dụng nguồn lực sai mục tiêu. Đây cũng là định hướng xuyên suốt được nêu trong Luật Nhà ở năm 2023, khi nhấn mạnh trách nhiệm của chính quyền địa phương

trong việc “Có chính sách quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công năng sử dụng của nhà ở”[18].

Hiện nay, TP Hồ Chí Minh đang đối mặt với nhiều thách thức trong quản lý và thực hiện chính sách NOXH cho công nhân, nhất là trong bối cảnh mở rộng địa giới hành chính sau sáp nhập với các tỉnh công nghiệp trọng điểm là Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu. Một số vi phạm điển hình bao gồm: chuyển nhượng NOXH trái phép, sử dụng sai mục đích quỹ đất, chậm tiến độ thực hiện dự án, xét duyệt không minh bạch hoặc sai đối tượng, và vận hành nhà ở kém chất lượng gây xuống cấp nhanh. Nếu không có biện pháp kiểm soát và xử lý kịp thời, các hành vi này sẽ làm méo mó chính sách, gây mất niềm tin của người lao động và thất thoát lớn các nguồn lực đầu tư công. Vì vậy, việc tăng cường thanh tra và giám sát là giải pháp mang tính nền tảng và lâu dài để duy trì kỷ cương pháp lý và nâng cao hiệu quả thực tiễn của các chương trình NOXH. Để triển khai hiệu quả, thành phố cần cụ thể hóa thành các nhóm hành động trọng tâm sau:

Thứ nhất, đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra định kỳ và chuyên đề. Trong thời gian tới, chính quyền TP Hồ Chí Minh cần coi đây là công cụ trọng yếu nhằm nâng cao kỷ cương và hiệu lực quản lý nhà nước. Bên cạnh các cuộc thanh tra thường xuyên, cần tăng cường kiểm tra đột xuất tại những địa bàn tập trung đông CNKCN như phường Bình Đông, Tân Thới Hiệp, Tân Tạo và các khu vực mới sáp nhập như Bình Dương, Dĩ An, Thuận An để kịp thời phát hiện vi phạm. Những dự án chậm tiến độ, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quỹ đất hoặc bố trí sai đối tượng thụ hưởng cần được đưa vào diện thanh tra chuyên đề. Kết quả thanh tra phải được công khai, gắn với trách nhiệm giải trình của chủ đầu tư và cơ quan quản lý liên quan. Đồng thời, cần tăng cường phối hợp giữa Thanh tra Thành phố, Sở Xây dựng và chính quyền cơ sở trong xử lý vi phạm nhằm bảo đảm tính răn đe và minh bạch. Công tác thanh tra cần gắn với cơ chế hậu kiểm và theo dõi việc khắc phục vi phạm sau thanh tra, tránh tình trạng xử lý hình thức. Cách tiếp cận này phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 - 1 - 2022 của Bộ Chính trị về nâng

cao kỷ luật, kỷ cương trong quy hoạch và phát triển đô thị. Qua đó, góp phần bảo đảm chính sách NOXH được thực thi nghiêm túc, đúng đối tượng và đúng mục tiêu xã hội.

Thứ hai, tăng cường kiểm soát quá trình xét duyệt và sử dụng NOXH. Trong thời gian tới, TP Hồ Chí Minh cần từng bước hoàn thiện cơ chế kiểm soát việc xét duyệt và sử dụng nhà ở xã hội theo hướng minh bạch và thuận tiện, bảo đảm NOXH đến đúng đối tượng thụ hưởng. Trong đó, Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh giữ vai trò đầu mối tổ chức quy trình xét duyệt trên nền tảng số, tạo sự thống nhất trong quản lý hồ sơ nhà ở. Việc xác minh thông tin người đăng ký cần được thực hiện thông qua sự phối hợp với Cục Thuế TP Hồ Chí Minh, Bảo hiểm xã hội TP Hồ Chí Minh và Công an Thành phố, qua đó nâng cao độ tin cậy của dữ liệu về thu nhập, việc làm và cư trú. Cùng với đó, việc hình thành hệ thống dữ liệu dùng chung phục vụ quản lý NOXH sẽ do Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp triển khai, tạo nền tảng kết nối giữa các sở, ngành và chính quyền cơ sở. Ở giai đoạn sau phân bổ, công tác theo dõi việc sử dụng NOXH cần được thực hiện linh hoạt và thường xuyên thông qua sự phối hợp giữa Sở Xây dựng, chính quyền phường – xã và các tổ chức tại cơ sở như Công đoàn và tổ dân phố. Cách tiếp cận này không chỉ giúp kịp thời phát hiện các trường hợp sử dụng sai mục đích, mà còn tạo nên sự giám sát xã hội mang tính hỗ trợ và đồng hành. Khi phát sinh vi phạm, việc xử lý cần gắn với tinh thần công khai, minh bạch nhằm củng cố niềm tin của người dân đối với chính sách. Đây là yêu cầu cụ thể hóa tinh thần “giám sát xã hội” theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3 - 4 - 2023 về phát triển NOXH cho người thu nhập thấp và CNKCN. Qua đó, góp phần bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả trong thực thi chính sách NOXH trên địa bàn Thành phố.

Thứ ba, xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm. Đây được xem là khâu quan trọng nhằm bảo đảm tính răn đe và kỷ cương trong thực thi chính sách NOXH. Những trường hợp sử dụng sai mục đích, cho thuê lại hoặc chuyển nhượng trái phép cần được thu hồi căn hộ theo đúng quy định, đồng thời công khai kết quả xử lý để bảo đảm tính minh bạch. Đối với chủ

đầu tư vi phạm tiến độ hoặc không thực hiện nghĩa vụ quỹ đất NOXH, cần áp dụng chế tài xử phạt hành chính kết hợp biện pháp hạn chế tham gia các dự án mới. Thuộc phạm vi quản lý nhà nước, các hành vi thiếu trách nhiệm hoặc có dấu hiệu tiếp tay cho sai phạm của cán bộ cần được xem xét trên cơ sở cơ chế giải trình và xử lý kỷ luật phù hợp. Việc xử lý không chỉ nhằm trừng phạt mà còn hướng tới phòng ngừa và nâng cao ý thức tuân thủ trong toàn hệ thống. Cách tiếp cận này phù hợp với tinh thần của Luật Thanh tra năm 2022 trong tăng cường kỷ cương, kỷ luật hành chính tại địa phương. Qua đó, góp phần củng cố lòng tin xã hội và nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực NOXH.

Thứ tư, kết hợp cơ chế xử lý với cơ chế phòng ngừa và khuyến khích. Bên cạnh việc xử phạt các hành vi vi phạm, UBND Thành phố nên chủ động xây dựng cơ chế khuyến khích đối với những chủ đầu tư thực hiện tốt Nghĩa vụ về tiến độ, quỹ đất và bố trí đúng đối tượng thụ hưởng. Các hình thức ưu đãi có thể bao gồm rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục, hỗ trợ tiếp cận tín dụng dài hạn hoặc ưu tiên tham gia các dự án mới. Cách tiếp cận này giúp chuyển từ quản lý thuần túy bằng mệnh lệnh sang quản lý trên cơ sở tạo động lực. Đồng thời, việc gắn ưu đãi với mức độ tuân thủ sẽ góp phần nâng cao tính tự giác của doanh nghiệp. Trong dài hạn, cơ chế khuyến khích phù hợp sẽ làm giảm áp lực xử phạt hành chính. Qua đó, hình thành môi trường đầu tư minh bạch và ổn định. Giải pháp này phù hợp với định hướng đổi mới chính sách tại Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 31 - 3 - 2023. Đây là cơ sở thúc đẩy phát triển NOXH theo hướng bền vững.

Thứ năm, ứng dụng công nghệ số trong công tác giám sát. Đây là giải pháp quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý NOXH trong giai đoạn tới. chính quyền TP Hồ Chí Minh cần từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung về NOXH để quản lý đồng bộ tiến độ các dự án, danh sách đối tượng thụ hưởng và tình trạng sử dụng thực tế. Việc kết nối, liên thông dữ liệu giữa các cơ quan chức năng sẽ giảm trùng lặp thông tin và hạn chế gian lận chính sách. Đồng thời, cần phát triển các kênh tiếp nhận phản ánh trực tuyến từ người dân

và công nhân để tăng cường tính minh bạch và khả năng giám sát xã hội. Hình thức “giám sát từ xa” giúp cơ quan quản lý phát hiện sớm sai phạm và xử lý kịp thời. Đi đôi với đó, chính quyền Thành phố cần tiếp tục quan tâm đào tạo đội ngũ cán bộ vận hành hệ thống số bảo đảm hoạt động ổn định và an toàn dữ liệu. Việc chuẩn hóa quy trình quản lý trên nền tảng số sẽ nâng cao tính công khai trong thực thi chính sách. Giải pháp này phù hợp với định hướng chuyển đổi số tại Quyết định số 942/QĐ-TTg năm 2021 của Thủ tướng chính phủ. Qua đó, góp phần hiện đại hóa quản lý NOXH theo hướng minh bạch và hiệu quả hơn.

Thứ sáu, hoàn thiện khung thể chế và phân định rõ trách nhiệm. Trước hết, UBND Thành phố cần rà soát, điều chỉnh toàn bộ cơ chế phối hợp giữa các cơ quan chức năng theo hướng rõ đầu mối, rõ thẩm quyền và rõ quy trình, hạn chế tình trạng chồng chéo hoặc đùn đẩy trách nhiệm. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế giải trình bắt buộc đối với cán bộ phụ trách từng khâu trong quy trình triển khai NOXH, gắn trách nhiệm cá nhân với kết quả thực hiện nhiệm vụ. Việc công khai quy trình và kết quả xử lý công việc sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch trong quản lý nhà nước. Song song đó, cần tăng cường thanh tra công vụ nhằm phát hiện và chấn chỉnh kịp thời các biểu hiện thiếu trách nhiệm. Đây là giải pháp nhằm củng cố kỷ luật, kỷ cương hành chính một cách thực chất. Nội dung này phù hợp với định hướng cải cách thể chế tại Nghị quyết số 76/NQ-CP năm 2021. Qua đó, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý trong phát triển NOXH.

Bên cạnh đó, UBND TP Hồ Chí Minh giữ vai trò chủ trì, tổ chức các đợt thanh tra định kỳ và đột xuất, đồng thời ban hành kế hoạch tổng thể về kiểm tra, giám sát toàn diện lĩnh vực nhà ở xã hội dành cho công nhân. Các sở ngành chuyên môn như Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Nội vụ cần tham gia vào các đoàn thanh tra liên ngành, đồng thời cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin chuyên môn nhằm hỗ trợ quá trình kiểm tra đạt hiệu quả thực chất. Thanh tra Thành phố và các đơn vị thanh tra chuyên ngành có trách nhiệm thực hiện giám sát độc lập, phát hiện kịp thời

các sai phạm, từ đó đề xuất kiến nghị xử lý nghiêm minh theo quy định pháp luật. Chính quyền địa phương cấp phường, xã có vai trò quan trọng trong việc theo dõi, giám sát tại chỗ các công trình NOXH, đặc biệt là trong khâu hậu kiểm quá trình sử dụng và vận hành nhà ở sau khi bàn giao. Bên cạnh đó, các tổ chức đoàn thể như Công đoàn, MTTQ, Đoàn Thanh niên cũng cần phát huy vai trò giám sát xã hội, phản ánh kịp thời những bất cập phát sinh từ cơ sở, qua đó góp phần bảo đảm quyền lợi chính đáng cho người lao động và nâng cao hiệu lực thực thi chính sách trên thực tế.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm không chỉ nhằm siết chặt kỷ cương trong quản lý NOXH mà còn là biểu hiện cụ thể của tinh thần “thượng tôn pháp luật” và xây dựng “Chính quyền kiến tạo, phục vụ” của TP Hồ Chí Minh. Trong bối cảnh mở rộng phạm vi quản lý đô thị, công nghiệp và nhu cầu NOXH tăng mạnh, giải pháp này giữ vai trò then chốt nhằm bảo vệ quyền lợi người lao động, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đầu tư và củng cố niềm tin xã hội vào chính sách an sinh của Nhà nước. TP Hồ Chí Minh cần là địa phương tiên phong trong thiết lập mô hình quản trị NOXH chặt chẽ, minh bạch và hướng đến phát triển bền vững trong thời kỳ mới.

4.2.5. Tiếp tục nghiên cứu chính sách nhà ở xã hội và đề xuất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ sung và hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp

Để tiếp tục hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN, chính quyền Thành phố cần rà soát, đánh giá lại toàn diện tình hình nhà ở của CNKCN trên địa bàn sau sáp nhập là một nhiệm vụ trọng tâm, có ý nghĩa quyết định trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu chính xác, phục vụ hoạch định chính sách NOXH phù hợp với nhu cầu thực tế của TP Hồ Chí Minh.

Phải thực hiện giải pháp này, bởi sau quá trình sáp nhập với việc mở rộng địa giới hành chính đã làm quy mô dân số và số lượng khu công nghiệp tăng nhanh, kéo theo sự đa dạng về điều kiện lưu trú của công nhân, từ nhà trọ tự phát, ký túc xá doanh nghiệp, nhà ở thương mại giá rẻ, cho đến các dự án

NOXH đã và đang triển khai. Vì vậy, một đợt đánh giá mới, quy mô, bài bản, có chiều sâu là điều kiện bắt buộc.

Việc rà soát cần không chỉ tập trung vào số lượng nhà ở, mà còn phải chú trọng phân tích chất lượng nhà ở, khả năng chi trả, mức độ đáp ứng nhu cầu, loại hình lưu trú phổ biến của CNKCN (như nhà trọ tư nhân, nhà ở xã hội, ký túc xá doanh nghiệp, nhà tự xây, ở ghép...), từ đó xác định các địa bàn và nhóm đối tượng cần ưu tiên đầu tư trong từng giai đoạn.

Để thực hiện hiệu quả nhiệm vụ thường xuyên rà soát, đánh giá tình hình nhà ở công nhân KCN trên địa bàn TP Hồ Chí Minh sau sáp nhập đơn vị hành chính, cần thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành với sự phân định trách nhiệm rõ ràng giữa các sở, ban, ngành và chính quyền cơ sở.

Thứ nhất, UBND Thành phố là cơ quan chỉ đạo thống nhất, đóng vai trò trung tâm chỉ đạo, là “nhạc trưởng” trong toàn bộ quá trình rà soát, đánh giá tình hình nhà ở của CNKCN. UBND Thành phố không chỉ chịu trách nhiệm ban hành kế hoạch tổng thể mà còn phải phân công rõ ràng nhiệm vụ cho các sở, ban, ngành, đồng thời giám sát quá trình triển khai. Một điểm quan trọng là UBND Thành phố phải bảo đảm nguồn lực tài chính và nhân sự phục vụ khảo sát, tránh tình trạng kế hoạch chỉ tồn tại trên giấy. Ngoài ra, UBND Thành phố có trách nhiệm tổng hợp kết quả và báo cáo Chính phủ, Quốc hội. Đây không chỉ là hoạt động hành chính thông thường, mà còn thể hiện tính minh bạch và năng lực quản trị của TP Hồ Chí Minh trong bối cảnh được trao cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 201/2025/QH15. Việc báo cáo trung thực, đầy đủ sẽ giúp Trung ương đánh giá đúng tình hình, từ đó ban hành chính sách phù hợp hơn cho thành phố.

Thứ hai, Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, chủ trì toàn bộ quy trình, Sở Xây dựng là đơn vị chuyên môn chịu trách nhiệm trực tiếp nhất. Nhiệm vụ của Sở bao gồm thiết kế phương án khảo sát, tổ chức thu thập dữ liệu, phân tích và tổng hợp báo cáo. Quan trọng hơn, Sở cần xác định được các chỉ tiêu đo lường cụ thể: diện tích bình quân trên đầu người, tỷ lệ nhà ở đạt chuẩn an

toàn, mức giá thuê/mua so với thu nhập công nhân, mức độ hài lòng về hạ tầng đi kèm... Đây là cơ sở để so sánh, đánh giá và dự báo chính xác.

Một trọng trách mới của Sở Xây dựng là ứng dụng công nghệ số và hệ thống GIS. Bằng việc xây dựng cơ sở dữ liệu không gian, Thành phố có thể theo dõi tình trạng nhà ở công nhân theo thời gian thực, phân tích sự phân bố theo địa bàn, từ đó dễ dàng phát hiện những khu vực thiếu hụt hoặc quá tải. Đây là bước tiến quan trọng, giúp TP Hồ Chí Minh quản lý bằng công nghệ hiện đại thay vì chỉ dựa vào báo cáo thủ công như trước.

Thứ ba, Sở Tài chính, dự báo nhu cầu gắn với phát triển công nghiệp. Sở Tài chính giữ vai trò kết nối giữa phát triển công nghiệp và nhu cầu an sinh. Bởi lẽ, nhu cầu nhà ở công nhân luôn gắn liền với tốc độ mở rộng của các KCN, số lượng dự án thu hút đầu tư, và tốc độ gia tăng dân số cơ học. Nếu chỉ khảo sát hiện trạng mà không dự báo tương lai, chính sách sẽ nhanh chóng bị lạc hậu. Do đó, Sở Tài chính có trách nhiệm phân tích số liệu về tăng trưởng công nghiệp, số lao động dự kiến được tuyển dụng, tốc độ dịch chuyển lao động từ các tỉnh về TP Hồ Chí Minh. Từ đó, cơ quan này cung cấp dự báo nhu cầu NOXH trong 5 – 10 năm tới, làm căn cứ để TP Hồ Chí Minh chủ động bố trí quỹ đất và nguồn vốn đầu tư.

Thứ tư, Sở Nông nghiệp và Môi trường, quản lý quỹ đất và định hướng sử dụng đất. Trong quá trình rà soát, yếu tố đất đai có ý nghĩa quyết định. Sở Tài nguyên và Môi trường có nhiệm vụ cung cấp dữ liệu quỹ đất hiện có, đánh giá hiệu quả sử dụng đất, xác định diện tích có thể bố trí cho phát triển NOXH công nhân. Điểm quan trọng là Sở phải phối hợp với Sở Xây dựng để gắn quy hoạch NOXH vào quy hoạch đô thị và quy hoạch sử dụng đất, tránh tình trạng quỹ đất bị phân tán, không đủ diện tích để phát triển dự án đồng bộ. Đồng thời, Sở Nông nghiệp và Môi trường cần tham mưu UBND Thành phố về phương án “tạo quỹ đất sạch” bao gồm giải phóng mặt bằng, xử lý các khu đất sử dụng sai mục đích hoặc hiệu quả thấp nhằm sẵn sàng cho các dự án NOXH quy mô lớn.

Thứ năm, HEPZA là cầu nối giữa doanh nghiệp và chính quyền. HEPZA có lợi thế là nắm rõ số lượng công nhân, tình hình sản xuất và nhu cầu nhân

sự tại từng KCN. Vì vậy, cơ quan này cần phối hợp chặt chẽ trong việc thống kê số lượng công nhân, khảo sát nhu cầu lưu trú, xác định tỷ lệ công nhân có nhu cầu thuê/mua NOXH hoặc ký túc xá. Quan trọng hơn, HEPZA còn đóng vai trò kết nối doanh nghiệp với chính quyền, tạo diễn đàn để doanh nghiệp phản ánh khó khăn và đề xuất giải pháp. Chẳng hạn, nhiều doanh nghiệp có nhu cầu tự đầu tư ký túc xá cho công nhân, nhưng vướng mắc ở thủ tục đất đai hoặc chính sách ưu đãi. Thông qua HEPZA, những vấn đề này có thể được tổng hợp và báo cáo để Thành phố kịp thời tháo gỡ.

Thứ sáu, UBND xã/phường, đơn vị trực tiếp thu thập dữ liệu tại cơ sở. Chính quyền cấp cơ sở là “tai mắt” của hệ thống quản lý, có nhiệm vụ quan trọng trong việc thu thập dữ liệu thực tế. UBND xã/phường cần tổ chức điều tra toàn diện các khu nhà trọ, ký túc xá, khu lưu trú công nhân. Các thông tin cần thu thập bao gồm: diện tích sử dụng bình quân, số người ở mỗi phòng, mức giá thuê, chất lượng vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy, mức độ ổn định cư trú... Đây là cấp chính quyền gần dân nhất, vì vậy dữ liệu do UBND xã/phường cung cấp có tính sát thực cao, phản ánh đúng đời sống công nhân. Ngoài ra, việc phân cấp mạnh mẽ cho cơ sở cũng giúp tiết kiệm chi phí, tăng tính chủ động và giảm áp lực cho các sở, ngành cấp Thành phố.

Thứ bảy, các viện nghiên cứu, công đoàn và doanh nghiệp, đối tác phản biện và giám sát xã hội. Để bảo đảm khách quan, cần huy động sự tham gia của các viện nghiên cứu, tổ chức công đoàn và doanh nghiệp. Các viện nghiên cứu có thể cung cấp phương pháp điều tra khoa học, phân tích dữ liệu chuyên sâu và đề xuất mô hình phát triển NOXH phù hợp với xu thế đô thị hóa. Công đoàn, đặc biệt là Công đoàn trong KCN, có lợi thế tiếp xúc trực tiếp với công nhân, dễ dàng nắm bắt nguyện vọng, từ đó phản ánh chính xác hơn nhu cầu thực tế. Doanh nghiệp, nhất là các nhà đầu tư bất động sản, vừa là đối tượng chịu tác động của chính sách vừa là đối tác thực hiện, nên cần tham gia với tư cách đồng kiến tạo giải pháp. Họ có thể đưa ra các mô hình đầu tư, quản lý nhà ở công nhân gắn với hiệu quả kinh tế, góp phần hiện thực hóa chủ trương xã hội hóa phát triển NOXH.

Giải quyết bài toán nhà ở của lực lượng lao động tại các KCN không chỉ là thách thức lớn về mặt an sinh xã hội mà còn đặt ra yêu cầu cấp thiết trong việc hoàn thiện thể chế và chính sách nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp. Giải quyết bài toán trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh mở rộng sau sáp nhập đòi hỏi phải đặt trọng tâm vào cải cách thể chế và hoàn thiện chính sách.

Một là, về quy hoạch và sử dụng đất, cần bổ sung quy định bắt buộc lồng ghép nội dung phát triển nhà ở xã hội vào các đồ án quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu đô thị mới ngay từ giai đoạn quy hoạch tổng thể, quy hoạch phân khu. Đồng thời, cần cụ thể hóa và tăng cường giám sát việc thực hiện quy định dành tối thiểu 20% quỹ đất trong các dự án phát triển nhà ở thương mại để xây dựng NOXH, bảo đảm tính bắt buộc và khả thi trong triển khai thực tế. Bên cạnh đó, cần ưu tiên rà soát, khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất công, đặc biệt là đất do doanh nghiệp nhà nước quản lý chưa sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả, để đưa vào kế hoạch phát triển NOXH dành cho CNKCN, đáp ứng nhu cầu cấp thiết về chỗ ở ổn định, lâu dài cho lực lượng lao động trên địa bàn.

Hai là, về cơ chế tài chính và ưu đãi đầu tư, cần mở rộng các hình thức tín dụng ưu đãi không chỉ dành cho người lao động có nhu cầu thuê, mua nhà ở xã hội mà còn áp dụng cho các chủ đầu tư dự án NOXH, nhằm tạo động lực thu hút khu vực tư nhân tham gia tích cực vào lĩnh vực này. Đồng thời, cần triển khai chính sách miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền sử dụng đất đối với các dự án NOXH, đặc biệt tại những khu vực có mật độ công nhân cao hoặc nơi quỹ nhà ở còn hạn chế. Bên cạnh đó, cần xây dựng mô hình Quỹ phát triển nhà ở công nhân cấp vùng, huy động nguồn lực từ nhiều kênh khác nhau như ngân sách nhà nước, đóng góp của doanh nghiệp và sự hỗ trợ từ các tổ chức xã hội, qua đó bảo đảm nguồn vốn ổn định và lâu dài phục vụ cho việc đầu tư phát triển quỹ nhà ở công nhân một cách bền vững và có định hướng.

Ba là, về thủ tục hành chính và đối tượng thụ hưởng, cần mở rộng phạm vi chính sách NOXH để bao phủ các nhóm lao động đang có nhu cầu thực tế nhưng chưa được tiếp cận đầy đủ, đặc biệt là công nhân làm việc tại các KCN

liên tỉnh, lao động di cư chưa có hộ khẩu thường trú nhưng đã cư trú và làm việc ổn định lâu dài tại địa phương. Cùng với đó, cần cải cách quy trình đăng ký và xét duyệt NOXH theo hướng đơn giản hóa, minh bạch hóa, ứng dụng công nghệ số và cơ sở dữ liệu dân cư liên thông để đảm bảo công bằng, thuận tiện và giảm thiểu rủi ro phát sinh thủ tục. Đồng thời, việc xây dựng hệ thống tiếp nhận, xét duyệt và quản lý hồ sơ NOXH trực tuyến, kết nối giữa các sở, ngành liên quan sẽ góp phần rút ngắn thời gian xử lý, nâng cao hiệu quả hành chính và tăng khả năng tiếp cận chính sách cho người lao động một cách thực chất.

Bốn là, về phát triển và quản lý mô hình nhà lưu trú công nhân, cần sớm thể chế hóa quyền của doanh nghiệp trong việc đầu tư xây dựng nhà lưu trú ngay trong phạm vi khu công nghiệp, đồng thời ban hành các cơ chế ưu đãi cụ thể về tiếp cận hạ tầng kỹ thuật, thuế và sử dụng đất nhằm khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư vào lĩnh vực này. Bên cạnh đó, cần xây dựng và áp dụng hệ thống quy chuẩn kỹ thuật bắt buộc đối với nhà lưu trú công nhân, đảm bảo các yêu cầu tối thiểu về an toàn, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, đồng thời tích hợp đầy đủ các tiện ích cơ bản như nhà trẻ, trạm y tế, khu sinh hoạt cộng đồng... để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người lao động. Đặc biệt, cần khuyến khích phát triển mô hình hợp tác công tư trong xây dựng và vận hành nhà lưu trú công nhân, trong đó Nhà nước đóng vai trò hỗ trợ pháp lý, quy hoạch và hạ tầng cơ bản, còn khu vực tư nhân đảm nhiệm việc đầu tư xây dựng, vận hành và bảo trì, nhằm tạo ra nguồn cung nhà ở tạm thời có chất lượng, phù hợp với thu nhập và điều kiện sống của công nhân khu công nghiệp.

Năm là, về hỗ trợ phát triển nhà trọ tư nhân gần KCN, cần xây dựng chính sách khuyến khích người dân địa phương tham gia cung cấp chỗ ở đạt chuẩn cho công nhân thông qua các cơ chế ưu đãi cụ thể và thiết thực. Trước hết, cần áp dụng chính sách miễn, giảm thuế đất và thuế thu nhập đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo nhà trọ đạt tiêu chuẩn kỹ thuật phục vụ cho công nhân thuê. Đồng thời, cần thiết kế các gói tín dụng ưu đãi, thậm chí không lãi suất, nhằm hỗ trợ người dân có điều kiện tài chính thuận lợi để xây dựng hoặc nâng cấp nhà trọ. Song song đó, việc rút ngắn quy

trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng sẽ góp phần giảm bớt rào cản hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển quỹ nhà trọ tư nhân một cách hợp pháp và bài bản. Ngoài ra, cần ban hành bộ tiêu chuẩn kỹ thuật tối thiểu đối với nhà trọ công nhân, đồng thời triển khai cơ chế xếp hạng, kiểm tra, giám sát chất lượng nhà trọ định kỳ và kiểm soát mức giá thuê hợp lý để bảo vệ quyền lợi chính đáng của người lao động, đồng thời từng bước nâng cao chất lượng môi trường sống trong các khu vực dân cư gần khu công nghiệp.

Để thực hiện nội dung này, UBND TP Hồ Chí Minh giữ vai trò chủ trì, thành lập tổ công tác chuyên trách nghiên cứu và đề xuất chính sách NOXH cho công nhân. Các sở, ngành chuyên môn như Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Nội vụ, Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu, triển khai và giám sát. Bộ Xây dựng cùng các bộ, ngành Trung ương phối hợp hoàn thiện thể chế, sửa đổi văn bản pháp luật liên quan. Các viện nghiên cứu, trường đại học cung cấp cơ sở khoa học và giải pháp thực tiễn. Liên đoàn Lao động TP Hồ Chí Minh, công đoàn cơ sở và các tổ chức chính trị – xã hội tham gia vận động, giám sát và phản biện xã hội. Doanh nghiệp hạ tầng KCN, doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động trực tiếp đầu tư, khai thác và quản lý nhà ở cho công nhân. Người dân địa phương có đất gần KCN, các tổ chức phi chính phủ và doanh nghiệp xã hội tham gia phát triển nhà trọ, mô hình nhà ở xanh và cung cấp dịch vụ hỗ trợ.

Nếu được triển khai đồng bộ và hiệu quả, giải pháp hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN sẽ tạo ra bước đột phá trong công tác an sinh xã hội và phát triển đô thị công nghiệp tại TP Hồ Chí Minh. Đây không chỉ là nhiệm vụ mang tính cấp bách, mà còn thể hiện tinh thần cải cách thể chế, đặt con người, đặc biệt là lực lượng lao động công nhân vào trung tâm của chiến lược phát triển bền vững.

Tóm lại, hệ thống hóa các giải pháp trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả thực thi chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh trong giai đoạn mới. Các giải pháp tập trung vào nâng cao nhận thức và trách nhiệm của toàn hệ

thống chính trị – xã hội, từ lãnh đạo Thành phố đến chính quyền cơ sở, doanh nghiệp và người dân. Đồng thời, nhấn mạnh yêu cầu rà soát thực trạng, hoàn thiện tổ chức bộ máy và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức. Việc huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực tài chính, đất đai và xã hội hóa được xác định là điều kiện bảo đảm tính khả thi của chính sách. Trên phương diện thể chế, cần tiếp tục hoàn thiện chính sách và cải cách thủ tục hành chính gắn với chuyển đổi số. Cuối cùng, tăng cường giám sát, thanh tra và xử lý vi phạm là yếu tố then chốt để bảo đảm kỷ cương và hiệu lực thực thi.

Tiểu kết chương 4

Chương 4 đã dự báo toàn diện các yếu tố thuận lợi và khó khăn tác động đến việc triển khai chính sách NOXH cho công nhân trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh mở rộng. Các thuận lợi gồm chủ trương, pháp luật ngày càng hoàn thiện; quyết tâm chính trị của Thành ủy; dư địa quỹ đất và nguồn lực mới sau sáp nhập; kinh nghiệm thực tiễn tích lũy; cùng sự chuyển biến tích cực trong nhận thức của công nhân và doanh nghiệp. Tuy nhiên, Thành phố phải đối diện nhiều thách thức như quy mô nhu cầu NOXH tăng mạnh, nguồn lực tài chính hạn chế, biến động lao động lớn, quy hoạch thiếu đồng bộ, và khoảng cách giữa thu nhập – giá nhà tiếp tục giãn rộng.

Trên cơ sở đó, chương 4 xác định mục tiêu, phương hướng và đề xuất hệ thống giải pháp trọng tâm: nâng cao nhận thức của chính quyền TP Hồ Chí Minh; rà soát, hoàn thiện bộ máy và nâng cao năng lực cán bộ; huy động, sử dụng hiệu quả các nguồn lực; tiếp tục hoàn thiện thể chế, cơ chế tài chính – đất đai; và tăng cường thanh tra, giám sát minh bạch. Các giải pháp được thiết kế theo hướng đồng bộ, liên ngành và gắn với đặc thù đô thị công nghiệp mở rộng, tạo nền tảng cho TP Hồ Chí Minh triển khai chính sách NOXH bền vững, hiệu quả trong giai đoạn tới.

KẾT LUẬN

Nhà ở xã hội cho CNKCN là một nội dung quan trọng của chính sách an sinh xã hội, có ý nghĩa trực tiếp đối với ổn định đời sống công nhân, phát triển bền vững các KCN và bảo đảm tiến bộ, công bằng xã hội. Trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh là trung tâm công nghiệp – dịch vụ lớn của cả nước và đang đứng trước yêu cầu đổi mới quản trị đô thị sau sáp nhập, việc nghiên cứu chính quyền địa phương trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN có ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc. Trên cơ sở đó, luận án đã đạt được những kết quả chủ yếu sau:

Trên cơ sở kế thừa những giá trị phù hợp từ các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến chính sách NOXH, CNKCN và vai trò của chính quyền địa phương trong thực hiện chính sách xã hội về nhà ở, luận án đã làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn về chính quyền TP Hồ Chí Minh thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN: các khái niệm công cụ, nội dung và nguyên tắc thực hiện chính sách NOXH, đồng thời phân tích vai trò, chức năng và trách nhiệm của chính quyền Thành phố trong việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN.

Trên cơ sở lý luận và từ thực tiễn, luận án đã phân tích một cách hệ thống thực trạng chính quyền TP Hồ Chí Minh thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN trong giai đoạn 2021-2025. Trên cơ sở khái quát bối cảnh KT – XH, đặc điểm hệ thống KCN và lực lượng công nhân, luận án làm rõ những kết quả đạt được trong quy hoạch, bố trí quỹ đất, huy động nguồn lực, tổ chức triển khai dự án và công tác thanh tra, giám sát. Đồng thời, luận án chỉ ra những hạn chế còn tồn tại, phân tích nguyên nhân và rút ra các kinh nghiệm thực tiễn có giá trị cho việc thực hiện chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh.

Từ thực trạng, nguyên nhân và kinh nghiệm chính quyền Thành phố thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN tác giả luận án đưa ra dự báo các yếu tố thuận lợi, khó khăn tác động và xác định phương hướng, giải pháp thực hiện tốt chính sách NOXH cho CNKCN. Các giải pháp được xây dựng trên cơ sở quán triệt quan điểm của Đảng, Nhà nước và Thành ủy TP Hồ Chí Minh,

đồng thời bám sát yêu cầu thực tiễn phát triển và bối cảnh sau sáp nhập. Luận án nhấn mạnh các giải pháp trọng tâm như nâng cao nhận thức, trách nhiệm của chính quyền, đội ngũ cán bộ, công chức UBND Thành phố, tiếp tục hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN, gắn kết phát triển NOXH với quy hoạch KCN và đô thị; tăng cường huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực, phát triển NOXH cho thuê; tăng cường sự lãnh đạo của Thành ủy và đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện.

Từ những kết quả nghiên cứu trên, luận án góp phần bổ sung cơ sở lý luận về vai trò của chính quyền địa phương trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, đồng thời cung cấp các luận cứ khoa học và thực tiễn phục vụ cho việc hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện chính sách NOXH tại TP Hồ Chí Minh và các địa phương có điều kiện tương đồng trong thời gian tới./.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA NGHIÊN CỨU SINH ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. Nguyễn Thị Mai (2024) “*Đảng bộ tỉnh Bình Dương lãnh đạo thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn tỉnh giai đoạn hiện nay*”, Sách chuyên khảo “*Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030*”, ISBN:978-604-366-495-9, tr.75-85, tháng 7/2024.
2. Nguyễn Thị Mai (2025) *Phát triển nhà ở xã hội cho người lao động - Góc nhìn chính sách*, Tạp chí Tổ chức NN và Lao động, tr.62-64, ISSN 3093-3129, tháng 6/2025.
3. Nguyễn Thị Mai (2025) *Giải pháp phát triển NOXH của TPHCM trong bối cảnh hiện nay*, Tạp chí Quản lý nhà nước, ISSN e-2815-531, tháng 7/2025.
4. Nguyễn Thị Mai (2025) *Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện chính sách nhà ở xã hội - Thực trạng và giải pháp*, Tạp chí Lý luận chính trị và truyền thông, ISSN 2734-9764, tháng 10/2025.
5. Nguyễn Thị Mai (2025) “*Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp ở tỉnh Bình Dương hiện nay*”, Tuổi trẻ Bình Dương.vn, <http://www.tuoitrebinhduong.vn/News/mb/25511/du-bao-nhu-cau-nha-o-xa-hoi-cho-cong-nhan-trong-cac-khu-cong-nghiep-o-tinh-binh-duong-hien-nay>, tháng 02/2025.
6. Nguyễn Thị Mai (2025) “*Khái niệm nhà ở xã hội từ góc nhìn đối chiếu*”, Tuổi trẻ Bình Dương.vn; <http://www.tuoitrebinhduong.vn/News/mb/25541/khai-niem-nha-o-xa-hoi-tu-goc-nhin-doi-chieu>, tháng 3/2025.
7. Nguyễn Thị Mai (2025) “*Bình Dương - Điểm sáng trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho người lao động*”, Tuổi trẻ Bình Dương.vn, <https://baobinhduong.vn/binh-duong-diem-sang-trong-thuc-hien-chinh-sach-nha-o-xa-hoi-cho-nguoi-lao-dong>, tháng 4/2025.
8. Nguyễn Thị Mai (2025) “*Nhà ở xã hội và những định hướng phát triển ở Việt Nam trong thời gian tới*”, Tuổi trẻ Bình Dương.vn, <http://www.tuoitrebinhduong.vn/News/mb/25694/nha-o-xa-hoi-va-nhung-dinh-huong-phat-trien-o-viet-nam-trong-thoi-gian-toi>, tháng 6/2025.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Lê Anh (2022), *Đổi mới, phát triển các khu chế xuất, khu công nghiệp theo hướng xanh, bền vững*, Báo Điện tử Chính phủ – Chuyên trang Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27/10/2022. Truy cập tại: <https://tphcm.chinhphu.vn/doi-moi-phat-trien-cac-kcx-kcn-theo-huong-xanh-ben-vung-101221027125012479.htm>
2. Phan Anh (2024), *Thành phố Hồ Chí Minh không ngừng nỗ lực đi lên – điểm tựa cho doanh nghiệp*, truy cập: <https://nld.com.vn/tp-hcm-khong-ngung-no-luc-di-len-diem-tua-cho-doanh-nghiep-19625092422025254.htm>.
3. Trần Huy Ánh (2022), “Nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người thu nhập thấp: Bài học quốc tế”, Tạp chí Viện Kiến trúc Quốc gia, tập 1 (số 240).
4. Tô Thị Hương Quỳnh, Tạ Đăng Bách (2025), “Xây dựng mô-đun cho phát triển nhà ở xã hội bền vững tại Việt Nam – Góc nhìn từ đa bên liên quan”, Tạp chí Khoa học và Công nghệ Xây dựng, tập 19, (số 2).
5. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2021), *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
6. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2025), *Dự thảo Chương trình hành động của Ban Chấp hành Trung ương Đảng thực hiện Nghị quyết Đại hội XIV của Đảng*, Hà Nội.
7. Ban Tuyên giáo Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Công văn số 169-CV/BTGTU ngày 23/12/2020 về việc tuyên truyền phát triển khu công nghiệp và khu chế xuất*.
8. Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương (2024), *Báo cáo số 72a/BC-BQL ngày 28/10/2024 ước thực hiện năm 2024, phương hướng, nhiệm vụ năm 2025*.
9. Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương (2024), *Tình hình thu hút đầu tư trong các khu công nghiệp năm 2024*.

10. Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương (2024), *Báo cáo số 17/BC-BQL ngày 15/3/2024 tổng kết các khu công nghiệp năm 2023, và triển khai nhiệm vụ năm 2024 của Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương.*
11. Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương (2024), *Báo cáo số 63/BC-BQL ngày 12/9/2024 về kết quả thực hiện công tác đầu năm 2024 và nhiệm vụ trọng tâm 3 tháng cuối năm 2024.*
12. Bộ Chính trị (2022), *Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, Hà Nội.*
13. Bộ Chính trị (2022), *Nghị quyết số 31-NQ/TW, ngày 30 tháng 12 năm 2022 về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, Hà Nội.*
14. Biggee.vn (2024), *Danh sách và bảng giá 44 dự án nhà ở xã hội Thành phố Hồ Chí Minh*, Blog Biggee.vn, đăng ngày 12/11/2024, truy cập: <https://blog.biggee.vn/danh-sach-44-du-an-noxh-tai-tp-hcm-76357/>
15. Anh Châu (2022), *Phát triển nhà ở xã hội trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Cộng sản.
16. Hoàng Vũ Linh Chi (2020), *Chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Khoa học Xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam, Hà Nội.
17. Nguyễn Văn Chiều (2013), *Chính sách an sinh xã hội và vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách an sinh xã hội ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ Triết học, Học viện Chính trị – Hành chính quốc gia Hồ Chí Minh.

18. Khổng Thành Công (2011), *“Xây dựng nhà ở cho người lao động trong khu công nghiệp: Góp phần đảm bảo an sinh xã hội”*, Tạp chí Khu Công nghiệp Việt Nam, tập 164 (số 128).
19. Chính phủ (2013), *Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp*, Hà Nội.
20. Chính phủ (2015), *Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, Hà Nội.
21. Chính phủ (2021), *Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*, Hà Nội.
22. Chính phủ (2022), *Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế*, Hà Nội.
23. Chính phủ (2022), *Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình*, Hà Nội.
24. Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (2021), *Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2021*, Thành phố Hồ Chí Minh.
25. Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (2022), *Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2022*, Thành phố Hồ Chí Minh.
26. Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (2023), *Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2023*, Thành phố Hồ Chí Minh.
27. Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (2024), *Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024*, Thành phố Hồ Chí Minh.
28. Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (2025), *Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội tháng 6 và 6 tháng đầu năm 2025*, Thành phố Hồ Chí Minh.
29. Đào Ngọc Dung (2023), *“Chính sách xã hội và chăm lo phát triển con người toàn diện qua tác phẩm ‘Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về*

chủ nghĩa xã hội và con đường đi lên chủ nghĩa xã hội ở Việt Nam’ của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng”, Tạp chí Cộng sản, số 1020.

30. Trịnh Tiến Dũng (2015), *Quản lý phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp tại các đô thị ven biển Nam Trung Bộ*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Hành chính quốc gia, Hà Nội.
31. Bùi Văn Dũng (2015), *Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp ở các tỉnh Bắc Trung Bộ hiện nay*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
32. Phạm Đức Dũng (2024), “*Cải thiện điểm yếu để thu hút FDI có chọn lọc*”, Báo Công an Nhân dân điện tử, 20/6/2024, truy cập: <https://cand.com.vn/doanh-nghiep/cai-thien-diem-yeu-de-thu-hut-fdi-co-chon-loc>.
33. Doanh Nhân Sài Gòn (2025), *Thành phố Hồ Chí Minh tăng tốc phát triển nhà ở xã hội, dự kiến hoàn thành hơn 5.200 căn vào cuối năm 2025*, truy cập: <https://doanhnhansaigon.vn/tp-hcm-tang-toc-phat-trien-nha-o-xa-hoi-du-kien-hoan-thanh-hon-5-200-can-vao-cuoi-nam-2025>
34. Điều lệ Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
35. Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), *Văn kiện Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa X*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
36. Điều lệ Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
37. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
38. Đảng Cộng sản Việt Nam (2013), *Văn kiện Hội nghị lần thứ tư Ban Chấp hành Trung ương khóa XI*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
39. Đảng Cộng sản Việt Nam (2017), *Văn kiện Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
40. Đảng Cộng sản Việt Nam (2017), *Văn kiện Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương khóa XII*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

41. Đảng Cộng sản Việt Nam (2017), *Văn kiện Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương khóa XII*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
42. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, tập I, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
43. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, tập II, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
44. Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Văn kiện Hội nghị lần thứ tư Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
45. Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Văn kiện Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
46. Lê Minh Đức (2023), *Nhận dạng các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện dự án nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, số 10.
47. Trần Ngọc Đường (2014), *Chính quyền địa phương ở Việt Nam – Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
48. Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2018), *Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 12/7/2018 về Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016–2025*, Thành phố Hồ Chí Minh.
49. Phạm Thị Thu Hà (2021), *Đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện cơ chế, chính sách nhà ở xã hội tại khu vực đô thị*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.
50. Nguyễn Hữu Hải (chủ biên) (2017), *Giáo trình Chính sách công*, Nxb Khoa học và Kỹ thuật, Học viện Hành chính Quốc gia, Hà Nội.
51. Trần Thị Hồng Hạnh (2017), *Hoàn thiện pháp luật về bảo vệ thông tin cá nhân ở Việt Nam hiện nay*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.

52. Hoàng Chí Bảo, Đoàn Minh Huân (2012), *Những vấn đề lý luận cơ bản về phát triển xã hội và quản lý phát triển xã hội hiện nay – Vận dụng cho Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
53. Vũ Quốc Huy (2014), *Nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
54. Nguyễn Văn Khải (2025), *Thành phố Hồ Chí Minh: Lao động khu công nghiệp vẫn tăng, không có tình trạng ồ ạt về quê*, Fili.vn, 05/9/2025, truy cập: <https://fili.vn/2025/09/Thành-phố-Hồ-Chí-Minh-lao-dong-khu-cong-nghiep-van-tang-khong-co-tinh-trang-o-at-ve-que>.
55. Nguyễn Mạnh Khởi (2023), *Nghiên cứu sự hài lòng của người dân về nhà ở tái định cư tại các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
56. Ngô Lê Minh (2018), *Nghiên cứu tổ chức không gian nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh với sự tham gia của cộng đồng*, Đề tài nghiên cứu, Sở Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh.
57. Ngô Lê Minh (2021), *Nhà ở xã hội – Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại Việt Nam: Mô hình tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Nxb Xây Dựng, Hà Nội.
58. Nguyễn Thị Minh (2023), *Thu hút đầu tư chất xám, phát triển khu công nghiệp sinh thái tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Trang tin Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh, truy cập: <https://hcmcpv.org.vn/tin-tuc/thu-hut-dau-tu-chat-xam-phat-trien-khu-cong-nghiep-sinh-thai-tai-tp-ho-chi-minh-1491937286>.
59. Trần Minh (2023), *“Thành phố Hồ Chí Minh nâng cao chất lượng nguồn nhân lực”*, Cổng Thông tin điện tử ASEAN Việt Nam, 15/11/2023, truy cập: <https://aseanvietnam.vn/2023/11/tp-hcm-nang-cao-chat-luong-nguon-nhan-luc>.

60. Nguyễn Thành Nam (chủ biên) (2020), *Giáo trình Môn học về Thành phố Hồ Chí Minh*, Nxb Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.
61. Nguyễn Thị Việt Nga (2023), *Nghiên cứu hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Thống kê, Hà Nội.
62. Nguyễn Minh Ngọc (2024), *Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
63. Phạm Yến Nhi (2023), *Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội.
64. Ái Nhân (2025), *Từ 2021-2025 đạt 5.619 nhà ở xã hội, Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo kế hoạch đạt 100.000 căn đến 2030*, truy cập: <https://tuoitre.vn/tu-2021-2025-dat-5-619-nha-o-xa-hoi-tp-hcm-bao-cau-ke-hoach-dat-100-000-can-den-2030-20250520214634006.htm>
65. Vũ Thị Lan Nhung (2021), *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
66. Hoàng Phê (1992), *Từ điển Tiếng Việt*, Viện Khoa học xã hội – Viện Ngôn ngữ học, Hà Nội.
67. Hoàng Phê (chủ biên) (2003), *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb Đà Nẵng – Trung tâm Từ điển học, Đà Nẵng.
68. Nguyễn Hồng Phú (2018), *Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu vực đô thị ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ Kinh tế, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
69. Trần Vang Phủ (2021), *Pháp luật về nhà ở xã hội*, Nxb Chính trị quốc gia
70. Nguyễn Hoài Phương (2025), *Thành phố Hồ Chí Minh dự kiến hoàn thành 7 dự án nhà ở xã hội vào cuối năm 2025*, truy cập: <https://vneconomy.vn/tp-ho-chi-minh-du-kien-hoan-thanh-7-du-an-nha-o-xa-hoi-vao-cuoi-nam-2025>.

71. Quốc hội (2014), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
72. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014*, Hà Nội.
73. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
74. Quốc hội (2018), *Luật Đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
75. Quốc hội (2019), *Bộ luật Lao động số 45/2019/QH14 ngày 20/11/2019*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
76. Quốc hội (2023), *Luật số 27/2023/QH15 – Luật Nhà ở*, Hà Nội.
77. Quốc hội (2025), *Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh*, Hà Nội.
78. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2018), *Tờ trình số 12504/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 16/10/2018 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố*, Thành phố Hồ Chí Minh.
79. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Công văn số 13601/SXD-PTN&TTBĐS ngày 25/11/2020 về đề xuất Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2025*, Thành phố Hồ Chí Minh.
80. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2021), *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2021 và kế hoạch năm 2022*, Thành phố Hồ Chí Minh.
81. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2022), *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2022*, Thành phố Hồ Chí Minh
82. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2023), *Báo cáo thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và giải pháp, nhiệm vụ trọng tâm năm 2024*, Thành phố Hồ Chí Minh
83. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2024), *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2024 và giải pháp, nhiệm vụ trọng tâm năm 2025*, Thành phố Hồ Chí Minh.

84. Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Kết luận số 669-KL/TU ngày 17/8/2020 của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh về Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030”*, Thành phố Hồ Chí Minh.
85. Đỗ Đức Thắng (2020), *Chính sách truyền thông marketing của các doanh nghiệp Việt Nam kinh doanh nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Thương mại, Hà Nội.
86. Tô Thị Hương Quỳnh, Tạ Đăng Bách, Lưu Trần Thuận Thiên (2025), *Tăng cường phát triển nhà ở xã hội bền vững cho công nhân khu công nghiệp từ góc nhìn người thụ hưởng*, Tạp chí Vật liệu và Xây dựng, tập 15 (số 1).
87. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030*, Hà Nội.
88. Thủ tướng Chính phủ (2023), *Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1.000.000 căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021–2030”*, Hà Nội.
89. Thủ tướng Chính phủ (2024), *Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 của Thủ tướng chính phủ, phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050*, Hà Nội.
90. Nguyễn Thị Thanh Thủy (2020), *Tiếp cận và sở hữu nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay*, Luận án Tiến sĩ, Học viện Khoa học Xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam.
91. Nguyễn Thị Thu Trang (2025), *“Nâng cao hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội góp phần thúc đẩy kinh tế và đảm bảo công bằng”*, Tạp chí Công Thương, số 153.
92. Tổng cục Thống kê (2020), *Niên giám thống kê 2020*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
93. Tổng cục Thống kê (2021), *Niên giám thống kê 2021*, Nxb Thống kê, Hà Nội.

94. Tổng cục Thống kê (2022), *Niên giám thống kê 2022*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
95. Tổng cục Thống kê (2023), *Niên giám thống kê 2023*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
96. Tổng cục Thống kê (2024), *Niên giám thống kê 2024*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
97. Từ điển Bách khoa Việt Nam (2007), *Từ điển Bách khoa Việt Nam* (tái bản), Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội.
98. Cầm Anh Tuấn (2021), *Chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người dân vùng dân tộc thiểu số khu vực Tây Bắc*, Luận án Tiến sĩ Quản lý công, Học viện Khoa học Xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam.
99. Nguyễn Quang Tuấn A, Nguyễn Quang Tú (2016), *Hệ thống tiêu chí đánh giá tính bền vững của nhà ở công nhân các khu công nghiệp tại Việt Nam theo hướng công nghiệp hóa*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc gia.
100. Tạ Quỳnh Hoa, Phạm Đình Tuyền (2019), *Nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp Việt Nam – Khái niệm và giải pháp thực tế hướng tới phát triển bền vững: Trường hợp nghiên cứu tại Hà Nội*, Tạp chí Khoa học Kiến trúc – Xây dựng.
101. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2017), *Kế hoạch số 4665/KH-UBND ngày 27/7/2017 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016–2020*, Thành phố Hồ Chí Minh.
102. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Quyết định số 4834/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 phê duyệt Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030”*, Thành phố Hồ Chí Minh.
103. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Quyết định số 4835/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 phê duyệt Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030”*, Thành phố Hồ Chí Minh.

104. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2022), *Quyết định số 2971/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021–2025*, Thành phố Hồ Chí Minh.
105. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2023), *Kế hoạch số 4151/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 về triển khai Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030*, Thành phố Hồ Chí Minh.
106. Văn kiện Đại hội Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ I (1946), Tài liệu lưu trữ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
107. Văn kiện Đại hội Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ XI (2020), *Báo cáo chính trị của Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố khóa X trình Đại hội XI, nhiệm kỳ 2021-2025*, Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
108. Văn kiện Đại hội Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ I (2025-2030), *chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030*, Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
109. VietnamPlus (2022), *Phát triển khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh: Thí điểm sau mở cửa*, VietnamPlus, 27/10/2022, truy cập: <https://www.vietnamplus.vn/phat-trien-khu-cong-nghiep-thanh-pho-ho-chi-minh-thi-diem-sau-mo-cua>
110. Đặng Hùng Võ (2023), *Phát triển nhà ở xã hội – Góc nhìn doanh nghiệp*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam.
111. Thanh Vũ (2026), *Khu công nghiệp ở Thành phố Hồ Chí Minh thu hút hơn 5,3 tỷ USD trong năm 2025*, VietnamPlus – Thông tấn xã Việt Nam, ngày 01/01/2026. Truy cập tại: <https://www.vietnamplus.vn/khu-cong-nghiep-o-thanh-pho-ho-chi-minh-thu-hut-hon-53-ty-usd-trong-nam-2025-post1086187.vnp>

TIẾNG ANH

112. Bielig Mona, Kacperski Celina, Kutzner Florian (2024), *Increasing Retrofit Device Adoption in Social Housing: Evidence from Two Field Experiments in Belgium*, *Journal of Environmental Psychology*, 97.
113. Birch Jules H. (2021), *Assessing the Changing Dynamics of Housing Policy since 2007: A Policy Paradigms Approach*, PhD Dissertation, University of Bristol, United Kingdom.
114. Burtonshaw-Gunn Edward (2021), *The Local Housing Crisis: How Planning Law, Policy, and Local Practice Shape Housing Production in Bristol*, PhD Dissertation, University of Bristol, United Kingdom.
115. Chen Yi-Ling (2011), *New Prospects for Social Rental Housing in Taiwan*, *International Journal of Housing Policy*, United Kingdom.
116. Dianati Kaveh (2022), *A System Dynamics Analysis of the Housing Crisis in London: 40 Years Backward and Forward*, PhD Dissertation, University College London, United Kingdom.
117. Du Haitao (2025), *Understanding Young Skilled Migrants in Guangzhou*, PhD Dissertation, University of Glasgow, United Kingdom.
118. Du Hongyu, Chen Li, Wang Bo (2025), *Measuring Housing Precarity of Migrant Private Tenants in Guangzhou*, *Housing Studies*, August 2025.
119. FEANTSA, European Observatory on Homelessness (2011), *Social Housing Allocation and Homelessness*, Brussels, Belgium.
120. Frescoln Kirstin Peterson (2019), *Making Public Housing Work – Examining the Implementation and Impacts of a Work Requirement*

- in Public Housing*, PhD Dissertation, The University of North Carolina at Chapel Hill, United States.
121. Gan Xiaolong, Zuo Jian, Chang Ruidong, Li Dezhi, Zillante George (2016), *Exploring the Determinants of Migrant Workers' Housing Tenure Choice towards Public Rental Housing: A Case Study in Chongqing, China*, *Habitat International*, 58.
 122. Gong Yue (2021), *Housing Allocation with Chinese Characteristics: The Case of Talent Workers in Shenzhen and Guangzhou*, *Eurasian Geography and Economics*.
 123. Hu Bo (2013), *Education for Migrant Children in Urban China: Policy Implementation, Local Governance, and Stakeholder Interaction*, PhD Dissertation, University of Oxford, United Kingdom.
 124. Hu Wei, Zhang Lei, Chen Hao (2025), *Educational Opportunity and PRH Choice in Chongqing*, *Journal of Housing and the Built Environment*.
 125. Hu Zhining (2022), *Six Types of Government Policies and Housing Prices in China*, *Economic Modelling*, 108.
 126. Jegu Selamawit Teku (2019), *Housing Condition of Industrial Parks Workers: The Case of Hawassa Industrial Park*, Addis Ababa University, Ethiopia.
 127. Li Yaoyao, Zhu Daolin, Zhao Jiangmeng, Zheng Xiaodong, Zhang Lanyue (2020), *Effect of the Housing Purchase Restriction Policy on the Real Estate Market: Evidence from a Typical Suburb of Beijing, China*, *Land Use Policy*, 94, China.
 128. Malpass Peter, Victory Ceri (2010), *The Modernisation of Social Housing in England*, *International Journal of Housing Policy*, 10, United Kingdom.

129. Manzo Lidia Katia C., Grove Hannah (2023), *Inadequate Social Housing and Health: The Case of Oliver Bond House*, Open Research Europe, European Union.
130. Ngema Mbanga (2025), *Assessing the Impact of Social Housing on Urban Regeneration in South African Cities*, *Frontiers in Sustainable Cities*, 7.
131. Ramadhani A. Hazimah, Manaf A. (2020), *The Preferences of Single Factory Workers toward Rental Housing in East Ungaran*, Semarang.
132. Rowley Steven, James Amity, Phibbs Peter (2017), *Government Led Innovations in Affordable Housing Delivery*, Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), Melbourne, Australia.
133. Van Duyn M. (2020), *Workers' New Villages and the Socialist Right to the City*, PhD Dissertation, University of Washington, United States.
134. Wang Xize, Liu Tao (2022), *Home-made Blues: Residential Crowding and Mental Health in Beijing*, *Urban Studies*, 60.
135. Wang YaPing (2021), *Housing Policies for Rural Migrant Workers in China*, in *Migrant Housing in Urban China*, Springer.
136. Wei Wei, Liu Hao, Zhang Xin (2024), *Enterprise Dormitories and Urban Integration of Migrant Workers*, *Humanities & Social Sciences Communications*, December 2024.
137. Wicahyo Rahardiyana Ari, Septanti Dewi, Kisnarin Rika (2020), *Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area*, *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, IOP Publishing.
138. World Bank (2020), *Ethiopia – Options for Expanding Affordable Housing Supply for Industrial Park Workers*, World Bank Group, Washington, D.C.

139. Yan Jun, Liu Yang, Li Lin, Xu Hong (2022), *Effective Public Rental Housing Governance: Tenants' Satisfaction and Community Participation, Land Use Policy*, 114.
140. Zhou Jing, Richard Ronald, Chen Jie (2018), *Housing Preferences and Access to Public Rental Housing in Chongqing, Cities*, 82.

PHỤ LỤC**PHỤ LỤC 1****Diện tích, dân số, mật độ dân số tại Thành phố Hồ Chí Minh**

Năm	Diện tích (km²)	Dân số (người)	Mật độ (người/km²)
2021	2.095	9.166.840	4.375
2022	2.095	9.389.720	4.481
2023	2.095	9.456.700	4.513
2024	2.095	9.521.886	4.544
7/2025	6.772,59	14.002.598	2.004

Nguồn: Niên Giám Thống kê Việt Nam (2021-2024); Nghị quyết số 202/2025/QH15

PHỤ LỤC 2**Số lượng công nhân khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh
giai đoạn 2021–2025**

Năm	Số lao động (người)
2021	276.698
2022	281.000
2023	252.057
2024	252.131
6/2025	257.700
7/2025	1.059.080

Nguồn: Tổng hợp báo cáo HEPZA 2021-2025

PHỤ LỤC 3**Danh mục các Khu công nghiệp của Thành phố Hồ Chí Minh**

STT	Tên KCN	Năm thành lập	Quy mô (ha)	Số CNKCN (ước tính)	Ngành nghề hiện hữu
TRƯỚC KHI SÁP NHẬP ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH					
1	KCX Tân Thuận	1991	320	65.000	Điện – điện tử, cơ khí, phần mềm, hàng tiêu dùng xuất khẩu
2	KCX Linh Trung I	1992	62	30.000	Dệt may, giày da, lắp ráp điện tử xuất khẩu
3	KCX Linh Trung II	1997	61	22.000	Dệt may, giày da, lắp ráp linh kiện điện tử xuất khẩu
4	KCN Tân Bình	1997	128	20.000	Công nghiệp nhẹ, ít ô nhiễm: cơ khí, lắp ráp điện–điện tử, may mặc– dệt, thực phẩm, nhựa/bao bì.
5	KCN Tân Tạo	1996	442	32.000	Dệt may, da giày, cơ khí– chế tạo, chế biến thực phẩm, điện–điện tử, nhựa & bao bì.
6	KCN Vĩnh Lộc	1997	207	18.000	Cơ khí chế tạo, lắp ráp điện–điện tử, may mặc– dệt/da, chế biến thực phẩm, đồ gia dụng, bao bì,

					gốm-thủy tinh (ưu tiên ngành sạch).
7	KCN Hiệp Phước	2007	1.686	25.000	Công nghiệp cảng & logistics, công nghiệp sạch/công nghệ cao; cơ khí nặng/chế tạo, VLXD; chế biến thủy sản-thực phẩm; kho bãi.
8	KCN Đông Nam	2010	342	17.000	Điện-điện tử, công nghệ cao, cơ khí-chế tạo, hóa chất (dược-cao su kỹ thuật), VLXD, đồ gỗ-nội thất, dụng cụ thể thao.
9	KCN Tây Bắc Củ Chi	1997	220	12.000	Cơ khí, điện-điện tử, nhựa-cao su, chế biến gỗ, hàng tiêu dùng; một phần hóa-dược (giới hạn theo tiêu chuẩn môi trường).
10	KCN Tân Phú Trung	2004	542	15.000	Dược phẩm & sinh học, thiết bị y tế; điện-điện tử; cơ khí chính xác; công nghiệp sạch.
11	KCN Phong Phú	1996	148	8.500	Dệt may, nhuộm-hoàn tất, phụ trợ may; cơ khí nhẹ & dịch vụ hỗ trợ.
12	KCN An Hạ	2012	123,51	7.500	Đúc & sản phẩm kim loại; cơ khí; VLXD cao cấp;

					bao bì; dược-hóa dược; một số ngành hóa chất sạch.
13	KCN Lê Minh Xuân 1	1997	100	9.000	Đa ngành: may-da giày; kim loại màu/đúc; nhựa-cao su; dệt-nhuộm-xi mạ; thực phẩm; lắp ráp điện-điện gia dụng; VLXD; gốm-thủy tinh.
14	KCN Lê Minh Xuân 2	2005	220	8.500	Công nghiệp sạch & nhẹ, điện-điện tử, một phần công nghệ cao; phụ trợ.
15	KCN Lê Minh Xuân 3	2017	320	7.000	Điện-điện tử-CNTT; cơ khí chính xác/chế tạo; thực phẩm-đồ uống; định hướng xanh & hạ tầng đồng bộ.
16	KCN Tân Thới Hiệp	1997	23	6.000	Công nghiệp nhẹ: may mặc, phụ liệu; cơ khí/điện lạnh; nhựa-bao bì; thủy tinh-gốm; chế biến thực phẩm.
17	KCN Cát Lái	2003	128	6.500	Dịch vụ-logistics gần cảng; cơ khí Ô tô/thiết bị vận tải; nhựa-cao su; in ấn-bao bì; thực phẩm (một phần). Đang định hướng

					chuyên ngành logistics.
18	KCN Bình Chiểu	1998	27	5.000	Thực phẩm–hàng tiêu dùng; nhựa–bao bì; cơ khí nhẹ; logistics phụ trợ (tỷ lệ lắp đầy cao).
19	KCN Tân Quy	2015	290	4.500	Thực tế là cụm CN Tân Quy (khu A/B): da giày, điện tử, cơ khí, chế biến thực phẩm, gỗ–nội thất, nhựa.
20	Khu Công nghệ cao TP HỒ CHÍ MINH (SHTP)	2002	913	26.000	Vi điện tử–CNTT–viễn thông; cơ khí chính xác–tự động hóa; công nghệ sinh học (dược & môi trường); năng lượng mới–vật liệu mới–nano. Giai đoạn 2025–2030: ưu tiên bán dẫn, AI, robot.
SAU SÁP NHẬP ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH					
21	VSIP I	1996	500	73.988	Điện tử, cơ khí, dệt may, phụ tùng ô tô
22a	VSIP II	2005	345	33.850	Điện tử, cơ khí, dệt may, phụ tùng ô tô
22b	VSIP II-A	2008	1000	50.004	Điện tử, cơ khí, dệt may, phụ tùng ô tô
23	VSIP III	2022	1000	(Đang xây	Điện tử và điện lực, sản xuất và lắp ráp ô tô, cơ khí

				dụng)	chế tạo, thiết bị công nghệ cao, dệt may, thực phẩm-đồ uống, kho vận, logistics và kho bãi
24	Mapletree Bình Dương (BW Supply chain city)	2007	74.9	1.700	Công nghệ cao, phần mềm, R&D
25	Bàu Bàng	2007	2000	23.056	Điện máy, điện tử, chế biến nông-lâm sản
26	Bình An	1999	25.9	2.462	May mặc, phụ liệu, bao bì giấy
27	Bình Đường	2003	16.5	1.615	Xuất nhập khẩu xăng dầu, đầu tư hỗ trợ
28	Đại Đăng	2005	274.4	14.892	Chế biến gỗ, điện tử, may, cơ khí
29	Đất Cuốc (KSB)	2005	212.8	7.746	Hoá chất, da giày, xử lý chất thải
30	Đồng An	1996	138.7	31.335	Cơ khí, điện tử, VLXD
31	Đồng An 2	2007	158.1	11.022	Tương tự Đồng An
32	Kim Huy	2007	213.6	7.440	May mặc cao cấp, cơ khí sạch
33	Tân Bình (TBIP)	2012	352,5	12.330	Chế biến nông-lâm sản; Chế biến gỗ; Cơ khí, máy nông cụ, phân bón; May mặc, điện tử, kim khí, bao bì; Vật liệu xây dựng;

					Dược phẩm, mỹ phẩm; Thực phẩm, hương liệu, hóa chất
34	Phú Tân	2003	107	1.977	Công nghiệp nhẹ; Công nghệ cao, phần mềm; Xây dựng hạ tầng, vật liệu; Cơ khí, kim loại; Chế biến gỗ, khai thác đá–cát–sỏi; Thực phẩm, hóa chất, bất động sản, dịch vụ hỗ trợ
35	Mỹ Phước	1997	376.9	26.823	Cơ khí, chế biến, logistics
36	Mỹ Phước 2	2002	477.4	24.587	Công nghiệp nặng nhẹ
37	Mỹ Phước 3	2005	997.7	37.229	Đa ngành quy mô lớn
38a	Nam Tân Uyên	2005	331.97	18.406	Cơ khí, chế biến, logistics
38b	Nam Tân Uyên mở rộng	2007	346	17.996	Ngành hỗ trợ công nghiệp
39	Rạch Bắp	2006	278.6	15.523	Công nghiệp hỗ trợ, chế biến
40	Sóng Thần 1	1995	178	33.050	Cơ khí, điện tử, gia công nhẹ
41	Sóng Thần 2	1996	279.3	44.489	Tương tự Sóng Thần 1
42	Sóng Thần 3	2008	533.85	21.802	Đa ngành quy mô lớn
43	Tân Đông Hiệp A	2001	52.9	3.594	May mặc, chế biến nhẹ
44	Tân Đông Hiệp B	2001	162.9	11.874	May, cơ khí, chế biến

45	Thới Hòa	2005	202.4	411	Đa ngành công nghiệp
46	Việt Hương	1998	36	4.407	Công nghiệp nhẹ, hỗ trợ
47	Việt Hương 2	2007	250	7.642	Đa ngành nhẹ, hỗ trợ
48	Quốc tế Protrade (An Tây)	2009	500	8.586	Gỗ, VLXD, logistics
49	Phú Mỹ III	1996	160,8	5.000	Đóng tàu, cơ khí
50	Châu Đức	2002	670	9.000	Xăng dầu, hóa chất, luyện kim, cảng, logistics
51	Đá Bạc	1998	945,1	8.000	Hóa chất, phân bón, VLXD, thép
52	Đất Đỏ (Đất Đỏ I)	2004	620,6	7.000	Công nghiệp tổng hợp
53	Mỹ Xuân A	2009	1050	10.000	Công nghệ cao, hiện đại
54	Mỹ Xuân A2	2008	1556,1	12.000	Tổng hợp, logistic
55	Mỹ Xuân B1 – Conac	2006	295	3.000	Công nghiệp nhẹ, hỗ trợ
56	Mỹ Xuân B1 – Tiên Hùng	2009	496,2	4.000	Chế biến nông sản, cơ khí
57	Mỹ Xuân B1 – Đại Dương	1996	302,4	3.000	Công nghiệp nhẹ – vừa
58	Phú Mỹ III	2001	422	9.000	Công nghiệp nhẹ – vừa
59	Châu Đức	1997	227,1	7.000	Công nghiệp nhẹ – vừa
60	Đá Bạc	1997	200	5.000	Công nghiệp nhẹ, hỗ trợ
61	Đất Đỏ (Đất Đỏ I)	1997	145,7	4.000	Công nghiệp nhẹ, dịch vụ phụ trợ

Nguồn: Tổng hợp báo cáo HEPZA Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa-Vũng Tàu 2021-2025

PHỤ LỤC 4

**Mẫu phiếu khảo sát về nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trên
địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay**

PHỤ LỤC 4.1

Phiếu khảo sát cán bộ quản lý/chính quyền địa phương

Kính gửi các ông/bà là công chức đang làm việc tại cơ quan hành chính của chính quyền thành phố Hồ Chí Minh

Tôi là Nguyễn Thị Mai – Giảng viên Học viện cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh

Hiện tôi đang nghiên cứu về nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi cần các ông/bà cung cấp một số thông tin có liên quan.

I. Thông tin cơ bản của người trả lời

1. Cấp chính quyền công tác:

- a, ☐ Sở/ngành của Thành phố b, ☐ Xã/Phường
- c, ☐ Khác:

2. *Thâm niên trong lĩnh vực liên quan đến phát triển đô thị/nhà ở:*

- a, ☐ Dưới 3 năm b, ☐ 3–5 năm d, ☐ Trên 5 năm

3. Có từng tham gia quy hoạch hoặc giám sát dự án nhà ở xã hội nào không?

- a, ☐ Có b, ☐ Không

II. Đánh giá thực trạng nhà ở xã hội cho công nhân

4. Theo ông/bà, nguồn cung nhà ở xã hội cho công nhân hiện nay tại địa bàn quản lý là:

- a, ☐ Đáp ứng tốt nhu cầu b, ☐ Thiếu nhưng đang cải thiện
- c, ☐ Thiếu nghiêm trọng

5. *Chất lượng nhà ở xã hội hiện có cho công nhân:*

- a, ☐ Tốt b, ☐ Trung bình c, ☐ Kém

6. *Vấn đề lớn nhất khiến nhà ở cho công nhân chưa phát triển mạnh:*

- a, Thiếu quỹ đất b, ☐ Vương thủ tục hành chính
c, ☐ Thiếu vốn đầu tư d, ☐ Thiếu quy định pháp lý của chính quyền Thành phố

7. *Đánh giá về mức độ ưu tiên của chính quyền tp trong việc phát triển nhà ở cho công nhân:*

- a, ☐ Rất ưu tiên b, ☐ Trung bình c, ☐ Thấp

8. *Chính quyền có dữ liệu cụ thể về nhu cầu nhà ở của công nhân không?*

- a, ☐ Có đầy đủ b, ☐ Chưa đầy đủ c, ☐ Không có

III. Cơ chế, chính sách và phối hợp

9. *Mức độ phối hợp giữa các cấp chính quyền trong thúc đẩy dự án nhà ở xã hội:*

- a, ☐ Tốt b, ☐ Trung bình c, ☐ Kém

10. *Các thủ tục nào gây khó khăn nhiều nhất trong triển khai dự án:*

- a, ☐ Phê duyệt quy hoạch b, ☐ Giao đất/thuê đất
c, ☐ Cấp phép xây dựng d, ☐ Giải phóng mặt bằng

11. *Chính quyền địa phương đã từng làm việc với doanh nghiệp theo hình thức PPP (Hình thức đầu tư theo phương thức đối tác công tư) về nhà ở cho công nhân?*

- a, ☐ Có b, ☐ Đang triển khai thử nghiệm c, ☐ Chưa có

12. *Chính sách nào là động lực lớn nhất thúc đẩy doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội:*

- a, ☐ Ưu đãi tín dụng b, ☐ Giao đất sạch

c, ☐ Miễn giảm thuế

d, ☐ Thủ tục nhanh gọn

13. Chính quyền có chủ động đề xuất quy hoạch quỹ đất cho nhà ở công nhân không?

a, ☐ Có thường xuyên

b, ☐ thỉnh thoảng

c, ☐ Chưa thực hiện

14. Đánh giá mức độ quan tâm của chính quyền TP HỒ CHÍ MINH về vấn đề này:

a, ☐ Rất cao

b, ☐ Trung bình

c, ☐ Chưa rõ ràng

IV. Đề xuất và định hướng chính sách của ông/bà

15. Giải pháp quan trọng nhất để phát triển nhà ở xã hội cho công nhân:

a, ☐ Quy hoạch quỹ đất rõ ràng

b, ☐ Đơn giản hóa thủ tục

c, ☐ Tăng hỗ trợ tài chính

d, ☐ Tăng phối hợp công – tư

16. Chính quyền có sẵn sàng cấp đất công để kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội không?

a, ☐ Có

b, ☐ Có nhưng cần chỉ đạo thêm

c, ☐ Không

17. Hình thức hỗ trợ chính quyền cấp dưới mong muốn nhất từ TP hoặc Trung ương:

a, ☐ Cơ chế linh hoạt

b, ☐ Tài chính và vốn đối ứng

c, ☐ Đào tạo và hướng dẫn chuyên môn

d, ☐ Khác:

18. Kiến nghị chính sách cụ thể từ chính quyền cấp địa phương:

.....

Xin trân trọng cảm ơn ông/bà!

PHỤ LỤC 4.2

Phiếu khảo sát công nhân khu công nghiệp

Kính gửi anh/chị đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

Tôi là Nguyễn Thị Mai – Giảng viên của Học Viện Cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh

Hiện tôi đang nghiên cứu về nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi cần các anh/chị cung cấp một số thông tin có liên quan.

Rất mong nhận được sự giúp đỡ nhiệt thành của các anh/chị

I. Thông tin cá nhân

1. Tuổi của anh/chi:

- a, ☐ Dưới 20 b, ☐ 20–30
- c, ☐ 31–40 d, ☐ Trên 40

2. *Tình trạng hôn nhân:*

- a, ☐ Độc thân b, ☐ Đã kết hôn
- c, ☐ Khác: _____

3. Quê quán:

- a, ☐ TP. HCM b, ☐ Tỉnh khác

4. Trình độ học vấn:

- a, ☐ Dưới THPT b, ☐ THPT
- c, ☐ Trung cấp/Cao đẳng d, ☐ Đại học trở lên

II. Thông tin việc làm và thu nhập

5. Thời gian làm việc tại TP. HCM:

- a, ☐ Dưới 1 năm b, ☐ 1–3 năm
- c, ☐ 4–6 năm d, ☐ Trên 6 năm

6. Thu nhập bình quân hàng tháng của bạn (VNĐ):

- a, ☐ Dưới 5 triệu b, ☐ 5–8 triệu
- c, ☐ Trên 8–12 triệu d, ☐ Trên 12 triệu

7. Anh/chị có hợp đồng lao động chính thức không?

- a, ☐ Có b, ☐ Không

III. Thực trạng chỗ ở hiện nay

8. Anh/chị đang ở:

- a, ☐ Nhà thuê b, ☐ Phòng trọ
c, ☐ Ký túc xá công ty d, ☐ Nhà riêng

9 .Chi phí thuê nhà hàng tháng của Anh/chi (VNĐ):

- a, ☐ Dưới 1 triệu b, ☐ 1–2 triệu
- c, ☐ 2–3 triệu d, ☐ Trên 3 triệu

10. Số người ở cùng phòng với bạn hiện tại:

- a, ☐ 1 người b, ☐ 2–3 người
- c, ☐ 4–5 người d, ☐ Trên 5 người

11. Anh/chi đánh giá điều kiện nơi ở hiện tại như thế nào?

- a, ☐ Tốt b, ☐ Trung bình c, ☐ Kém

12. Khoảng cách từ chỗ ở đến nơi làm việc của Anh/chi là:

- a, ☐ Dưới 10 km b, ☐ 10–20 km
c, ☐ 21–30 km d, ☐ Trên 30 km

IV. Nhân thức và nhu cầu về nhà ở xã hội

13. Anh/chị đã từng nghe nói về chương trình nhà ở xã hội cho công nhân chưa?

- a, ☐ Có b, ☐ Không

14. Anh/chi đã từng mua/thuê nhà ở xã hội hay chưa?

- a, ☐ Đã mua/thuê b, ☐ Đang trong quá trình mua (trả góp, thuê-mua...)
c, ☐ Chưa d, ☐ Không có nhu cầu

15. Nếu Anh/chị đã mua/thuê nhà ở xã hội, bạn có hài lòng không (giá nhà, chất lượng nhà)?

- a, ☐ Rất hài lòng b, ☐ Hài lòng c, ☐ Không hài lòng

16. Anh/chị biết đến chương trình nhà ở xã hội từ đâu?

- a, ☐ Truyền thông b, ☐ Bạn bè/người quen
c, ☐ Chính quyền địa phương d, ☐ Khác

17. Hiện tại Anh/chị có nhu cầu mua/thuê nhà ở xã hội không?

- a, ☐ Có b, ☐ Không c, ☐ Chưa rõ

18. Nếu có, Anh/chị mong muốn hình thức nào?

- a, ☐ Thuê b, ☐ Mua trả góp c, ☐ Mua trả ngay

19. Giá thuê/mua phù hợp với Anh/chị là bao nhiêu/tháng?

- a, ☐ Dưới 3 triệu b, ☐ 3–5 triệu c, ☐ Trên 5 triệu

20. Yếu tố nào Anh/chị quan tâm nhất khi lựa chọn nhà ở xã hội? (Chọn tối đa 2 yếu tố)

- a, ☐ Gần nơi làm việc b, ☐ Giá cả hợp lý
c, ☐ Chất lượng nhà d, ☐ Cơ sở hạ tầng (điện, nước, vệ

sinh...)

21. Anh/chị có sẵn sàng chuyển đến nhà ở xã hội nếu được hỗ trợ không?

- a, ☐ Có b, ☐ Không c, ☐ Tùy điều kiện

IV. Đánh giá và đề xuất ý kiến của anh/chị

22. Theo Anh/chị, khó khăn lớn nhất khiến công nhân không tiếp cận được nhà ở xã hội là gì? (Chọn 1)

- a, ☐ Thiếu thông tin b, ☐ Thủ tục phức tạp
c, ☐ Giá quá cao d, ☐ Không phù hợp nhu cầu

23. Theo Anh/chị, rào cản lớn nhất khi tiếp cận nhà ở xã hội là:

- a, ☐ Giá cao b, ☐ Thủ tục phức tạp

c, ☐ Thiếu thông tin

d, ☐ Không phù hợp nhu cầu

24. Anh/chị đánh giá thế nào về sự quan tâm của chính quyền đến nhà ở cho công nhân?

a, ☐ Rất quan tâm

b, ☐ Có quan tâm

c, ☐ Chưa đủ

d, ☐ Không quan tâm

25. Anh/chị mong muốn chính quyền hỗ trợ gì trong vấn đề nhà ở?

a, ☐ Vốn vay ưu đãi

b, ☐ Thủ tục đơn giản

c, ☐ Mở rộng dự án

d, ☐ Truyền thông minh bạch

26. Anh/chị có mong muốn công ty hỗ trợ nhà ở hoặc liên kết với dự án nhà ở xã hội?

a, ☐ Có

b, ☐ Không

c, ☐ Không quan tâm

Xin trân trọng cảm ơn anh/chị!

Phụ lục 4.3

Phiếu khảo sát doanh nghiệp

Kính gửi các ông/bà là chủ doanh nghiệp xây dựng nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh

Tôi là Nguyễn Thị Mai – Giảng viên của Học viện cán bộ Thành phố

Hiện tôi đang nghiên cứu về nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi cần các ông/bà cung cấp một số thông tin có liên quan.

I. Thông tin chung về doanh nghiệp

1. Loại hình doanh nghiệp:

- a, ☐ Nhà nước b, ☐ Tư nhân
- c, ☐ Liên doanh d, ☐ Khác:

2. Lĩnh vực hoạt động chính:

- a, ☐ Bất động sản b, ☐ Xây dựng
- c, ☐ Hạ tầng khu công nghiệp d, ☐ Khác:

II. Thực trạng tham gia nhà ở xã hội

3. Doanh nghiệp đã từng tham gia phát triển dự án nhà ở xã hội chưa?

- a, ☐ Có b, ☐ Chưa

4. Đối tượng chính mà dự án hướng tới:

- a, ☐ Công nhân b, ☐ Người thu nhập thấp
c, ☐ Cán bộ công chức d, ☐ Khác.....

5. Hình thức đầu tư chính:

- a, ☐ Tự đầu tư b, ☐ Hợp tác công – tư (PPP) c, ☐ Đầu tư liên doanh

6, Diện tích trung bình mỗi căn hộ:

- a, ☐ Dưới 30 m² b, ☐ 40 m² c, ☐ Trên 50 m²

7. *Mức giá bán/thuê trung bình mà doanh nghiệp áp dụng:*

- a, ☐ Dưới 1 tỷ/căn hoặc dưới 2 triệu/tháng
- b, ☐ 1–1.5 tỷ/căn hoặc 2–3 triệu/tháng
- c, ☐ Trên 1.5 tỷ/căn hoặc trên 3 triệu/tháng

III. Khó khăn – thuận lợi trong quá trình triển khai

8. *Những thuận lợi lớn nhất khi tham gia phát triển nhà ở xã hội:*

- a, ☐ Có chính sách hỗ trợ
- b, ☐ Có quỹ đất sạch
- c, ☐ Cầu thị từ chính quyền
- d, ☐ Khác:

9. *Những khó khăn lớn nhất doanh nghiệp gặp phải:*

- a, ☐ Thủ tục hành chính phức tạp
- b, ☐ Thiếu hỗ trợ tài chính
- c, ☐ Thiếu quỹ đất phù hợp
- d, ☐ Nhu cầu thực tế khó dự báo

10. *Mức độ hài lòng với thủ tục hành chính hiện nay:*

- a, ☐ Rất hài lòng
- b, ☐ Hài lòng
- C, ☐ Không hài lòng

11. *Doanh nghiệp có tiếp cận được chính sách ưu đãi của nhà nước không?*

- A, ☐ Có đầy đủ
- b, ☐ Có một phần
- C, ☐ Không tiếp cận được

12. *Các ưu đãi doanh nghiệp đã nhận được:*

- A, ☐ Miễn giảm thuế
- b, ☐ Ưu đãi tín dụng
- c, ☐ Giao đất/cho thuê đất thuận lợi
- d, ☐ Không có ưu đãi

13. *Thời gian trung bình để một dự án nhà ở xã hội hoàn thiện (từ thủ tục đến xây dựng):*

- a, ☐ Dưới 1 năm
- b, ☐ 1 năm
- c, ☐ Trên 2 năm

14. Doanh nghiệp có gặp khó khăn trong giải phóng mặt bằng không?

a, ☐ Có

b, ☐ Không

IV. Định hướng đầu tư và đề xuất chính sách

15. Doanh nghiệp có dự định tiếp tục đầu tư nhà ở xã hội trong thời gian tới?

a, ☐ Có

b, ☐ Cân nhắc thêm

c, ☐ Không

16. Khu vực nào tại TP HỒ CHÍ MINH doanh nghiệp ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội?

a, ☐ Khu công nghiệp trọng điểm

b, ☐ Khác:

17. Chính sách nào doanh nghiệp cho là quan trọng nhất cần cải thiện?

a, ☐ Cấp phép nhanh

b, ☐ Ưu đãi tài chính rõ ràng

c, ☐ Hỗ trợ giải phóng mặt bằng

d, ☐ Giao đất sạch

18. Doanh nghiệp có sẵn sàng hợp tác với Nhà nước theo mô hình PPP?

A, ☐ Có

b, ☐ Không

c, ☐ Còn cân nhắc

19. Doanh nghiệp đánh giá tiềm năng thị trường nhà ở xã hội cho công nhân là:

a, ☐ Rất cao

b, ☐ Trung bình

c, ☐ Thấp

20. Kiến nghị chính sách cụ thể từ phía doanh nghiệp để phát triển nhà ở xã hội hiệu quả hơn:

.....

.....

Xin trân trọng cảm ơn ông/bà

PHỤ LỤC 5**Báo cáo xử lý số liệu khảo sát về nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay****PHỤ LỤC 5.1****Báo cáo xử lý số liệu khảo sát cán bộ quản lý/chính quyền địa phương****- Số phiếu phát ra: 50****- Số phiếu thu về: 49****- Số phiếu hợp lệ: 45****- Số phiếu không hợp lệ: 4****- Thời gian khảo sát: Năm 2025**

STT	Nội dung câu hỏi	Đáp án a	Tỷ lệ (%)	Đáp án b	Tỷ lệ (%)	Đáp án c	Tỷ lệ (%)	Đáp án d	Tỷ lệ (%)
1	Cấp chính quyền công tác: a, ☐ Sở/ngành của Thành phố b, ☐ Xã/Phường c, ☐ Khác	18	40.00%	17	37.80%	10	22.20%	0	0,00%
2	Thâm niên trong lĩnh vực liên quan đến phát triển đô thị/nhà ở: a, ☐ Dưới 3 năm b, ☐ 3–5 năm c, ☐ Trên 5 năm	7	15.60%	11	24.40%	27	60.00%	0	0,00%
3	Có từng tham gia quy hoạch	39	86.70%	6	13.30%	0	0,00%	0	0,00%

	hoặc giám sát dự án nhà ở xã hội nào không? a, ☐ Có b, ☐ Không								
4	Theo ông/bà, nguồn cung NOXH cho công nhân hiện nay tại địa bàn quản lý là: a, ☐ Đáp ứng tốt nhu cầu b, ☐ Thiếu nhưng đang cải thiện c, ☐ Thiếu nghiêm trọng	9	20.00%	18	40.00%	18	40.00%	0	0,00%
5	Chất lượng NOXH hiện có cho công nhân: a, ☐ Tốt b, ☐ Trung bình c, ☐ Kém	13	28.90%	18	40.00%	14	31.10%	0	0,00%
6	Vấn đề lớn nhất khiến NOXH cho công nhân chưa phát triển mạnh: a, ☐ Thiếu quỹ đất b, ☐ Vướng thủ tục hành chính c, ☐ Thiếu vốn đầu tư d, ☐ Thiếu	14	31.10%	12	26.70%	11	24.40%	5	11.10%

	quy định pháp lý								
7	Đánh giá về mức độ ưu tiên của chính quyền TP trong việc phát triển NOXH cho công nhân: a, ☐ Rất ưu tiên b, ☐ Trung bình c, ☐ Thấp	27	60.00%	12	26.70%	6	13.30%	0	0,00%
8	Chính quyền có dữ liệu cụ thể về nhu cầu NOXH của công nhân không? a, ☐ Có đầy đủ b, ☐ Chưa đầy đủ c, ☐ Không có	23	51.10%	17	37.80%	5	11.10%	0	0,00%
9	Mức độ phối hợp giữa các cấp chính quyền trong thúc đẩy dự án NOXH: a, ☐ Tốt b, ☐ Trung bình c, ☐ Kém	17	37.80%	17	37.80%	11	24.40%	0	0,00%
10	Các thủ tục gây khó khăn nhiều nhất khi triển khai dự	10	22.20%	12	26.70%	8	17.80%	11	24.40%

	án: a, ☐ Phê duyệt quy hoạch b, ☐ Giao đất/thuê đất c, ☐ Cấp phép xây dựng d, ☐ Giải phóng mặt bằng								
11	Chính quyền địa phương từng làm việc với DN theo hình thức PPP về NOXH cho công nhân: a, ☐ Có b, ☐ Đang triển khai thử nghiệm c, ☐ Chưa có	18	40.00%	11	24.40%	16	35.60%	0	0,00%
12	Chính sách là động lực lớn nhất thúc đẩy DN tham gia đầu tư NOXH: a, ☐ Ưu đãi tín dụng b, ☐ Giao đất sạch c, ☐ Miễn giảm thuế d, ☐ Thủ tục nhanh gọn	10	22.20%	12	26.70%	9	20.00%	14	31.10%
13	Chính quyền có chủ động đề xuất quy hoạch quỹ đất cho	24	53.30%	11	24.40%	10	22.20%	0	0,00%

	NOXH công nhân không? a, ☐ Có thường xuyên b, ☐ thỉnh thoảng c, ☐ Chưa thực hiện								
14	Đánh giá mức độ quan tâm của chính quyền TP Hồ Chí Minh về vấn đề này: a, ☐ Rất cao b, ☐ Trung bình c, ☐ Chưa rõ ràng	28	62.20%	10	22.20%	7	15.60%	0	0,00%
15	Giải pháp quan trọng nhất để phát triển NOXH cho công nhân: a, ☐ Quy hoạch quỹ đất rõ ràng b, ☐ Đơn giản hóa thủ tục c, ☐ Tăng hỗ trợ tài chính d, ☐ Tăng phối hợp công – tư	13	28.90%	10	22.20%	9	20.00%	11	24.40%
16	Chính quyền có sẵn sàng cấp đất công để kêu gọi đầu tư NOXH	18	40.00%	20	44.40%	7	15.60%	0	0,00%

	không? a, ☐ Có b, ☐ Có nhưng cần chỉ đạo thêm c, ☐ Không								
17	Hình thức hỗ trợ chính quyền cấp dưới mong muốn nhất từ TP/TW: a, ☐ Cơ chế linh hoạt b, ☐ Tài chính và vốn đối ứng c, ☐ Đào tạo và hướng dẫn chuyên môn d, ☐ Khác	14	31.10%	12	26.70%	16	35.60%	3	6.70%

Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh năm 2025

PHỤ LỤC 5.2**Báo cáo xử lý số liệu khảo sát công nhân khu công nghiệp**

- Số phiếu phát ra: 400
- Số phiếu thu về: 388
- Số phiếu hợp lệ: 362
- Số phiếu không hợp lệ: 26
- Thời gian khảo sát: Năm 2025

S T T	Nội dung câu hỏi	Đáp án a	Tỷ lệ (%)	Đáp án b	Tỷ lệ (%)	Đáp án c	Tỷ lệ (%)	Đáp án d	Tỷ lệ (%)
1	Tuổi của anh/chị: a, ☐ Dưới 20 b, ☐ 20–30 c, ☐ 31–40 d, ☐ Trên 40	20	5.50%	210	58.00%	110	30.40%	22	6.10%
2	Tình trạng hôn nhân: a, ☐ Độc thân b, ☐ Đã kết hôn c, ☐ Khác: _____	180	49.70%	170	47.00%	12	3.30%	0	0.00%
3	Quê quán: a, ☐ TP. HCM b, ☐ Tỉnh khác	80	22.10%	282	77.90%	0	0.00%	0	0.00%
4	Trình độ học vấn: a, ☐ Dưới THPT b, ☐ THPT c, ☐ Trung cấp/Cao	40	11.00%	150	41.40%	120	33.10%	52	14.40 %

	đăng d, ☐ Đại học trở lên								
5	Thời gian làm việc tại TP HỒ CHÍ MINH: a, ☐ Dưới 1 năm b, ☐ 1–3 năm c, ☐ 4–6 năm d, ☐ Trên 6 năm	50	13.80%	160	44.20%	100	27.60%	52	14.40 %
6	Thu nhập bình quân hàng tháng của bạn (VNĐ): a, ☐ Dưới 5 triệu b, ☐ 5–8 triệu c, ☐ Trên 8–12 triệu d, ☐ Trên 12 triệu	60	16.60%	210	58.00%	80	22.10%	12	3.30%
7	Anh/chị có hợp đồng lao động chính thức không? a, ☐ Có b, ☐ Không	300	82.90%	62	17.10%	0	0.00%	0	0.00%
8	Anh/chị đang ở: a, ☐ Nhà thuê b, ☐ Phòng trọ c, ☐ Ký túc xá công ty d, ☐ Nhà riêng	90	24.90%	210	58.00%	30	8.30%	32	8.80%
9	Chi phí thuê nhà hàng	40	11.00%	200	55.20%	90	24.90%	32	8.80%

	tháng (VNĐ): a, ☐ Dưới 1 triệu b, ☐ 1–2 triệu c, ☐ 2–3 triệu d, ☐ Trên 3 triệu								
1 0	Số người ở cùng phòng với bạn hiện tại: a, ☐ 1 người b, ☐ 2–3 người c, ☐ 4–5 người d, ☐ Trên 5 người	70	19.30%	190	52.50%	80	22.10%	22	6.10%
1 1	Anh/chị đánh giá điều kiện nơi ở hiện tại như thế nào? a, ☐ Tốt b, ☐ Tạm được c, ☐ Kém	60	16.60%	230	63.50%	72	19.90%	0	0.00%
1 2	Khoảng cách từ chỗ ở đến nơi làm việc của Anh/chị là: a, ☐ Dưới 10 km b, ☐ 10–20 km c, ☐ 21–30 km d, ☐ Trên 30 km	210	58.00%	110	30.40%	32	8.80%	10	2.80%
1 3	Anh/chị đã từng nghe nói về chương trình	282	77.90%	80	22.10%	0	0.00%	0	0.00%

	nhà ở xã hội cho công nhân chưa? a, ☐ Có b, ☐ Không								
1 4	Anh/chị đã từng mua/thuê nhà ở xã hội hay chưa? a, ☐ Đã mua/thuê b, ☐ Đang trong quá trình mua (trả góp, thuê-mua...) c, ☐ Chưa d, ☐ Không có nhu cầu	36	9.90%	54	14.90%	199	55.00%	73	20.20%
1 5	Nếu Anh/chị đã mua/thuê NOXH, bạn có hài lòng không (giá nhà, chất lượng)? a, ☐ Rất hài lòng b, ☐ Hài lòng c, ☐ Không hài lòng	43	11.90%	246	68.00%	73	20.20%	0	0.00%
1 6	Anh/chị biết đến chương trình nhà ở xã hội từ đâu? a, ☐ Truyền thông b, ☐ Bạn bè/người quen c, ☐ Chính quyền	160	44.20%	120	33.10%	50	13.80%	32	8.80%

	địa phương d, ☐ Khác								
1 7	Hiện tại Anh/chị có nhu cầu mua/thuê nhà ở xã hội không? a, ☐ Có b, ☐ Không c, ☐ Chưa rõ	261	72.10%	60	16.60%	41	11.30%	0	0.00%
1 8	Nếu có, Anh/chị mong muốn hình thức nào? a, ☐ Thuê b, ☐ Mua trả góp c, ☐ Mua trả ngay	109	30.10%	199	55.00%	54	14.90%	0	0.00%
1 9	Giá thuê/mua phù hợp với Anh/chị là bao nhiêu/tháng? a, ☐ Dưới 3 triệu b, ☐ 3–5 triệu c, ☐ Trên 5 triệu	120	33.10%	180	49.70%	62	17.10%	0	0.00%
2 0	Yếu tố nào Anh/chị quan tâm nhất khi lựa chọn NOXH? (Chọn tối đa 2) a, ☐ Gần nơi làm việc b, ☐ Giá cả hợp lý c, ☐ Chất lượng nhà	235	64.90%	253	69.90%	181	50.00%	109	30.10 %

	d, ☐ Cơ sở hạ tầng (điện, nước, vệ sinh...)								
2 1	Anh/chị có sẵn sàng chuyển đến NOXH nếu được hỗ trợ không? a, ☐ Có b, ☐ Không c, ☐ Tùy điều kiện	253	69.90%	36	9.90%	73	20.20%	0	0.00%
2 2	Theo Anh/chị, khó khăn lớn nhất khiến công nhân không tiếp cận được NOXH là gì? (Chọn 1) a, ☐ Thiếu thông tin b, ☐ Thủ tục phức tạp c, ☐ Giá quá cao d, ☐ Không phù hợp nhu cầu/Khác	65	18.00%	116	32.00%	145	40.10%	36	9.90%
2 3	Theo Anh/chị, rào cản lớn nhất khi tiếp cận NOXH là: a, ☐ Giá cao b, ☐ Thủ tục phức tạp c, ☐ Thiếu thông tin	140	38.70%	120	33.10%	70	19.30%	32	8.80%

	d, ☐ Không phù hợp nhu cầu								
2 4	Anh/chị đánh giá thế nào về sự quan tâm của chính quyền đến nhà ở cho công nhân? a, ☐ Rất quan tâm b, ☐ Có quan tâm c, ☐ Chưa đủ d, ☐ Không quan tâm	54	14.90%	217	59.90%	72	19.90%	19	5.20%
2 5	Anh/chị mong muốn chính quyền hỗ trợ gì trong vấn đề nhà ở? a, ☐ Vốn vay ưu đãi b, ☐ Thủ tục đơn giản c, ☐ Mở rộng dự án d, ☐ Truyền thông minh bạch	180	49.70%	110	30.40%	52	14.40%	20	5.50%
2 6	Anh/chị có mong muốn công ty hỗ trợ nhà ở hoặc liên kết với dự án NOXH? a, ☐ Có b, ☐ Không c, ☐ Không quan tâm	250	69.10%	60	16.60%	52	14.40%	0	0.00%

PHỤ LỤC 5.3**Báo cáo xử lý số liệu khảo sát doanh nghiệp**

- Số phiếu phát ra: 15

- Số phiếu thu về: 13

- Số phiếu hợp lệ: 12

- Số phiếu không hợp lệ: 1

- Thời gian khảo sát: Năm 2025

STT	Nội dung câu hỏi	Đáp án a	Tỷ lệ (%)	Đáp án b	Tỷ lệ (%)	Đáp án c	Tỷ lệ (%)	Đáp án d	Tỷ lệ (%)
1	Loại hình doanh nghiệp: a, ☐ Nhà nước b, ☐ Tư nhân c, ☐ Liên doanh d, ☐ Khác	2	16.70%	7	58.30%	3	25.00%	0	0.00%
2	Lĩnh vực hoạt động chính: a, ☐ Bất động sản b, ☐ Xây dựng c, ☐ Hạ tầng khu công nghiệp d, ☐ Khác	4	33.30%	5	41.70%	3	25.00%	0	0.00%
3	Doanh nghiệp đã từng tham gia phát triển dự án nhà ở xã hội chưa? a, ☐ Có b, ☐ Chưa	8	66.70%	4	33.30%	0	0.00%	0	0.00%

4	Đối tượng chính mà dự án hướng tới: a, ☐ Công nhân b, ☐ Người thu nhập thấp c, ☐ Cán bộ công chức d, ☐ Khác	7	58.30%	3	25.00%	2	16.70%	0	0.00%
5	Hình thức đầu tư chính: a, ☐ Tự đầu tư b, ☐ Hợp tác công – tư (PPP) c, ☐ Đầu tư liên doanh	4	33.30%	5	41.70%	3	25.00%	0	0.00%
6	Diện tích trung bình mỗi căn hộ: a, ☐ Dưới 30 m² b, ☐ 40 m² c, ☐ Trên 50 m²	3	25.00%	6	50.00%	3	25.00%	0	0.00%
7	Mức giá bán/thuê trung bình mà doanh nghiệp áp dụng: a, ☐ Dưới 1 tỷ/căn hoặc dưới 2 triệu/tháng	4	33.30%	6	50.00%	2	16.70%	0	0.00%

	b, ☐ 1–1,5 tỷ/căn hoặc 2–3 triệu/tháng c, ☐ Trên 1,5 tỷ/căn hoặc trên 3 triệu/tháng								
8	Những thuận lợi lớn nhất khi tham gia phát triển nhà ở xã hội: a, ☐ Có chính sách hỗ trợ b, ☐ Có quỹ đất sạch c, ☐ Cầu thị từ chính quyền d, ☐ Khác	7	58.30%	5	41.70%	6	50.00%	0	0.00%
9	Những khó khăn lớn nhất doanh nghiệp gặp phải: a, ☐ Thủ tục hành chính phức tạp b, ☐ Thiếu hỗ trợ tài chính c, ☐ Thiếu quỹ đất phù hợp d, ☐ Nhu cầu thực tế khó dự báo	5	41.70%	4	33.30%	2	16.70%	1	8.30%

10	Mức độ hài lòng với thủ tục hành chính hiện nay: a, ☐ Rất hài lòng b, ☐ Hài lòng c, ☐ Không hài lòng	2	16.70%	5	41.70%	5	41.70%	0	0.00%
11	Doanh nghiệp có tiếp cận được chính sách ưu đãi của nhà nước không? a, ☐ Có đầy đủ b, ☐ Có một phần c, ☐ Không tiếp cận được	2	16.70%	4	33.30%	6	50.00%	0	0.00%
12	Các ưu đãi doanh nghiệp đã nhận được: a, ☐ Miễn giảm thuế b, ☐ Ưu đãi tín dụng c, ☐ Giao đất/cho thuê đất thuận lợi d, ☐ Không có ưu đãi	5	41.70%	5	41.70%	4	33.30%	0	0.00%
13	Thời gian trung	2	16.70%	4	33.30%	6	50.00%	0	0.00%

	bình để một dự án nhà ở xã hội hoàn thiện (từ thủ tục đến xây dựng): a, ☐ Dưới 1 năm b, ☐ 1 năm c, ☐ Trên 2 năm								
14	Doanh nghiệp có gặp khó khăn trong giải phóng mặt bằng không? a, ☐ Có b, ☐ Không	8	66.70%	4	33.30%	0	0.00%	0	0.00%
15	Doanh nghiệp có dự định tiếp tục đầu tư nhà ở xã hội trong thời gian tới? a, ☐ Có b, ☐ Cân nhắc thêm c, ☐ Không	4	33.30%	4	33.30%	4	33.30%	0	0.00%
16	Khu vực nào tại TP Hồ Chí Minh doanh nghiệp ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội? a, ☐ Khu công nghiệp trọng điểm	9	75.00%	3	25.00%	0	0.00%	0	0.00%

	b, ☐ Khác								
17	Chính sách nào doanh nghiệp cho là quan trọng nhất cần cải thiện? a, ☐ Cấp phép nhanh b, ☐ Ưu đãi tài chính rõ ràng c, ☐ Hỗ trợ giải phóng mặt bằng d, ☐ Giao đất sạch	4	33.30%	3	25.00%	3	25.00%	2	16.70%
18	Doanh nghiệp có sẵn sàng hợp tác với Nhà nước theo mô hình PPP? a, ☐ Có b, ☐ Không c, ☐ Còn cân nhắc	6	50.00%	2	16.70%	4	33.30%	0	0.00%
19	Doanh nghiệp đánh giá tiềm năng thị trường nhà ở xã hội cho công nhân là: a, ☐ Rất cao b, ☐ Trung bình	5	41.70%	4	33.30%	3	25.00%	0	0.00%

	c, ☐ Thấp								
20	Kiến nghị chính sách cụ thể từ phía doanh nghiệp để phát triển nhà ở xã hội hiệu quả hơn:	7 phiếu có kiến nghị, 5 phiếu đề trống							
		Ý kiến 1: Bố trí quỹ đất sạch gần KCN, bàn giao kèm hạ tầng kỹ thuật – xã hội cơ bản (điện, nước, trường, trạm) để giảm chi phí đầu tư.							
		Ý kiến 2: Ưu đãi tín dụng dài hạn (kỳ hạn 10–15 năm, ân hạn gốc ban đầu) và hỗ trợ lãi suất cho dự án NOXH cho công nhân.							
		Ý kiến 3: Ưu đãi thuế/phí và tiền sử dụng đất theo cơ chế đơn giản, áp dụng tự động cho dự án đáp ứng tiêu chí NOXH.							
		Ý kiến 4: Cho phép tăng mật độ/số tầng có điều kiện tại khu gần KCN để bù chi phí, nhưng vẫn bảo đảm hạ tầng. Ý kiến 5: Minh bạch danh mục dự án/quỹ đất NOXH và tiến độ trên bảng thông tin trực tuyến, kèm đường dây nóng tháo gỡ thủ tục.							
		Ý kiến 6: Khuyến khích tiết kiệm năng lượng (vật liệu xanh, PV mái), có hỗ trợ chi phí để giảm giá thuê/bán dài hạn.							
		Ý kiến 7: Nhà nước hỗ trợ doanh nghiệp vay vốn ưu đãi dài hạn và giảm lãi suất cho dự án NOXH. Nhờ đó, doanh nghiệp giảm gánh nặng tài chính, khuyến khích đầu tư nhiều hơn.							

Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh năm 2025

PHỤ LỤC 6

Danh sách dự án nhà ở xã hội/ nhà lưu trú cho công nhân
tại Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Tên dự án (loại hình)	Chủ đầu tư	Năm khởi công	Hiện trạng	Quy mô	Số căn/phòng (sức chứa)
TRƯỚC SÁP NHẬP ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH						
1	Khu lưu trú công nhân KCX Tân Thuận (lưu trú CN)	SADECO	2002	Sử dụng 2007	81.000 m ² sàn	3.200
2	Nhà lưu trú công nhân KCN Vĩnh Lộc (lưu trú CN)	HEPZA & Doanh nghiệp hạ tầng KCN Vĩnh Lộc	2009	Sử dụng 2013	30.000 m ² sàn	344 căn
3	Nhà lưu trú công nhân KCN Hiệp Phước – Khối 1 & 2	Ban Quản lý KCN Hiệp Phước	2009–2010	Sử dụng 2013	12.000 m ² sàn	214 căn
4	Khu nhà ở công nhân Linh Trung II	Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Linh Trung	2022	Đang triển khai	20.000 m ² sàn	360 căn
5	NOXH MR1	Công ty CP Phát triển Nhà Thủ	2022	Đang triển khai	45.000 m ² sàn	712 căn 1 block trong cụm

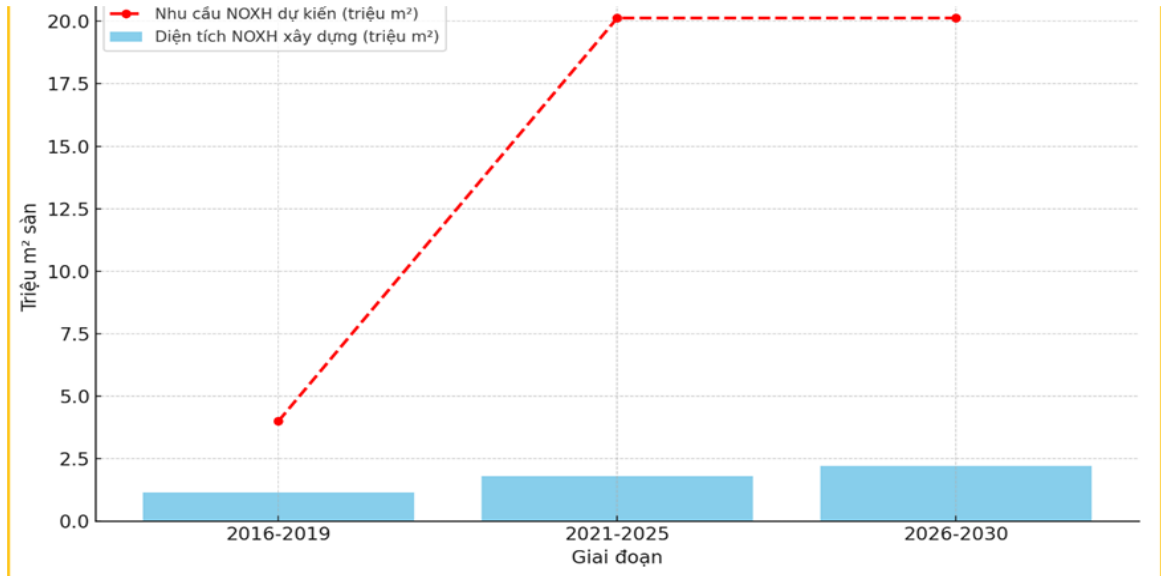
		Đức (Thuduc House)				NOXH (1.300 căn)
6	NOXH Lê Thành Tân Kiên	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành	2024	Dự kiến 2026	90.000 m ² sàn	1.445 căn (4 block NOXH trong tổng thể 6 block 18 tầng)
SAU SÁP NHẬP ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH						
7	NOXH Becamex Hòa Lợi	Tổng công ty Becamex IDC	2012	Bàn giao từng phần từ 2012	300.000 m ² sàn	2.457 căn
8	NOXH Becamex Định Hòa – Khu 2A/2	Tổng công ty Becamex IDC	2015	Sử dụng 2016	150.000 m ² sàn	1.700 căn
9	NOXH HUD Chánh Mỹ	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà & đô thị (HUD)	2022	Đang xây dựng	90.000 m ² sàn	978 căn
10	NOXH Khu 6 Việt–Sing	Tổng công ty Becamex IDC	2024	Dự kiến 2027	19.503 m ²	1.867 căn
11	Gate Towers – Cơ sở lưu trú công nhân	Công ty CP Gate Group	2024	Đang xây dựng	115.000 m ² sàn	2.670 căn

12	NOXH Eco Home 1 – HODECO	Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa– Vũng Tàu (HODECO)	2024	Đang xây dựng	20.000 m ² sàn	340 căn
----	--------------------------------	---	------	------------------	------------------------------	---------

Nguồn tổng hợp: UBND TP Hồ Chí Minh, UBND Bình Dương, UBND tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu, Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh (2021–2025).

PHỤ LỤC 7

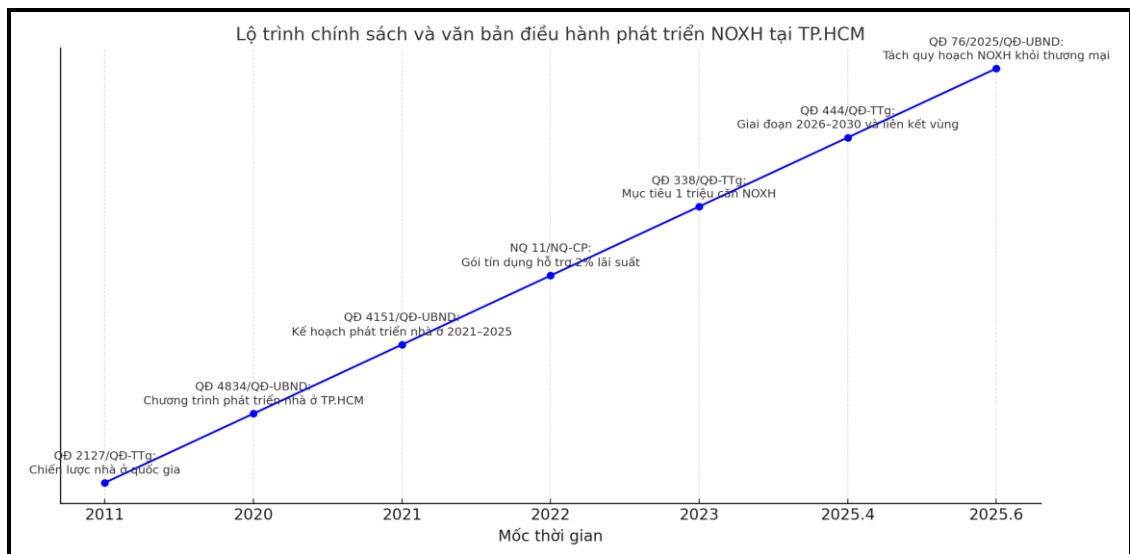
Biểu đồ so sánh cung – cầu nhà ở xã hội của công nhân khu công nghiệp và nhóm thu nhập thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: [105]

PHỤ LỤC 8

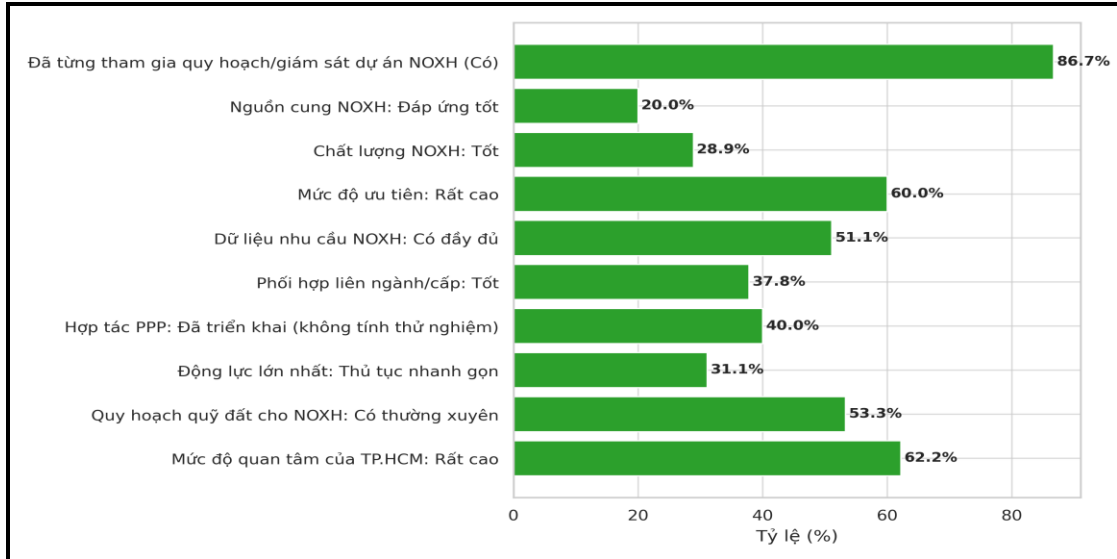
Biểu đồ lộ trình chính sách và văn bản điều hành phát triển nhà ở xã hội



Nguồn: Nghiên cứu sinh tổng hợp

PHỤ LỤC 9

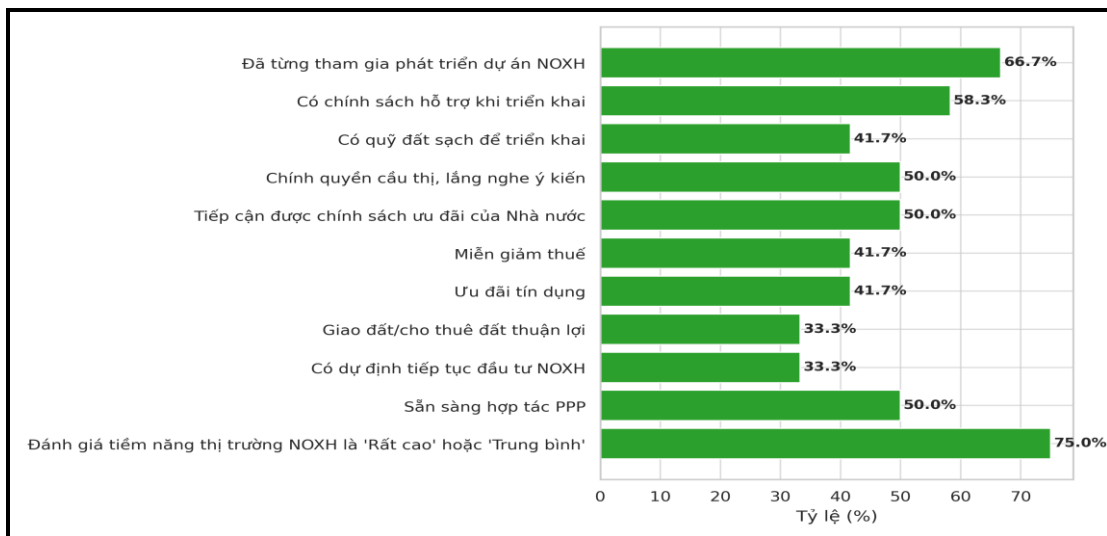
Biểu đồ đánh giá thực trạng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh năm 2025

PHỤ LỤC 10

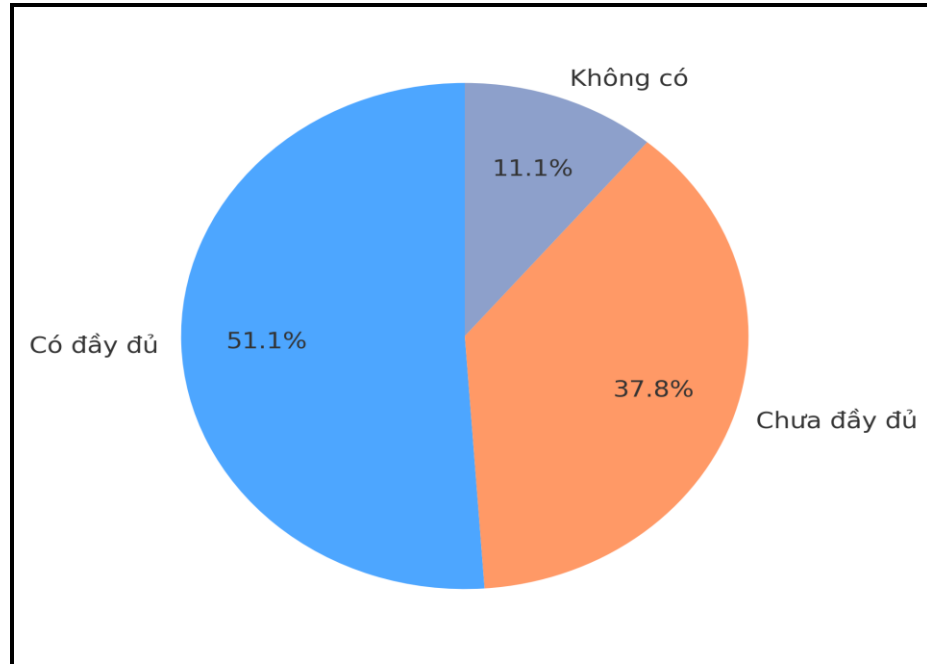
Biểu đồ đánh giá thực trạng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh năm 2025

PHỤ LỤC 11

**Biểu đồ dữ liệu nhu cầu nhà ở công nhân khu công nghiệp của
Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh**



Nguồn: Kết quả điều tra của nghiên cứu sinh năm 2025