

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

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

HÀ NỘI – 2026

Công trình được hoàn thành tại: Học viện Báo chí Và Tuyên truyền

Người hướng dẫn chính: TS. Nguyễn Thọ Ánh

Người hướng dẫn phụ: TS. Nguyễn Hoàng Thao

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Phản biện 3:

**Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện,
tại: Học viện Báo chí và Tuyên truyền.**

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.

Tuy nhiên, so với nhu cầu thực tế, kết quả đạt được vẫn còn rất khiêm tốn. Đặc biệt, trong bối cảnh thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội “Về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh” ngày 12 - 6 - 2025, TP Hồ Chí Minh bước vào giai đoạn phát triển mới sau khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu. KCN của TP Hồ Chí Minh mở rộng từ 20 KCN lên 61 KCN [Phụ lục 3], với số lượng CNKCN từ 344.500 lên khoảng 1 triệu người [Phụ lục 3]. Quy mô lao động công nghiệp lớn và tập trung cao đã tiếp tục làm gia tăng mạnh nhu cầu NOXH, đặc biệt đối với nhóm công nhân ngoại tỉnh và lao động thu nhập thấp.

Mặc dù đã đạt được một số kết quả bước đầu, song quá trình tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh vẫn bộc lộ nhiều hạn chế: “Quá trình phát triển nhà ở tại thành phố vẫn chưa bền vững, chưa đáp ứng được nhu cầu rất lớn về nhà ở giá thấp, nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân; chưa đa dạng về sản phẩm nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho thuê và văn phòng kết hợp lưu trú; đồng thời, phát triển nhà ở chưa đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng cơ sở hạ tầng xã hội của thành phố; công tác quản lý, vận hành, bảo trì nhà ở sau đầu tư xây dựng còn nhiều bất cập...”[102]. Trong bối cảnh chính quyền đô thị vận hành theo mô hình hai cấp với sự điều chỉnh về chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, những hạn chế này càng

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 khu 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 thực hiện trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử.

Các phương pháp cụ thể gồm: Phương pháp kết hợp logic và lịch sử; phương pháp kết hợp phân tích và tổng hợp, phương pháp thống kê mô tả, phương pháp điều tra xã hội học, phương pháp tổng kết thực tiễn.

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.

Thứ ba, luận án đề xuất các giải pháp phù hợp với thực tiễn TP Hồ Chí Minh.

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

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

Peter Malpass, Ceri Victory (2010), *The Modernisation of Social Housing in England* (Hiện đại hóa chính sách nhà ở xã hội tại Anh); Yi-Ling Chen (2011), *New Prospects for Social Rental Housing in Taiwan* (Triển vọng mới cho nhà ở xã hội cho thuê tại Đài Loan); FEANTSA, European Observatory on Homelessness (2011), *Social Housing Allocation and Homelessness* (Phân bổ nhà ở xã hội và vấn đề vô gia cư); Kirstin Peterson Frescoln (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); Yaoyao Li, Daolin Zhu, Jiangmeng Zhao, Xiaodong Zheng, Lanyue Zhang (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); Edward Burtonshaw-Gunn (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); Jules H. Birch (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); Kaveh Dianati (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); Zhining Hu (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); Xize Wang, Tao Liu (2022), *Home-made blues: Residential crowding and mental health in Beijing* (Áp lực nhà ở và sức khỏe tinh thần tại Bắc Kinh); UK Parliament (2023), *Social Housing (Regulation) Act 2023* (Luật Nhà ở Xã

hội (Quy định) 2023; Lidia Katia C. Manzo, Hannah Grove (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); Mona Bielig, Celina Kacperski, Florian Kutzner (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); 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).

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

Bo Hu (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); Xiaolong Gan, Jian Zuo, Ruidong Chang, Dezhi Li và George Zillante (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); Steven Rowley, Amity James, Peter Phibbs (2017), *Government Led Innovations in Affordable Housing Delivery* (Những đổi mới do chính phủ dẫn dắt trong cung ứng nhà ở giá phải chăng); Zhou Jing, Ronald Richard, 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); Selamawit Teku Jeko (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); 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); Rahardiyan Ari Wicahyo, Dewi Septanti, Rika Kisnarin (2020), *Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area* (Nhà cho thuê có thể sống tốt cho công nhân nhà máy tại KCN); A. Hazimah Ramadhani, A. Manaf (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); M. Van Duyn (2020), *Workers' New Villages and the Socialist Right to the City* (Làng mới của công nhân" và quyền thành phố xã hội chủ nghĩa); 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); Yue Gong (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); 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); 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); 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); 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); Haitao Du (2025), *Understanding young skilled migrants in Guangzhou* (Hiểu về người nhập cư trẻ có kỹ năng tại Quảng Châu).

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*; 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*; Hoàng Vũ Linh Chi (2020), *Chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp*; Cầm Anh Tuấn (2021), *Chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người dân vùng dân tộc thiểu số khu vực Tây Bắc*; Trần Vang Phủ (2021), *Pháp luật về nhà ở xã hội*; 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*; Trần Huy Ánh (2022), *NOXH, nhà ở dành cho người thu nhập thấp: Bài học quốc tế*; 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*; 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 TP.HCM; Đặng Hùng Võ (2023), *Phát triển nhà ở xã hội – Góc nhìn doanh nghiệp*; 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*; Nguyễn Thị Việt Nga (2023), *Nghiên cứu hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam*; Phạm Yên Nhi (2023), *Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội*; Nguyễn Minh Ngọc (2024), *Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*; 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”*; 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”*; 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”*.

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 KCN: Góp phần đảm bảo an sinh xã hội*; 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*; Vũ Quốc Huy (2014), *Nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp*; Bùi Văn Dũng (2015), *Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động trong các KCN ở các tỉnh Bắc Trung Bộ hiện nay*; Trịnh Tiến Dũng (2015), *Quản lý phát triển nhà ở CNKCN tại các đô thị ven biển Nam Trung Bộ*; Nguyễn Quang Tuấn A, Nguyễn Quang Tú (2016), *Hệ thống tiêu chí đánh giá tính bền vững của nhà ở công nhân các KCN tại Việt Nam theo hướng công nghiệp hóa*; 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*; Tạ Quỳnh Hoa, Phạm Đình Tuyền (2019), *nhà ở xã hội cho công nhân tại các KCN Việt Nam – Khái niệm và giải pháp thực tế hướng tới phát triển bền vững: Trường hợp nghiên cứu tại Hà Nội*; Nguyễn Thị Thanh Thủy (2020), *Tiếp cận và sở hữu nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay*; Vũ Thị Lan Nhung (2021), *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*; 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; 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.

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

Thứ nhất, về lý luận, các nghiên cứu đều khẳng định NOXH là một bộ phận của chính sách xã hội, đồng thời là công cụ quản lý phát triển đô thị và bảo đảm an sinh bền vững. NOXH không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn thực hiện chức năng tái phân phối phúc lợi và điều tiết xã hội của Nhà nước

Thứ hai, về thực tiễn, các công trình đã phân tích nhiều mô hình triển khai NOXH ở các quốc gia và địa phương khác nhau, chỉ ra cả những kết quả tích cực và những hạn chế trong tổ chức thực hiện.

Thứ ba, về giải pháp, các công trình đều thống nhất cần tiếp cận phát triển NOXH theo hướng tổng hợp và bền vững, tập trung vào hoàn thiện thể chế, đổi mới mô hình quản lý và tăng cường liên kết giữa chính quyền, doanh nghiệp và tổ chức xã hội, đồng thời chú trọng minh bạch thông tin và sự tham gia của người dân trong quá trình thực hiện chính sách.

Thứ tư, về khoảng trống nghiên cứu, mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu về chính sách NOXH và thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, song vẫn thiếu các nghiên cứu chuyên sâu về vai trò của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh trong thực hiện chính sách NOXH, đặc biệt từ góc độ quản lý nhà nước hiện đại.

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

Thứ nhất, 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, xác định rõ vai trò, vị trí, chức năng và trách nhiệm của chính quyền thành phố trong tổ chức thực hiện chính sách và mối quan hệ với các chủ thể liên quan.

Thứ hai, phân tích những vấn đề đặt ra trong tổ chức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền thành phố, tập trung làm rõ các điểm nghẽn về thể chế, quy hoạch, quỹ đất, nguồn lực tài chính, cơ chế phối hợp và phương thức quản lý, qua đó nhận diện các vấn đề mang tính hệ thống ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả chính sách.

Thứ ba, 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 và yêu cầu phát triển đô thị bền vững, từ đó luận giải yêu cầu đổi mới tư duy và phương thức quản trị trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN.

Thứ tư, trên cơ sở các vấn đề lý luận và thực tiễn đã phân tích, luận án 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 cơ sở khoa học cho việc xác định phương hướng và giải pháp đến năm 2035.

Tiểu kết chương 1

Chương 1 đã khái quát các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước về chính sách NOXH cho người thu nhập thấp và CNKCN, trong đó các nghiên cứu quốc tế nhấn mạnh vai trò điều phối của Nhà nước và vị trí trung tâm của chính quyền địa phương; các nghiên cứu trong nước làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn thực hiện chính sách chính sách NOXH cho công nhân khẳng định tầm quan trọng của năng lực quản trị và phối hợp liên ngành của chính quyền địa phương.

Tuy nhiên, chưa có nghiên cứu chuyên sâu về vai trò của chính quyền TP Hồ Chí Minh trong thực hiện NOXH cho CNKCN. Từ đó, luận án tập trung ba hướng: hoàn thiện cơ sở lý luận; phân tích thực trạng tại TP Hồ Chí Minh; và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi cho giai đoạn tới.

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

Đối với phát triển NOXH cho CNKCN, các yếu tố vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên của TP. Hồ Chí Minh 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.

Về văn hóa, TP Hồ Chí Minh được xem như một “thành phố đa văn hóa”.

Về xã hội, TP Hồ Chí Minh 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.

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.

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.

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 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.

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

*** 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: Một là, quyết định các chủ trương, biện pháp quan trọng về 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.

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

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 phố 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.

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

**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.

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

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.

2.1.3.2. Đặc điểm

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; thứ hai, các KCN có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại; thứ ba, có vị trí chiến lược thuận lợi cho hoạt động giao thương xuất nhập khẩu; thứ tư, nằm trong địa bàn trung tâm kết nối với vùng kinh tế lân cận; thứ năm, được hưởng những chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư đặc biệt

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

Thứ nhất, về kinh tế, 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; thứ hai về xã hội, theo HEPZA, các KCN tạo việc làm lớn cho lao động; 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.

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 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

Thứ nhất, số lượng tập trung lớn, phần lớn là lao động nhập cư; thứ hai, trình độ học vấn và chuyên môn; 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; thứ tư, về tâm lý và đời sống.

2.2.1.3. Vai trò

Thứ nhất, CNKCN Thành phố có đóng góp lớn vào sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và đất nước; 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; 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; thứ tư, CNKCN là lực lượng quan trọng góp phần giữ gìn an ninh, trật tự tại địa phương; thứ năm, CNKCN là lực lượng lao động góp phần xây dựng gia đình - nền tảng của xã hội; thứ sáu, CNKCN góp phần hình thành và phát triển văn hóa công nghiệp hiện đại.

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

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.

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

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.

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

Thứ nhất, chính sách về phát triển quỹ nhà ở xã hội; thứ hai, chính sách hỗ trợ tài chính cho công nhân và nhà đầu tư; thứ ba, quy định về trách nhiệm thực hiện.

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

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; 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; 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.

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 chính sách NOXH cho CNKCN của chính quyền TP Hồ Chí Minh là quá trình các chủ thể có thẩm quyền của Thành phố tổ chức triển khai và giám sát việc hiện thực hóa các chính sách NOXH dành cho CNKCN theo chức năng, nhiệm vụ được giao. Đối tượng trực tiếp của chính sách là công nhân khu công nghiệp, việc thực hiện chính sách nhằm bảo đảm công nhân được tiếp cận chỗ ở phù hợp, góp phần ổn định đời sống và lực lượng lao động, đồng thời thực hiện mục tiêu an sinh xã hội và phát triển đô thị – công nghiệp bền vững của thành phố.

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

Thứ nhất, chính quyền Thành phố; 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; Thứ ba, các tổ chức tín dụng và Ngân hàng Chính sách xã hội; Thứ tư, tổ chức công đoàn, MTTQ và các đoàn thể chính trị - xã hội khác; Thứ năm, công nhân vừa là người thụ hưởng vừa là chủ thể tham gia phản hồi chính sách.

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

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

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

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

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

2.3.3. Phương thức thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất, phương thức tổ chức – hành chính; thứ hai, phương thức tuyên truyền, thuyết phục, vận động; thứ ba, phương thức sử dụng các biện pháp kinh tế; thứ tư, phương thức phối hợp liên ngành trong thực hiện chính sách.

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

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; Thứ hai, vai trò trung tâm điều phối liên ngành, liên cấp trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN; Thứ ba, vai trò chủ thể huy động, phân bổ và quản lý các nguồn lực thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN; thứ tư, vai trò bảo đảm tính công bằng, minh bạch và đúng đối tượng trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN; thứ năm, vai trò chủ thể giám sát, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN; thứ sáu, vai trò cầu nối giữa Nhà nước, doanh nghiệp và công nhân trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN. Cuối cùng, vai trò chủ thể tổng kết thực tiễn, điều chỉnh và kiến nghị hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN.

Tiểu kết chương 2

Chương 2 làm rõ bối cảnh TP.HCM, mô hình chính quyền đô thị và đặc điểm hệ thống KCN, qua đó chỉ ra vai trò KCN và công nhân đối với tăng trưởng, đô thị hóa và ổn định xã hội. Trên cơ sở lý luận về chính sách xã hội, chương xác định nội dung, vai trò và phương thức thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN, với chính quyền Thành phố giữ vai trò trung tâm. Đây là nền tảng khoa học để 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; thứ hai, việc tổ chức huy động và quản lý nguồn lực phát triển NOXH cho CNKCN; thứ ba, việc quản lý, điều hành và triển khai thực hiện các dự án

NOXH cho công nhân các KCN; thứ tư, việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN; thứ năm, việc tổng kết, điều chỉnh và hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN.

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

Các phương thức chủ yếu được chính quyền Thành phố sử dụng gồm: Thứ nhất, về phương thức tổ chức - hành chính; thứ hai, phương thức thuyết phục, vận động, tuyên truyền; thứ ba, phương thức kinh tế; thứ tư, phương thức phối hợp liên ngành.

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; thứ hai, tổ chức huy động và quản lý nguồn lực phát triển NOXH cho CNKCN còn nhiều hạn chế; thứ ba, hạn chế trong quản lý, điều hành và triển khai thực hiện các dự án NOXH cho CNKCN; 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; thứ năm, hạn chế trong tổng kết, điều chỉnh và hoàn thiện chính sách NOXH cho CNKCN.

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

Thứ nhất, phương thức tổ chức – hành chính; thứ hai, phương thức tuyên truyền, thuyết phục, vận động; thứ ba, phương thức kinh tế; thứ tư, phương thức phối hợp liên ngành.

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

**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; thứ hai, sự lãnh đạo trực tiếp và toàn diện của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh; 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; thứ tư, nền tảng KT - XH của TP Hồ Chí Minh tạo điều kiện bảo đảm nguồn lực cho thực hiện chính sách NOXH.

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

**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; thứ hai, sức ép dân số và di cư lao động vượt quá khả năng dự báo; thứ ba, sự biến động về giá đất đô thị (liên tục tăng với tốc độ cao) và chi phí xây dựng tăng cao; thứ tư, xung đột lợi ích kinh tế, xã hội trong sử dụng đất; thứ năm, từ nhận thức và kỳ vọng của người thụ hưởng.

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

Thứ nhất, quán triệt sâu sắc quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước về NOXH; thứ hai, thường xuyên bổ sung và hoàn thiện cơ chế về NOXH cho CNKCN để đảm bảo thực hiện mục tiêu chính sách; thứ ba, thường xuyên làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách NOXH cho CNKCN; 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; thứ năm, thường xuyên làm tốt công tác huy động và sử dụng các nguồn lực cho chính sách NOXH cho CNKCN; 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.

Tiểu kết chương 3

Chương 3 đã phân tích thực trạng thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN tại TP Hồ Chí Minh trên năm nội dung trọng tâm và năm phương thức thực thi, qua đó nhận diện rõ các ưu điểm như nâng cao năng lực hoạch định, đa dạng hóa nguồn lực, cải thiện điều hành và tăng cường giám sát. Đồng thời, chương 3 cũng chỉ ra những hạn chế về tiến độ, thủ tục, ưu đãi, phối hợp liên ngành và hạ tầng số. Những phân tích này, gắn với nguyên nhân của ưu điểm và hạn chế, tạo cơ sở khoa học quan trọng cho việc đề xuất giải pháp ở chương 4.

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; thứ hai, quyết tâm chính trị và sự lãnh đạo, chỉ đạo quyết liệt của Thành ủy TP Hồ Chí Minh; 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; 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; 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; thứ sáu, thuận lợi từ bối cảnh quốc tế đối với thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho công nhân KCN.

4.1.1.2. Những yếu tố khó khăn, thách thức

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; thứ hai, nguồn lực tài chính dành

cho phát triển NOXH tiếp tục gặp nhiều trở ngại; thứ ba, sự thay đổi số lượng và cơ cấu đội ngũ CNKCN thường xuyên khiến cho việc hoạch định chính sách khó khăn; thứ tư, quy hoạch NOXH vẫn khó đồng bộ; 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; thứ sáu, khó khăn từ bối cảnh quốc tế đối với thực hiện chính sách NOXH cho CNKCN.

4.1.2. Mục tiêu, phương hướng

4.1.2.1. Mục tiêu

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. Thứ ba, nâng cao chất lượng sống và phúc lợi của công nhân nói chung, CNKCN nói riêng. Thứ tư, Phân đầu 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.

4.1.2.2. Phương hướng

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. 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. 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. 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.

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

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. Thứ hai,

nâng cao nhận thức và trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức thuộc UBND Thành phố. Thứ ba, nâng cao nhận thức và trách nhiệm của chính quyền cấp xã, nhất là người đứng đầu chính quyền cấp xã. Thứ tư, cần nâng cao ý thức trách nhiệm của cán bộ, nhân viên của HEPZA.

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

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. 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.

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

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; thứ hai, nguồn lực đất đai; thứ ba, nguồn lực vật chất – kỹ thuật; thứ tư, nguồn lực nhân lực và tri thức; thứ năm, nguồn lực từ các tổ chức chính trị - xã hội.

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

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. 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. 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.

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

Thứ nhất, đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra định kỳ và chuyên đề. Thứ hai, tăng cường kiểm soát quá trình xét duyệt và sử dụng NOXH. Thứ ba, xử lý nghiêm

minh các hành vi vi phạm. Thứ tư, kết hợp cơ chế xử lý với cơ chế phòng ngừa và khuyến khích. Thứ năm, ứng dụng công nghệ số trong công tác giám sát. Thứ sáu, hoàn thiện khung thể chế và phân định rõ trách nhiệm.

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

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. 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. Thứ ba, Sở Tài chính, dự báo nhu cầu gắn với phát triển công nghiệp. Thứ tư, Sở Nông nghiệp và Môi trường, quản lý quỹ đất và định hướng sử dụng đất. Thứ năm, HEPZA là cầu nối giữa doanh nghiệp và chính quyền. Thứ sáu, UBND xã/phường, đơn vị trực tiếp thu thập dữ liệu tại cơ sở. Thứ bảy, các viện nghiên cứu, công đoàn và doanh nghiệp, đối tác phản biện và giám sát xã hội.

Tiểu kết chương 4

Chương 4 đã dự báo đầy đủ các yếu tố thuận lợi và khó khăn ảnh hưởng đến việc triển khai chính sách NOXH cho công nhân trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh mở rộng, đồng thời xác định rõ yêu cầu đổi mới quản trị đô thị – công nghiệp. Trên nền đó, chương đề xuất hệ thống giải pháp trọng tâm gồm nâng cao nhận thức, hoàn thiện dữ liệu, kiện toàn bộ máy, huy động nguồn lực, cải cách thể chế và tăng cường giám sát. Đây là những định hướng then chốt giúp TP Hồ Chí Minh triển khai chính sách NOXH đồng bộ, minh bạch và bền vững trong giai đoạn tới.

KẾT LUẬN

Luận án khẳng định NOXH cho công nhân KCN là trụ cột an sinh và là điều kiện của phát triển công nghiệp – đô thị bền vững trong bối cảnh TP Hồ Chí Minh mở rộng. Trên cơ sở tổng quan nghiên cứu quốc tế và trong nước, luận án chỉ ra khoảng trống nghiên cứu về vai trò chính quyền đô thị đặc biệt và xây dựng khung lý luận về thực thi chính sách theo hướng liên ngành, đa chủ thể. Phân tích thực tiễn giai đoạn 2020–2025 cho thấy TP Hồ Chí Minh đạt nhiều kết quả nhưng còn tồn tại hạn chế về nguồn cung, thủ tục, phối hợp liên ngành và năng lực quản trị. Luận án làm rõ nguyên nhân của các ưu điểm – hạn chế và đề xuất hệ thống giải pháp toàn diện từ nâng cao nhận thức, hoàn thiện dữ liệu, bộ máy, nguồn lực, thể chế đến tăng cường giám sát. Kết quả nghiên cứu góp phần bổ sung luận cứ khoa học và thực tiễn cho chính quyền TP Hồ Chí Minh trong điều phối nguồn lực, nâng cao hiệu quả chính sách NOXH, hướng tới phát triển đô thị – công nghiệp bền vững./.

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.