TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT NAM
LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: 02 /BC-LĐLĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 13 tháng 7 năm 2018

BÁO CÁO

Khảo sát nhu cầu nhà ở của công nhân, đánh giá sơ bộ hiệu quả, tính khả thi dự án thiết chế của Công đoàn

I. Mục tiêu khảo sát và đánh giá:

Khảo sát và đánh giá thực tế thị trường bất động sản, tập trung vào phân khúc nhà ở giá rẻ, nhu cầu của công nhân ở các khu vực đầu tư dự án; xác định khoảng giá bán, giá thuê căn hộ dự kiến; các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường đầu tư có liên quan đến việc đầu tư xây dựng thiết chế công đoàn.

II. Nội dung công tác khảo sát và đánh giá:

1. Khảo sát thị trường, tập trung vào phân khúc nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội:

Về điều kiện kinh tế-xã hội:

Quảng Ngãi nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung – Tây Nguyên; trải dài từ 14°32′ đến 15°25′ vĩ độ Bắc, từ 108°06′ đến 109°04′ kinh độ Đông, tựa vào dãy núi Trường Sơn hướng ra Biển Đông với chiều dài bờ biển 144 km, phía Bắc giáp tỉnh Quảng Nam với chiều dài đường địa giới 98 km, phía Nam giáp tỉnh Bình Định với chiều dài đường địa giới 83 km, phía Tây giáp tỉnh Kon Tum với chiều dài đường địa giới 79 km, phía Đông giáp Biển Đông, ngoài ra Quảng Ngãi còn giáp giới với tỉnh Gia Lai theo hướng cực Tây Nam, với chiều dài trên dưới 10 Km nằm giữa vườn quốc gia Kon Chư Răng. Đây là điều kiện địa lý thuận lợi cho việc thu hút kêu gọi đầu tư để phát triển nền kinh tế xã hội của tỉnh nhà. Trong những năm qua tỉnh đã có những chính sách thông thoáng trong việc kêu gọi đầu tư đồng thời tập trung xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ tại Khu kinh tế Dung Quất, Khu công nghiệp VSip, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp làng nghề, đã có nhiều doanh nghiệp FDI và trong nước đăng ký đầu tư, có nhiều dự án đã đi vào hoạt động tại các Khu công nghiệp, kèm theo đó đã thu hút số đông lực lượng lao động trong và ngoài tỉnh, tính đến tháng 6 năm 2018 trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi đã cấp 272 dự án với vốn đầu tư 11,178 tỷ USD trong đó có 43 dự án nước ngoài có vốn đầu tư 1,3 tỷ USD. Dự tính năm 2018 nhu cầu tuyển thêm lao động tại các doanh nghiệp trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi khoảng 20.000 lao động.

Về tình hình thị trường bất động sản:

Tính đến hết ngày 05/6/2018, trên địa bàn tỉnh có hơn 65 dự án bất động sản được tỉnh ký quyết định, cho chủ trương đầu tư. Theo Sở Xây dựng, trong số 53 dự án tập trung đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị do các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong và ngoài tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh, T.P Quảng Ngãi có 30 dự án, huyện Tư Nghĩa 9 dự án, huyện Mộ Đức 5 dự án; huyện Bình Sơn và Đức Phổ

mỗi huyện 4 dự án. Trong đó, năm 2017 có 27 dự án (gần 317ha) được cấp quyết định/chủ trương đầu tư và năm 2018 có 19 dự án (trên 237ha) đang xin chủ trương/quyết định đầu tư.

Các dự án bất động sản hầu hết chỉ tập trung vào những người có thu nhập vừa và cao (căn hộ từ 800 – 1,3 tỷ). Đối với thị trường nhà ở có thu nhập giá rẻ tại tỉnh Quảng Ngãi chưa có, trong khi đó công nhân lao động trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại thời điểm hiện tại có mức thu nhập bình quân khoảng 4,5 triệu đến 5 triệu/người/tháng nên nhu cầu về nhà ở là hết sức cấp thiết đối với người lao động.

Về tình hình cho thuê nhà ở trong khu vực xung quanh dự án, khu công nghiệp:

Hiện nay các dãy nhà trọ tự phát tại các Khu công nghiệp khu kinh tế có khoảng 52 nhà với bình quân mỗi nhà trọ có từ 06 – 10 phòng. Trong đó một phòng phục vụ cho 3 - 5 người công nhân với diện tích từ 15m^2 -18m^2. Qua khảo sát, nhìn chung các phòng trọ ở đây đều chật chội, thiếu không gian, mang tính chất tạm bợ chỉ mục đích phục vụ cho công nhân lao động (CNLĐ) trú ngụ tạm thời sau giờ làm về.

Giá thuê phòng trọ tại những khu vực lân cận nơi dự định xây dựng khu thiết chế văn hóa theo khảo sát rơi vào khoảng 600.000 – 1.000.000 đồng/phòng đối với phòng trọ khép kín 15 m^2. Trong khi đó giá những lô đất 100m^2 tại các hộ dân nằm trong vùng lân cận bán với giá giao động từ 400 triệu đến 1,2 tỷ.

1.2. Khảo sát nhu cầu thuê, mua của công nhân:

Nhà ở là một trong những nhu cầu bức thiết của CNLĐ, hiện nay, số lượng CNLĐ trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trên 36.103 người; trong đó, Khu công nghiệp Tịnh Phong có 4.745 CNLĐ (số đoàn viên công đoàn có 4.139), Khu công nghiệp VSIP có 4.580 CNLĐ (số đoàn viên công đoàn có 3.697), Khu kinh tế Dung Quất có 4.046 CNLĐ (số đoàn viên công đoàn có 3.180). Dự kiến đến năm 2020 số lượng sẽ tăng lên 50.000 người lao động.

Qua khảo sát, tại Khu Công nghiệp VSIP và Khu Công nghiệp Tịnh Phong người lao động thu nhập thấp có nhu cầu mua nhà khoảng 3.000 CNLĐ; có nhu cầu thuê nhà khoảng 1.500 CNLĐ. Hiện chưa có đơ vị nào cung ứng về nhà ở giá rẻ cho CNLĐ trên địa bàn tỉnh. Phần lớn CNLĐ đang ở trọ xung quanh khu công nghiệp với điều kiện sống thấp, an ninh trật tự không đảm bảo ảnh hưởng tới sức khỏe, tác động xấu đến năng suất lao động; hoặc sống cùng gia đình ở vị trí xa nơi làm việc, không có đủ điều kiện về mặt thời gian để đưa đón con, chăm sóc gia đình.

Kết quả khảo sát, gặp gỡ CNLĐ ở Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cho thấy nếu căn hộ tại khu thiết chế nằm ở mức giá 300 triệu đến 450 triệu là hợp lý (phù hợp với khả năng và mức thu nhập của CNLĐ) và tiếp cận nguồn vốn vay hỗ trợ với lãi suất thấp từ 0,4% đến dưới 1%/tháng.

1.3. Khảo sát vị trí, các điều kiện hạ tầng kỹ thuật:

Vị trí dự án nằm ngay trung tâm của Khu công nghiệp VSIP Quảng Ngãi, Khu công nghiệp Tịnh Phong và gần với Khu kinh tế Dung Quất nơi tập trung đông công

nhân lao động nên thuận lợi và có tính khả thi cao cho việc triển khai dự án thiết chế công đoàn.

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật như điện, cấp thoát nước, san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, thông tin liên lạc tương đối hoàn thiện thuận lợi để triển khai dự án.

1.4. Khảo sát môi trường đầu tư và các yếu tố khác có liên quan

Chủ trương của tỉnh luôn quan tâm, tạo mọi điều kiện để xây dựng khu thiết chế văn hóa cho công nhân lao động tại tỉnh nhà. Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Quảng Ngãi rất chú trọng đến điều kiện làm việc, đời sống của CNLĐ, nhất là nhà ở, điều kiện sống…UBND tỉnh đã có văn bản thống nhất địa điểm cho Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư dự án Thiết chế Công đoàn tại Khu công nghiệp Tịnh Phong, tỉnh Quảng Ngãi, với diện tích 20.429m². Dự án đã nhận được sự đồng tình ủng hộ của các cấp, ngành liên quan và đông đảo CNVCLĐ trong tỉnh.

III. Kết luận và kiến nghị:

Về hàng hóa cạnh tranh và giá đất, môi trường đầu tư:

Thị trường bất động sản tại tỉnh Quảng Ngãi những năm gần đây luôn biến động và có xu hướng tăng qua từng năm, tình trạng các chủ đầu tư đổ xô xin chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhiều dự án được cho chủ trương đầu tư; tuy nhiên chủ đầu tư không thực hiện các hình thức huy động vốn mà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng bán cho người dân tự xây nhà ở để thu hồi vốn đầu tư; chính sự đầu tư ồ ạt cùng lúc đẩy thị trường bất động sản tăng vọt từ các chủ dự án đã đẩy giá đất, giá nhà lên cao và nóng hơn bao giờ hết.

Hầu như các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư chỉ chú trọng vào nhóm đối tượng có thu nhập cao, trong khi đó nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp lại chưa được quan tâm; cùng với đó mức sống của CNLĐ trên địa bàn Quảng Ngãi chưa cao, với mức thu nhập dao động khoảng 4,5 triệu đến 5 triệu/người/tháng; do đó, CNLĐ tỉnh Quảng Ngãi khó có cơ hội tiếp cận được các dự án trên.

Chủ trương của tỉnh đã xác định đây là dự án có tầm quan trọng, nên tỉnh tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất để xây dựng khu thiết chế văn hóa cho CNLĐ tại tỉnh nhà để góp phần cùng với tỉnh tháo gỡ bớt những khó khăn trong việc thu hút, tuyển dụng lao động chất lượng, hiệu quả, giảm thiểu tệ nạn xã hội, ổn định an sinh và ổn định an ninh trật tự; qua đó, giúp tỉnh tăng năng lực xúc tiến đầu tư, xây dựng, hình thành các khu công nghiệp hiện đại, văn minh, kiến tạo môi trường đầu tư và thu hút đầu tư để phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh trong những năm tiếp theo.

Về nhu cầu thuê/mua của công nhân:

Trước thực trạng hiện nay, tỉnh Quảng Ngãi chưa có đơn vị dịch vụ nào cung ứng nhà ở giá rẻ cho CNLĐ, nhưng CNLĐ có nhu cầu thuê, mua nhà ở giá rẻ, phù hợp với mức thu nhập bình quân và khả năng chi trả của nhiều CNLĐ là rất lớn. Vì vậy, việc đầu tư dự án nhà ở giá rẻ cho CNLĐ là việc làm hết sức có ý nghĩa và thực sự cần thiết.

Với vị trí dự án thuận lợi đất sạch đã được giải tỏa, nằm trung tâm các khu công nghiệp, khu kinh tế với lực lượng CNLĐ đông, cách trung tâm thành phố không xa, cơ sở hạ tầng gần như hoàn thiện và đồng bộ; mặc khác, chưa có đối thủ cạnh tranh trực tiếp về sản phẩm nhà thiết chế văn hóa. Đây là điều kiện hết sức thuận lợi để triển khai dự án thiết chế công đoàn.

Về hiệu quả đầu tư dự án:

Thiết chế của Công đoàn tại Khu công nghiệp Tịnh Phong là một trong 40 thiết chế công đoàn tại khu chế xuất, khu công nghiệp trên cả nước.Việc đầu tư Khu thiết chế văn hóa công đoàn tại Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi sẽ mang lại hiệu quả cao trong việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở của công nhân, đồng thời mang ý nghĩa lớn trong việc chăm lo đến đời sống vật chất, tinh thần cho công nhân lao động nhằm nâng cao uy tín của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam. Không chỉ hiện thực hóa giấc mơ "an cư lạc nghiệp" của CNLĐ; mà còn góp phần trong việc thu hút tuyển dụng lao động hiệu quả, giảm thiểu tệ nạn xã hội và ổn đinh an sinh, đáp ứng nguyện vọng hợp pháp, chính đáng của người lao động. Qua đó, giúp tỉnh hình thành khu công nghiệp hiện đại và văn minh, kiến tạo môi trường đầu tư và thu hút đầu tư. Bên cạnh những mặt thuận lợi về khả năng cạnh tranh, giá đất, môi trường đầu tư, nhu cầu thuê, mua của công nhân, vị trí dự án và hạ tầng kỹ thuật; việc quy định rõ đối tượng, tiêu chí được mua sản phẩm của dự án thiết chế Công đoàn theo quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP bị giới hạn bởi một số điều kiện làm hạn chế một phần công nhân có nhu cầu tiếp cận dự án, các thủ tục triển khai chậm trễ cũng có thể làm giảm tính hấp dẫn của dự án.

Kiến nghị:

Đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quan tâm tạo mọi điều kiện để dự án được triển khai kịp thời nhằm tăng sức hấp dẫn của dự án, đồng thời quy định rõ ràng, chi tiết đối tượng thụ hưởng để nhiều CNLĐ có điều kiện được mua, thuê nhà ở giá rẻ.

Khi không còn phải lo lắng tới vấn đề nhà ở, người lao động sẽ yên tâm làm việc, giải quyết những vấn đề bức xúc của công nhân góp phần ổn định an ninh trật tự, giảm tệ nạn xã hội, đồng thời góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như thu hút đầu tư của địa phương đối với các nhà đầu tư, giúp ngừi lao động không nhảy việc. Hơn nữa, góp phần cùng Chính phủ định hướng xã hội phát triển mạnh mẽ quỹ nhà ở cho công nhân, đáp ứng nhu cầu của CNLĐ trên cả nước.

Liên đoàn Lao động tỉnh báo cáo Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam biết, theo dõi và kịp thời chỉ đạo./.

Nơi nhận:
- Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam;
- Thường trực LĐLĐ tỉnh;
- Lưu VP, Ban CSPL.

TM. BAN THƯỜNG VỤ
CHỦ TỊCH

TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT NAM
BCH LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG TỈNH QUẢNG NGÃI

Trần Quang Tòa