

# MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN TP. HÀ NỘI

## Tác giả:

TS. Phạm Đình Tuyển, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

## Tóm tắt :

Chung cư tại TP. Hà Nội được xây dựng trước năm 1954 và từ năm 1960 đến 1994, với khoảng 1.579 chung cư cũ (bao gồm 1.273 nhà thuộc **76 khu chung cư và 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ**); quy mô từ 2 - 6 tầng. Từ năm 1999 đến nay, Hà Nội mới chỉ cải tạo, xây dựng lại được 19 chung cư cũ (đạt khoảng 1,2%). Do hết niên hạn sử dụng, cấu kiện xây dựng bị lún, nứt, nghiêng, cộng với việc hộ dân tự coi sóc, sửa chữa nên nhiều chung cư cũ bị hư hỏng nặng, nguy hiểm, cần phải di dời, phá dỡ trong thời gian nhất định để bảo đảm an toàn cho người sử dụng. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP. Hà Nội **không thể để chậm hơn được nữa**.

Ngày 15/7/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thay thế nghị định cũ ban hành năm 2015; Ngày 18/2/2021, UBND TP. Hà Nội ra Quyết định số 5289/QĐ-UBND về "**Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội**".

Nghị định 69 cũng như Quyết định 5289, có nhiều nội dung, song dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư vẫn cơ bản dựa trên mô hình thực hiện tiếp nối giai đoạn trước: Mô hình sử dụng nguồn vốn nhà nước và mô hình xã hội hóa đầu tư. Trong điều kiện nguồn lực của nhà nước có hạn, mô hình xã hội hóa đầu tư là mô hình chính.

Tại Hà Nội, các khu chung cư, nhà chung cư cũ đều nằm tại khu vực trung tâm thành phố, có vị trí đắc địa về bất động sản (BDS) và mang lại giá trị gia tăng cao sau khi cải tạo, xây dựng lại.

Hiện tại, mô hình xã hội hóa đầu tư được dẫn dắt bởi chủ đầu tư - doanh nghiệp kinh doanh BDS, **thực hiện theo mong muốn của doanh nghiệp**, tập trung chủ yếu vào **khu chung cư cũ**. Trong trường hợp này, doanh nghiệp kinh doanh BDS góp toàn bộ vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Cộng đồng hộ dân chủ sở hữu nhà chung cư chỉ là người tiếp nhận diện tích căn hộ tái định cư theo một hệ số đền bù phù hợp. Khi dự án đi vào hoạt động, cộng đồng hộ dân chủ sở hữu nhà chung cư cũ không còn tồn tại.

Nhiều quốc gia trên thế giới cũng phải giải quyết các vấn đề về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo mô hình xã hội hóa đầu tư, song với nhiều hình thức, trong đó có mô hình: Cộng đồng hộ dân chủ động tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, ngôi nhà của chính họ. Đây là mô hình xã hội hóa được dẫn dắt bởi cộng đồng chủ sở hữu nhà chung cư, **thực hiện theo mong muốn của cộng đồng dân cư**, hướng tới công bằng hơn về quyền lợi và giữ được cộng đồng hộ dân cũ. Đây cũng là mô hình thu hút được nhiều người, nhiều tổ chức hơn cùng tham gia thực hiện.

Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hoàn toàn có thể áp dụng tại TP Hà Nội cho **chung cư cũ độc lập, đơn lẻ**. Trong mô hình này, phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, chủ sở hữu nhà chung cư kêu gọi doanh nghiệp kinh doanh BDS cùng góp vốn đầu tư; cùng thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý Nhà nước chấp thuận.

Tại TP. Hà Nội, khi một chung cư độc lập xây dựng lại thành công theo mô hình này, sẽ thu hút cộng đồng hộ dân của hơn 306 chung cư đơn lẻ khác (chiếm gần 20% tổng số chung cư) cùng suy nghĩ, đưa ra ý kiến và cùng tham gia thực hiện, thúc đẩy giải quyết nhanh vấn đề cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Đây cũng là tiền đề để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) nghiên cứu (theo đề tài cấp Bộ - Bộ Giáo dục và Đào tạo; Mã số: B2022 - XDA - 08; Thời gian thực hiện 2022 - 2023) và tham gia trực tiếp vào việc triển khai thực hiện Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại một số dự án.

## Từ khóa:

Khu chung cư; Nhà chung cư; Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư cũ; Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Chủ sở hữu nhà chung cư; Chủ sở hữu căn hộ chung cư; Tái định cư tại chỗ; Hệ số đền bù tái định cư; Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

## 1. BỐI CẢNH

### 1.1 Chung cư cũ tại TP. Hà Nội

Theo thống kê trên địa bàn TP. Hà Nội có khoảng 1.579 chung cư cũ (1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư và 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ); quy mô từ 2 - 6 tầng, được xây dựng trước năm 1954 và từ năm 1960-1994, tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử (3).

Hiện có khoảng 200 nhà chung cư cũ xác định ở mức độ nguy hiểm cấp C; 137 nhà cấp B; và 7 nhà thuộc diện cấp D (đặc biệt nguy hiểm).

Phần lớn các công trình hạ tầng kỹ thuật trong nhà/khu chung cư cũ đã xuống cấp, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành. Về hiện trạng hạ tầng xã hội, vẫn còn nhiều công trình nhà trẻ, trường học bị quá tải, thiếu diện tích sân chơi theo tiêu chuẩn, xung quanh bị lấn chiếm bởi các ki ốt xây dựng tạm. Nhiều công trình nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng còn thiếu hoặc đã được xây dựng từ lâu, hiện đã xuống cấp.

Từ năm 1999 đến nay, TP. Hà Nội đã triển khai Chương trình cải tạo và xây dựng lại chung cư cũ, song mới chỉ cải tạo, xây dựng lại được 19 chung cư cũ (đạt khoảng 1,2% trên tổng số chung cư cũ).

Chung cư cũ đang xuống cấp từng ngày cùng với những khó khăn trong việc triển khai theo Mô hình sử dụng nguồn vốn nhà nước và bất cập trong chính sách kêu gọi đầu tư theo Mô hình xã hội hóa.

Ngày 15/7/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, nhằm tháo gỡ những khó khăn, thúc đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Nghị định này quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: i) Yêu cầu về kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư; Kế hoạch, quy hoạch cải tạo xây dựng lại nhà chung cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án; ii) Quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; Phương án bồi thường; Cơ chế áp dụng đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Ngày 18/12/2021, UBND TP.Hà Nội đã ra Quyết định số 5289/QĐ-UBND về việc ban hành "*Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội*"; trong đó đặt ra một số nhiệm vụ nhằm đẩy nhanh tiến độ và tính khả thi trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, như: Tập trung hoàn thành tổng kiểm tra, rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ bằng nguồn vốn ngân sách; Lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đã có kết quả kiểm định...



*Khu tập thể Thành công, Ba Đình, Hà Nội với các dãy Chung cư cũ*



*Tòa nhà G6A Thành Công (Ba Đình, Hà Nội) với mức độ nguy hiểm loại D*



*Chung cư cũ Hà Nội, Việt Nam: Xuống cấp từ bên ngoài đến bên trong nhà gắn với nguy cơ sụp đổ và làm xấu cảnh quan đô thị*



## 1.2 Mô hình xã hội hóa đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hiện nay

Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án phá dỡ một phần hoặc toàn bộ chung cư cũ để cải tạo, nâng cấp mặt ngoài, kết cấu công trình, điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ hoặc xây dựng mới chung cư, công trình kiến trúc, hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt.

Về sử dụng nguồn vốn thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, có 3 mô hình: i) Mô hình sử dụng nguồn vốn nhà nước; ii) Mô hình sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách có sự hỗ trợ từ Thành phố; và iii) Mô hình sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách. Mô hình sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách hay Mô hình xã hội hóa đầu tư hiện là mô hình chủ yếu do ngân sách của Thành phố hạn chế.

Hiện tại, mô hình xã hội hóa đầu tư là hình thức đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo phương thức nhà đầu tư kinh doanh bất động sản (BDS) thỏa thuận với hộ dân - chủ sở hữu chung cư cũ việc di dời hoặc tái định cư, trên cơ sở tính toán hài hòa lợi ích giữa nhà đầu tư với hộ dân và bảo đảm đáp ứng các quy định chung của Thành phố. Về cơ bản đây là mô hình kinh doanh BDS tại trung tâm thành phố với chủ thể là những doanh nghiệp kinh doanh BDS có vị thế và chính họ là người chủ động dẫn dắt thực hiện dự án. Các chủ sở hữu chung cư cũ chỉ có vai trò thụ động, chờ đợi và tiếp nhận các quyền lợi được cho là hợp lý từ nhà đầu tư.

Do các nhà đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh BDS quan tâm trước hết đến dự án mang lại hiệu quả cao nhất về kinh doanh, nên mô hình xã hội hóa đầu tư hiện tại không phủ kín được các địa điểm chung cư cũ phải cải tạo, xây dựng lại; **chỉ mới tập trung cho khu chung cư mà chưa chú ý đến chung cư đơn lẻ, độc lập.**

## 1.3 Thực trạng mô hình xã hội hóa đầu tư với chủ đầu tư là nhà kinh doanh BDS

Mô hình xã hội hóa đầu tư với sự dẫn dắt của nhà kinh doanh BDS đã triển khai và mang lại thành công nhất định. Tuy nhiên, việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị kéo dài qua nhiều nhiệm kỳ quản lý cũng cho thấy những vấn đề cần khắc phục của mô hình này, trước hết là việc hài hòa mục tiêu, lợi ích giữa: Nhà nước - Nhà đầu tư - Hộ dân.

#### **a) Quản lý Nhà nước - Đa mục tiêu, đúng quy trình:**

Thành phố muốn thu hút nhà đầu tư cùng tham gia chương trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, phải có các khâu chuẩn bị phù hợp, song lại gặp nhiều khó khăn vướng mắc (3):

- **Khó khăn, vướng mắc trong công tác rà soát, kiểm định chất lượng và lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ**, do nhiều nguyên nhân: Số lượng chung cư cũ lớn; Không có hồ sơ lưu trữ; Mức độ tin cậy của kết quả kiểm định; Sự bổ sung liên tục các quy định pháp lý có liên quan; Nguồn kinh phí thực hiện hạn hẹp;

- **Khó khăn, vướng mắc trong công tác lập quy hoạch**, do nhiều nguyên nhân:

+ Chung cư cũ đa phần thuộc các quận nội thành và nội đô lịch sử, hạn chế phát triển tầng cao; dân số theo quy định tại Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, phải tiến hành từng bước giãn - giảm từ 1,2 triệu xuống 0,8 triệu người. Quy định nêu trên hạn chế tái định cư tại chỗ 100% và phát triển diện tích kinh doanh (sau khi tái định cư) dẫn đến khó khăn khi thực hiện dự án.

+ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, quy định việc lựa chọn nhà đầu tư trước khi lập quy hoạch chi tiết. Khi quy hoạch chi tiết (hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc) chưa được phê duyệt, sẽ không xác định được cụ thể các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc để tính toán phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xác định hiệu quả đầu tư của dự án;

- **Khó khăn, vướng mắc trong công tác lựa chọn chủ đầu tư dự án**: Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở quy định nhà chung cư không thuộc diện nguy hiểm, hư hỏng nặng thì phải được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ xây dựng lại; Tuy nhiên, khó đạt được 100% các chủ sở hữu nhà chung cư cũ thống nhất;

- **Khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và bồi thường, hỗ trợ tái định cư**: Các cơ chế chính sách pháp luật trước đây chưa có quy định cụ thể việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và cho các bên tự thỏa thuận. Trong thực tế, hầu hết các chủ sở hữu căn hộ thường yêu cầu hệ số bồi thường tái định cư quá lớn ( $k \geq 2$ ; -2,5); Do chưa có quy định về hệ số bồi thường tối đa cho phép, dẫn đến nhà đầu tư không thể thống nhất được với chủ sở hữu căn hộ. Đây được cho là một trong những nguyên nhân khó khăn chính làm chậm tiến độ triển khai thực hiện dự án;

- **Khó khăn, vướng mắc về việc tạo lập quỹ nhà tạm cư**;

- **Khó khăn về ưu đãi đầu tư**.

#### **b) Nhà đầu tư kinh doanh BĐS - Tối đa hóa lợi nhuận và giảm thiểu rủi ro:**

- Nhà đầu tư – Doanh nghiệp kinh doanh BĐS muốn tăng diện tích sàn thương mại để thu hồi được nguồn vốn hay chi phí đã bỏ ra (chi phí đầu tư xây dựng, chi phí cho diện tích tái định cư, chi phí tạm cư trong thời gian xây dựng...) và có lãi. Đầu tư dự án gắn với 2 điều kiện liên quan với nhau: Diện tích dự ra để kinh doanh thương mại và giá trị BĐS của căn hộ trên thị trường. Việc có trước các thông số quy hoạch chi tiết (hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc) tạo điều kiện cho nhà đầu tư kinh doanh tính toán lợi nhuận.

- Nhà đầu tư kinh doanh BĐS muốn sử dụng diện tích tầng 1 cho hoạt động kinh doanh thương mại. Điều này gặp phải ý kiến không đồng thuận của những hộ dân tầng 1 gắn với hoạt động sinh kế của họ.

- Nhà đầu tư kinh doanh BĐS cho rằng đây là một cơ hội song nhiều rủi ro. Trước hết, họ phải có được 100% ý kiến đồng thuận của hộ dân - chủ sở hữu nhà chung cư. Để đạt được tỷ lệ này phải tốn nhiều thời gian vận động, thuyết phục, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh, đặc biệt là tại dự án quy mô lớn với nhiều hộ dân.

#### **c) Cộng đồng hộ dân - Mỗi hộ dân, mỗi mong muốn:**

Không ai muốn sống với nỗi sợ hãi trong chung cư cũ nguy hiểm chờ sập, song mỗi hộ dân (có thể có 02 sổ hộ khẩu trở lên) lại đặt ra các mong muốn khác nhau với nhà đầu tư và quản lý Nhà nước, trước hết:

- Xây dựng lại chung cư cũ chính là cơ hội để hộ dân có một nơi ở khang trang lâu dài: Theo mô hình hiện tại, việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ chủ yếu quan tâm đến cân bằng lợi ích kinh tế giữa hộ dân và nhà đầu tư kinh doanh BĐS. Căn hộ chung cư cũ có diện tích trung bình 35m<sup>2</sup>, tương đương 8,75m<sup>2</sup>/người (rất thấp so với nhu cầu hiện nay, là một trong những nguyên nhân của việc coi nói mở rộng diện tích). Dù được đền bù 1,5 lần, diện tích căn hộ tái định cư chỉ đạt 52,5m<sup>2</sup>, tương đương 13,13m<sup>2</sup>/người, còn thấp so với nhu cầu hôm nay và không đáp ứng được cho nhu cầu của ngày mai. Trong nhiều dự án mới, căn hộ chung cư thường có quy mô từ 60- 70m<sup>2</sup> trở lên (đáp ứng chỉ tiêu 25m<sup>2</sup> sàn/căn hộ/người). Cơ hội để người dân có được một căn hộ khang trang lâu dài trên mảnh đất quen thuộc của mình là rất hạn chế.

- Duy trì hoạt động sinh kế: Các hộ dân tại tầng 1 không đồng ý chuyển vị trí lên tầng trên hoặc yêu cầu hệ số đền bù cao để bù vào hoạt động sinh kế không còn sau khi xây dựng lại.

- Tăng tỷ lệ bồi thường: Người dân ngày nay hoàn toàn có hiểu biết để tính được lợi nhuận mà nhà đầu tư kinh doanh BĐS có thể đạt được trong dự án (đặc biệt tại địa điểm có giá trị BĐS) và đặt ra các yêu cầu cao về hệ số bồi thường tái định cư (không chỉ gấp 1,5 lần mà có thể tới 2 lần).

- Thời gian tạm cư: Số tiền đi thuê nhà; Mức hỗ trợ; Bao giờ được quay về...

#### **1.4 Các đề xuất hoàn thiện mô hình XHH đầu tư với chủ đầu tư là nhà kinh doanh BĐS - Nghị định số 69/2021/NĐ-CP**

Ngày 15/7/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, ngày 20/11/2015 của Chính phủ về cải tạo và xây dựng lại nhà chung cư, trong đó có một số đề xuất chính liên quan đến việc giải quyết các vấn đề thực trạng nêu trên:

#### **a) Đề xuất liên quan khâu kiểm định, lập quy hoạch chi tiết :**

- Trước đây, các khâu kiểm định, lập quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đều do nhà đầu tư thực hiện. Theo quy định mới, Nhà nước sẽ bỏ tiền thực hiện kiểm định và lập quy hoạch. Kết quả sẽ khách quan hơn.

**b) Đề xuất liên quan đến việc chọn nhà đầu tư:**

- Chấp thuận, cho phép thực hiện thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trước khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.

- Chấp thuận, cho phép UBND Thành phố được chỉ định nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo hình thức xã hội hóa đầu tư, khi chủ sở hữu chung cư cũ không lựa chọn được nhà đầu tư theo quy định.

- Chấp thuận việc chủ sở hữu chung cư cũ đề xuất, giới thiệu nhà đầu tư tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, thay cho việc hộ dân chỉ được lựa chọn nhà đầu tư do quản lý nhà nước giới thiệu.

**b) Đề xuất liên quan đến hệ số đền bù:** UBND Thành phố sẽ quyết định hệ số bồi thường gấp từ 1 - 2 lần diện tích sử dụng của căn hộ cũ, theo nguyên tắc hệ số giảm dần từ vùng ngoài vào khu vực lõi nội đô; **xác định hệ số đối với từng dự án trên cơ sở xác định điểm hòa vốn của dự án.**

**d) Đề xuất giảm tỷ lệ phần trăm hộ dân - chủ sở hữu chung cư cũ thống nhất với việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:** Chấp thuận cho phép 70% thay vì 100% hộ dân - chủ sở hữu chung cư cũ thống nhất phá dỡ để xây dựng lại chung cư cũ, đặc biệt thuộc loại hư hỏng nặng, nguy hiểm, để bảo đảm an toàn cho người sử dụng; Bổ sung chế tài cưỡng chế phá dỡ đối với các hộ dân - chủ sở hữu còn lại không đồng ý phá dỡ.

**c) Đề xuất liên quan đến việc quy hoạch:** Chấp thuận việc cải tạo, xây dựng lại từng chung cư cũ nguy hiểm cấp D, thay vì phải thực hiện theo dự án xây dựng toàn khu chung cư; Chấp thuận cho phép Thành phố được chủ động quyết định việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch về dân số, tầng cao công trình trong khu vực nội đô, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của từng địa điểm thực hiện dự án.

**d) Đề xuất liên quan đến tầng 1:** Tạo điều kiện cho các chủ sở hữu ở tầng 1 chung cư cũ có diện tích kinh doanh hoặc ưu tiên mua thêm phần diện tích sản phẩm kinh doanh thương mại với giá ưu đãi.

Tóm lại, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP là một bước tiến, nhằm giải quyết nhiều điểm nghẽn làm cản trở quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Theo đại diện Sở Xây dựng Hà Nội, đến thời điểm tháng 6/2022 đã có 70 nhà đầu tư đăng ký tham gia cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vẫn tiếp tục phải chờ tổng rà soát, khảo sát, kiểm định chung cư cũ; lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng chung cư cũ; xác định hệ số đền bù... để áp dụng cho từng địa điểm cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

**1.5 Tiến độ và công việc cải tạo và xây dựng lại chung cư cũ đang thực hiện**

Ngày 18/12/2021, UBND TP. Hà Nội đã ra Quyết định số 5289/QĐ-UBND về việc ban hành "**Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội**". Đề án là kết quả của: i) Đánh giá tổng kết, thực trạng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố (Hiện trạng, tình hình khảo sát, điều tra xã hội học; Kết quả triển khai thực hiện các dự án); ii) Tổng hợp những nội dung khó khăn vướng mắc chính trong quá trình triển khai trước đây và sau Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Trên cơ sở Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố được phê duyệt, Hà Nội đang tiến hành nhiều công việc, trong đó có các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cùng với tiến độ thực hiện:

**a) Tổng rà soát, khảo sát, kiểm định chung cư cũ:** Theo 4 đợt, hoàn thành trước Quý III /2023;

**b) Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng chung cư cũ:** Theo 4 đợt, hoàn thành trong Quý IV/2023. Đây là việc phải nỗ lực thực hiện mới đạt được tiến độ, vì trong vòng 1 năm phải lập và phê duyệt 76 quy hoạch chi tiết; 306 tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.

**c) Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:** Theo 4 đợt. Với chung cư cũ đã hoàn thành kiểm định và lập quy hoạch chi tiết dự kiến xong trước hoặc trong Quý IV/2022 thì có thể tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự kiến trước hoặc trong Quý I/2023, dự kiến khởi công trước hoặc trong Quý II/2023. Với các chung cư cũ còn lại (Đợt 2, Đợt 3 và Đợt 4) triển khai thực hiện song song đồng thời theo kế hoạch trong khoảng thời gian trên và trong những năm tiếp theo; khuyến khích chung cư nào hoàn thành xong trước kiểm định và lập quy hoạch thì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư triển khai trước.

Nhiệm vụ a và b nêu trên là việc chuẩn bị cho đề án. Một dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ chỉ được bắt đầu khi lựa chọn được chủ đầu tư. Việc xây dựng một chung cư thường kéo dài 2 - 3 năm. Như vậy, nếu đến hết Quý IV/2023, việc lựa chọn chủ đầu tư hoàn thành, thì phải đến cuối năm 2025, việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội mới có thể kết thúc tốt đẹp. **Chậm lựa chọn chủ đầu tư thời gian nào, sẽ kéo dài việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thời gian này.**

**2. MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XD LẠI CHUNG CƯ CŨ**

**2.1 Cơ sở pháp lý liên quan cho việc hình thành mô hình:**

Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13 đã có những quy định pháp lý liên quan trực tiếp đến mô hình:

- **Điều 113.** Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; khoản 1: **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư**, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư...

- **Điều 114.** Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; khoản 1; điểm c: Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì **chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư** và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

Như vậy, chủ sở hữu nhà chung cư (chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư) có thể góp vốn để cùng đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

Hiện tại, xã hội hình thành một nhận thức là người dân không có tiền, không hiểu biết chuyên môn và việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ có thể dẫn dắt bởi chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

## **2.2 Giới thiệu chung về mô hình**

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không chỉ là quá trình chuyển đổi, thay thế một khu chung cư, nhà chung cư xuống cấp nguy hiểm; không chỉ là dự án chất lượng sống, sinh kế và cộng đồng hay kinh doanh BĐS mà còn là một dự án phát triển của TP. Hà Nội; **là một trong những mục tiêu chính của quá trình phát triển và xây dựng đô thị trong tương lai.**

Trên thế giới, trong phát triển đô thị, về cơ bản có 3 mô hình tổ chức thực hiện: i) Mô hình được dẫn dắt bởi chính quyền; ii) Mô hình được dẫn dắt bởi doanh nghiệp và iii) Mô hình được dẫn dắt bởi cộng đồng. Tại các quốc gia phát triển, mô hình được dẫn dắt bởi cộng đồng ngày càng chiếm ưu thế. Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thuộc Mô hình được dẫn dắt bởi cộng đồng.

Mô hình này có một số đặc điểm sau:

- **Đây là một dạng của mô hình xã hội hóa** đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP. Hà Nội (và thành phố khác), phù hợp với quy định của Nhà nước, trước hết là Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014; Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- **Các hộ dân - chủ sở hữu chung cư cũ chủ động về nguồn vốn cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;** liên kết với các tổ chức có liên quan để đầu tư xây dựng lại chính ngôi nhà đang xuống cấp và nguy hiểm của họ, thay vì thụ động chờ đợi được các thỏa thuận với lợi ích hạn chế được đưa ra bởi nhà đầu tư kinh doanh BĐS đến từ bên ngoài. **Sau khi kết thúc dự án, nhà chung vẫn tiếp tục thuộc cộng đồng hộ dân cũ.** Mô hình này khuyến khích các chủ sở hữu căn hộ chung cư cùng góp vốn để đầu tư xây dựng ngôi nhà chung của chính họ và được hưởng quyền lợi từ chính việc đó; tạo sự chủ động và nhiệt tình tham gia vào quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và tạo sự thu hút các nguồn lực khác trong xã hội cùng tham gia thực hiện.

- **Doanh nghiệp kinh doanh BĐS** trong mô hình này, trên cơ sở tính toán các lợi ích sau khi có các thông tin về quy hoạch chi tiết chung cư cũ được phê duyệt, quyết định đầu tư vốn hoặc góp vốn với chủ sở hữu nhà chung cư. Tỷ lệ đầu tư vốn do cộng đồng hộ dân quyết định. Chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp kinh doanh BĐS thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư.

Khi dự án mang lại lợi nhuận lớn và rõ ràng, cộng đồng hộ dân đồng lòng góp vốn đầu tư xây dựng lại ngôi nhà của họ. Lợi nhuận trong hoạt động kinh doanh BĐS họ sẽ được hưởng. Nhà đầu tư trong trường hợp này chỉ được hưởng lợi nhuận trong công việc mà nhà đầu tư tham gia. Trong mô hình này, nhà đầu tư là doanh nghiệp theo hướng doanh nghiệp xã hội (Social Enterprise).

- **Hệ số đền bù (k)** trong mô hình này vẫn tồn tại để đảm bảo sự tương đương với các mô hình khác.

Theo "**Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội**", UBND Thành phố sẽ quyết định hệ số k bồi thường từ 1 - 2 lần (không vượt quá 2 lần) diện tích sử dụng của căn hộ cũ. **Phần diện tích còn lại để kinh doanh thương mại nhằm thu hồi vốn đầu tư (hoặc sử dụng) sẽ được phân chia cho cả nhà đầu tư và chủ sở hữu nhà chung cư theo tỷ lệ góp vốn đầu tư.**

- **Phạm vi thực hiện của mô hình:** Thực trạng tồn tại 3 loại hình chung cư cũ: i) Khu chung cư cũ quy mô >2ha; ii) Nhóm chung cư cũ quy mô <2ha và iii) Chung cư cũ độc lập, đơn lẻ, diện tích đất hạn chế. **Mô này phù hợp chủ yếu cho loại chung cư cũ độc lập, đơn lẻ.**

- **Ban Đại diện cộng đồng hộ dân có vai trò quyết định,** không chỉ trong việc tổ chức Hội nghị Nhà chung cư để lựa chọn nhà đầu tư, mà còn có vai trò kết nối với các tổ chức có liên quan, điều hành, giám sát việc triển khai dự án, cũng như có trách nhiệm là trọng tài phân chia quyền lợi có được từ kinh doanh BĐS cho các hộ dân tham gia góp vốn; ký xác nhận nguồn kinh phí đóng góp của hộ dân và ký xác nhận trả chi phí thực hiện dự án cho nhà đầu tư và công việc khác liên quan. Ban Đại diện cộng đồng hộ dân có vai trò quan trọng trong việc thành lập Ban Quản trị nhà chung cư khi dự án đầu tư đi vào hoạt động.

Ban đại diện cộng đồng hộ dân được cộng đồng hộ dân bầu ra một cách dân chủ.

- **Xuất hiện thêm các tổ chức khác tham gia như ngân hàng, quỹ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát của cộng đồng hộ dân,** ngoài Ban đại diện cộng đồng hộ dân và nhà đầu tư.

- **Vai trò quan trọng của ngân hàng hay Quỹ đầu tư phát triển TP:** Toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng có được từ sự đóng góp của các chủ sở hữu nhà chung cư, doanh nghiệp kinh doanh BĐS được chuyển vào Ngân hàng (hoặc Quỹ đầu tư phát triển TP). Ngân hàng chuyển dần kinh phí cho nhà đầu tư theo tiến độ thực hiện dự án với sự giám sát của Cộng đồng hộ dân. Mô hình thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo tính minh bạch, trước hết là về nguồn vốn đầu tư, chất lượng xây dựng và tiến độ thực hiện dự án.

- **Phân bổ không gian:** Công trình được thiết kế phù hợp với tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được phê duyệt và các quy định khác có liên quan:

+ Khu vực diện tích căn hộ: Phân thành hai nhóm chính: Diện tích căn hộ tái định cư (theo hệ số đền bù k) và Diện tích kinh doanh thương mại thu hồi vốn đầu tư. Ranh giới quy mô giữa hai nhóm này là điểm hòa vốn.

+ Khu vực tầng 1 kinh doanh thương mại: Các hộ dân tại tầng 1 nhà chung cư cũ được hoàn trả diện tích kinh doanh tại tầng 1 nhà chung cư xây mới, được bố trí thêm diện tích theo hệ số đền bù tại tầng trên.

+ Khu vực tầng hầm: Số lượng tầng hầm được thiết kế phù hợp với quy mô của phần nổi của tòa nhà. Lợi nhuận khai thác tầng hầm được chuyển vào Quỹ bảo trì chung cư.

+ Khu vực không gian xung quanh nhà chung cư: Được hoàn thiện, trồng cây xanh, chiếu sáng, thuộc về cộng đồng hộ dân.

+ Khu vực không gian trên mái: Có thể tạo thành vườn trên mái, nơi chơi cho trẻ em, thuộc về cộng đồng hộ dân.

- **Hỗ trợ những trường hợp đặc biệt:**



- + Căn hộ có nhiều hộ khẩu, nhân khẩu được mua thêm 1 căn hộ với giá kinh doanh (giá để tính hệ số đền bù k).
- + Diện tích sàn tăng thêm giữa căn hộ xây mới so với diện tích sàn căn hộ được tái định cư thì hộ dân phải trả tiền cho chủ đầu tư theo giá kinh doanh (giá để tính hệ số đền bù k), giảm 10% và trả tiền một lần.
- + Diện tích coi nói, lấn chiếm (trái phép) của các hộ dân cơ bản được chủ đầu tư hỗ trợ bằng tiền. Nếu không còn nơi ở nào khác, các hộ dân này có thể mua các căn hộ xây dựng mới theo giá kinh doanh (giá để tính hệ số đền bù k), giảm 10% và trả tiền một lần.

**- Kế thừa văn hóa cộng đồng đã hình thành từ trước:** Chung cư cũ hiện đã tồn tại 50 - 60 năm, tạo lập và định hình được văn hóa cộng đồng. Trong Mô hình cải tạo chung cư cũ hiện tại, văn hóa tốt đẹp của cộng đồng hộ dân cũ hầu như không được nhắc tới, mặc nhiên coi là sẽ bị xóa bỏ và làm lại từ đầu. Trong Mô hình mới này, văn hóa cộng đồng hộ dân vẫn tiếp tục được kế thừa và phát huy, trước hết qua các không gian sinh hoạt cộng đồng; ngoài ra, Mô hình còn góp phần **đổi mới, nâng cao năng lực quản trị và cải thiện cơ chế quản lý dài hạn của cộng đồng.**

**- Xem xét cân bằng giữa xây dựng lại và bảo tồn những nét kiến trúc văn hóa đặc trưng,** đặc biệt là các chung cư đơn lẻ tại quận nội đô lịch sử như Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng;

**- Tạo ra cách tiếp cận mới, nguồn lực mới cho việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:** Trước hết cho các chung cư cũ đơn lẻ tại khu vực có giá trị BĐS cao (từ 60 tr/m<sup>2</sup> sàn căn hộ trở lên). Với Mô hình này, việc cải tạo, xây dựng lại một số lượng lớn chung cư cũ có thể mở ra trên diện rộng.

### **2.3 Phân chia lợi nhuận từ kinh doanh BĐS :**

Phụ thuộc vào mức độ góp vốn của các chủ sở hữu nhà chung cư và chủ đầu tư, theo 3 kịch bản:

**- Kịch bản 1** - Chủ sở hữu nhà chung cư không góp vốn, nhà đầu tư góp toàn bộ vốn đầu tư:

Lợi nhuận từ kinh doanh BĐS thuộc về chủ đầu tư.

Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ, nhận được diện tích tái định cư theo hệ số đền bù k và các quyền lợi khác mà hai bên cam kết.

**- Kịch bản 2** - Chủ sở hữu nhà chung cư góp toàn bộ vốn đầu tư:

Lợi nhuận của chủ đầu tư thông qua hoạt động: Tư vấn quy hoạch và thiết kế công trình; Tổ chức thi công xây dựng và hoạt động tư vấn khác. Các chi phí trả cho Nhà đầu tư tuân thủ theo quy định của Nhà nước. Lợi nhuận của Nhà đầu tư trong Mô hình này chủ yếu là việc làm và gia tăng vị thế theo hướng doanh nghiệp xã hội.

Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ, nhận được diện tích tái định cư theo hệ số đền bù như tại Kịch bản 1 và từ số tiền góp vốn đầu tư, nhận thêm được diện tích căn hộ được tính giảm 15% so với giá căn hộ trên thị trường (giá để tính hệ số đền bù).

**- Kịch bản 3** - Chủ sở hữu nhà chung cư góp một phần vốn đầu tư:

Có hộ dân không muốn đóng góp. Song cũng có hộ dân muốn đóng góp để có cơ hội nhận được diện tích căn hộ lớn hơn so với diện tích căn hộ tái định cư và có thể có lợi nhuận BĐS mang lại từ vị thế địa điểm xây dựng công trình. Tỷ lệ góp vốn đầu tư của mỗi hộ dân được xác định phù hợp với cơ cấu diện tích căn hộ của hộ dân trong nhà chung cư và có được sự thống nhất của các bên liên kết.

Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ không góp vốn đầu tư: Nhận được diện tích tái định cư theo hệ số đền bù phù hợp và các quyền lợi khác mà hai bên cam kết, tương tự như Kịch bản 1.

Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ góp vốn đầu tư: Tương tự như Kịch bản 2.

Chủ đầu tư: Tương tự như Kịch bản 1, phù hợp với mức độ góp phần vốn còn lại mà các hộ dân khác không góp vốn.

### **2.4 Hiệu quả kinh tế của mô hình mang lại cho cộng đồng hộ dân**

- Chi phí đầu tư xây dựng lại chung cư cũ về cơ bản gồm: Chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với quy mô của dự án; Chi phí tạm cư. Với lợi nhuận rõ ràng của việc đầu tư, các hộ dân có thể huy động nguồn vốn từ ngân hàng, Quỹ đầu tư phát triển thành phố, ngoài nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

**- Các hộ dân có thể tăng tối đa diện tích căn hộ** (ngoài diện tích tái định cư) theo quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về tiêu chuẩn diện tích căn hộ/người, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Các chung cư cũ đều nằm tại khu vực trung tâm thành phố, có vị trí đắc địa về BĐS; khi xây dựng mới, những căn hộ chung cư này có giá trị cao hơn nhiều so với giá hiện tại (đặc biệt tại các quận Hoàn Kiếm, Đống Đa, Ba Đình, Hai Bà Trưng) **tạo cho hộ dân có một tài sản mới với giá trị gia tăng ngày càng lớn hơn** so với vốn bỏ ra đầu tư xây dựng.

**- Giảm chi phí cho việc bảo trì chung cư,** do được lấy từ lợi nhuận kinh doanh công trình dịch vụ trong tòa nhà (dịch vụ thương mại tại tầng 1, tầng mái, hầm để xe...)

### **2.5 Vai trò của nhà đầu tư kinh doanh BĐS trong mô hình**

**a) Sự xuất hiện của nhà đầu tư kinh doanh BĐS:** Theo hai hình thức:

- Ban Đại diện cộng đồng hộ dân, dựa theo các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư mà TP. Hà Nội quy định (về năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu, năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án, phương án tài chính để thực hiện dự án...) kêu gọi các nhà đầu tư làm hồ sơ đăng ký chủ đầu tư cho dự án. Từ đây xem xét lựa chọn nhà đầu tư, trình Thành phố phê duyệt.

- Doanh nghiệp kinh doanh BĐS chủ động đến gặp và trao đổi với Ban đại diện cộng đồng hộ dân, thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và trình Thành phố phê duyệt.

**b) Nhà đầu tư kinh doanh BĐS phải tạo được niềm tin từ Cộng đồng hộ dân**

- Xã hội cần có các nhà đầu tư kinh doanh BĐS dạng doanh nghiệp xã hội, lấy mục tiêu phục vụ cộng đồng lên trên hết. Loại doanh nghiệp này có thể đến từ hai nguồn:

+ Đến từ các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS có quy mô lớn. Đây chỉ là một trong những hoạt động của họ nhằm tạo lập vị thế và đóng góp cho cộng đồng xã hội.

+ Đến từ các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS dạng doanh nghiệp xã hội (ví dụ như Công ty NUCETECH).

- Nhà đầu tư dự kiến phải tự bỏ kinh phí, tiến hành thực hiện các công việc theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các văn bản pháp luật khác có liên quan:

+ Lựa chọn tòa nhà và địa điểm triển khai, là nhà chung cư hoặc khu chung cư cần cải tạo, xây dựng lại theo “*Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội*”.

+ Trên cơ sở các thông tin về quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, Nhà đầu tư dự kiến đề xuất phương án đầu tư xây dựng, bố trí chỗ ở tạm cư, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, khai thác diện tích kinh doanh thương mại, thời gian xây dựng...; chủ động bàn bạc với Ban đại diện cộng đồng hộ dân, thống nhất điều chỉnh nội dung phương án bồi thường tái định cư và phương án phân chia khai thác diện tích kinh doanh thương mại để thu hồi vốn đầu tư...

+ Gửi đơn đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư.

+ Sau khi được lựa chọn, nhà đầu tư tiến hành thực hiện dự án theo quy định pháp luật có liên quan và theo các thỏa thuận đã ký kết với Ban Đại diện cộng đồng hộ dân.

## **2.6 Chuyển đổi số trong mô hình - ngôi nhà thông minh, sinh thái và nhân văn**

Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là một “*Mô hình mở*” đảm bảo tính minh bạch và khả năng giải trình theo triết lý: “*Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra và dân thụ hưởng*”. Việc sử dụng phương tiện chuyển đổi số trong mô hình này là tất yếu. Các thông tin chính quyền, doanh nghiệp, cộng đồng hộ dân cần được biết và trao đổi gồm:

- Thông tin về quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, đảm bảo diện tích không gian xanh, thiết kế theo hướng thân thiện với môi trường.

- Thông tin về nhà đầu tư và các tổ chức có liên quan thực hiện dự án;

- Thông tin về phương án đầu tư xây dựng, chi phí đầu tư xây dựng công trình và các chi phí khác có liên quan;

- Thông tin về việc phân chia diện tích tái định cư theo hệ số đền bù cho từng hộ dân và khai thác diện tích kinh doanh thương mại để thu hồi vốn đầu tư;

- Thông tin về quá trình giải ngân và tiến độ thực hiện dự án;

- Thông tin liên quan đến nghiệm thu, bảo trì và vận hành khai thác tòa nhà;

- Thông tin về không gian sinh hoạt cộng đồng nhằm gắn kết cộng đồng cũ và mới được hình thành.

- Và các thông tin khác

Các thông tin này được chia sẻ trên một trang web riêng, do quản lý nhà nước và cộng đồng hộ dân phối hợp thực hiện; Đây cũng là thông tin trong hồ sơ lưu trữ về công trình, tạo điều kiện cho việc quản lý vận hành công trình sau này.

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội có thể trở thành cơ hội chuyển đổi số trong lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc theo hướng chính quyền số, kinh tế số, xã hội số; là việc thử nghiệm mô hình ngôi nhà thông minh trong một đô thị thông minh vào giai đoạn tới.

## **2.7 Những thách thức với mô hình:**

Không có phương án nào chỉ có tối ưu, “*Lợi về lực thì thiệt về đường đi*”. Mô hình này cũng có những vấn đề phải giải quyết:

- Mặc dù tuân theo các quy định của Nhà nước có liên quan, song là một mô hình mới nên phải mất thời hoàn thiện quy trình thực hiện.

- Các hộ dân phải tự bỏ kinh phí ra cho việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, trong khi nhiều hộ dân không có điều kiện để thực hiện (không có tiền và không muốn rủi ro).

- Xuất hiện các tranh chấp phức tạp không phải của hộ dân chủ sở hữu chung cư cũ với nhà đầu tư kinh doanh BĐS, mà là các tranh chấp về quyền lợi giữa các hộ dân trong cộng đồng với nhau.

- Trách nhiệm của Ban Đại diện cộng đồng hộ dân lớn hơn.

- Phải có các nhà đầu tư kinh doanh BĐS theo hướng doanh nghiệp xã hội cùng tham gia thực hiện.

## **2.8 Tiến trình thực hiện:**

Mô hình Cộng đồng hộ dân tự tổ chức liên kết cải tạo Chung cư cũ triển khai phù hợp với tiến trình thực hiện “*Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội*” và các quy định của pháp luật, theo các bước sau:

### **a) Bầu Chủ trì Hội nghị Nhà chung cư và Ban Đại diện cộng đồng hộ dân:**

- Cộng đồng Hộ dân tổ chức Hội nghị Nhà chung cư, bàn bạc thống nhất bầu Chủ trì Hội nghị Nhà chung cư và lập Ban Đại diện Cộng đồng hộ dân liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

- Người Chủ trì Hội nghị Nhà chung cư và Ban Đại diện có nhiệm vụ kết nối với chính quyền địa phương, doanh nghiệp kinh doanh BĐS và tổ chức có liên quan (nhà khoa học, ngân hàng, quỹ đầu tư) trong việc lựa chọn nhà đầu tư, cũng như tìm kiếm giải pháp thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

### **b) Lựa chọn nhà đầu tư:**

- Ban Đại diện Cộng đồng hộ dân tổ chức kêu gọi, gặp gỡ các nhà kinh doanh BĐS và trao đổi về các nội dung (hệ số đền bù k, mức độ góp vốn...) và các tiêu chí khác có liên quan trong hồ sơ đăng ký chủ đầu tư cho dự án.

- Trên cơ sở đánh giá các hồ sơ đăng ký chủ đầu tư (dựa các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư mà TP. Hà Nội quy định), Ban Đại diện cộng đồng hộ dân tiến hành tổ chức Hội nghị Nhà chung cư để xem xét, quyết định lựa chọn đơn vị làm chủ đầu tư theo các quy định của pháp luật có liên quan.

- Khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án, Chủ trì Hội nghị nhà chung cư lập báo cáo kết quả đề xuất lựa chọn nhà đầu tư dự án gửi Sở Xây dựng, đề trình UBND TP xem xét, chấp thuận. Theo tiến trình thực hiện "*Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội*", lựa chọn nhà đầu tư phải kết thúc trong Quý IV/2023.

**c) Thực hiện dự án:** Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật. Trong đó đặc biệt là lập hồ sơ thỏa thuận nguyên tắc giữa các bên về quản lý nguồn vốn đầu tư xây dựng (Chủ đầu tư, Cộng đồng hộ dân, Quỹ, Ngân hàng...); Lập Hệ thống dữ liệu quản lý đầu tư xây dựng và vận hành công trình; Giải ngân chi phí tạm cư và chi phí đầu tư xây dựng; Thực hiện đầu tư xây dựng; Nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng. Theo tiến trình thực hiện "*Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội*", việc thực hiện Đề án có thể hoàn thành vào Quý IV/2026.

**d) Thành lập Ban Quản trị nhà chung cư:**

- Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo Điều 102; 103; 104 Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13.

- Cộng đồng hộ dân tổ chức Hội nghị nhà chung cư bầu chọn Ban quản trị nhà chung cư;

- Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận các công việc từ Ban Đại diện cộng đồng hộ dân liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và làm việc với nhà đầu tư;

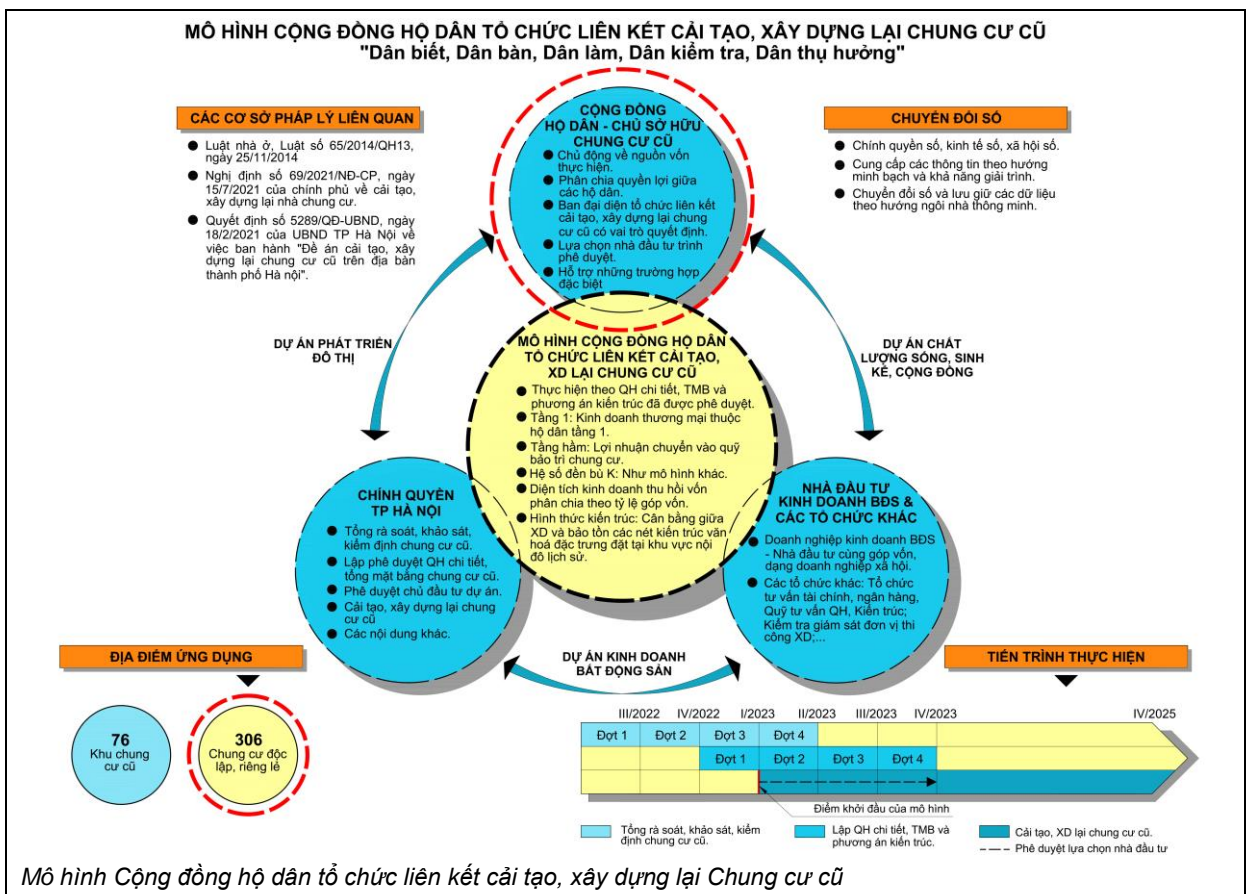
- Nhà đầu tư (kết hợp cùng Ban Quản trị nhà chung cư) sau khi ký kết các hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư và diện tích kinh doanh thương mại thu hồi vốn đầu tư, tiến hành bàn giao công trình, hệ thống dữ liệu và kế hoạch bảo hành công trình xây dựng cho Ban quản trị nhà chung cư;

- Trách nhiệm của Ban quản trị chung cư: Ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nhằm: Quản lý khai thác tầng hầm để xe, Quản lý kỹ thuật (công trình và ngoài công trình), Quản lý an ninh; Quản lý diện tích kinh doanh; Quản lý hệ thống dữ liệu của công trình và các nội dung khác theo quy định có liên quan.

**đ) Quỹ Bảo trì nhà chung cư (phần sở hữu chung)**

- Theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, diện tích kinh doanh khác; Trong trường hợp không đủ thì các hộ dân phải đóng góp tương ứng với phần diện tích của từng chủ sở hữu.

- Trong mô hình này, lợi nhuận thu được từ khai thác tầng hầm và các diện tích khác sẽ được bổ sung vào Quỹ Bảo trì nhà chung cư, giảm sự đóng góp của mỗi hộ dân.







## 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Theo các chuyên gia xây dựng, sự sụp đổ của các chung cư cũ tại TP. Hà Nội (và TP. HCM), không chỉ đến từ xuống cấp của cấu kiện xây dựng, mà còn do dư chấn động đất, cháy nổ và có thể xảy ra bất kỳ lúc nào. Tháng 11/2019, xuất hiện các trận động đất mạnh 5,7 và 5,4 độ richter xảy ra tại Lào và tỉnh Cao Bằng đã gây dư chấn nhẹ tại Hà Nội. Cho dù còn dựa vào dự đoán về việc Hà Nội hiếm xảy ra động đất. Song hiểm vẫn là có thể xảy ra. Còn bất cứ một vụ nổ bình ga nào trong một căn hộ chung cư cũ cũng có thể làm cả block nhà sụp đổ, gây nguy hiểm đến tính mạng của hàng trăm con người. Chung cư cũ không những nguy hiểm cho tính mạng người dân mà còn làm xấu hình ảnh kiến trúc khu vực nội đô TP. Hà Nội trong mắt người dân cả nước và du khách nước ngoài. Điều này không tương xứng với thủ đô một quốc gia 100 triệu dân.

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không thể để chậm và kéo dài hơn được nữa. Câu hỏi là: **Ta còn chờ đợi đến bao giờ, cho đến thời điểm một chung cư cũ sụp đổ?**

Các dự án theo mô hình xã hội hóa thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không chỉ là **dự án sinh kế hay kinh tế BĐS mà còn là một dự án phát triển của TP. Hà Nội.**

Có nhiều Mô hình xã hội hóa, trong đó có Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Đây không phải là mô hình thay thế các mô hình xã hội hóa hiện tại mà chỉ là một trong những mô hình xã hội hóa góp phần đẩy nhanh quá trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ và khu chung cư cũ, nhờ:

- **Mở ra một cách tiếp cận mới** trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; không dẫn dắt bởi lợi ích kinh tế của nhà đầu tư kinh doanh BĐS, mà dẫn dắt bởi chính cộng đồng hộ dân với sự trợ giúp của nhà đầu tư kinh doanh BĐS theo hướng doanh nghiệp xã hội và lấy lợi ích chung của chính cộng đồng hộ dân và xã hội mà quyết định; Vì vậy tạo được sự đồng thuận lớn của chính thể và xã hội.

- **Mở ra một cơ hội mới về một nơi ở khang trang** cho hôm nay và ngày mai, giữ được hoạt động sinh kế, văn hóa cộng đồng, cũng như về một tài sản có giá trị vượt trội tại khu vực trung tâm thành phố; Vì vậy các hộ dân chủ động và cùng gắng sức cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ; "*Khó vạn lần Dân liệu cũng xong*"; Ngoài ra, còn mở ra mở cơ hội mới cho việc **đổi mới, nâng cao năng lực quản trị và cải thiện cơ chế quản lý dài hạn của cộng đồng.**

- **Mở ra một cách thức mới** khơi dậy trách nhiệm và huy động được nhiều người hơn, nhiều tổ chức hơn cùng tham gia, trước hết từ sự chung sức của 3 nhà: Hộ dân - Nhà nước - Nhà đầu tư (là sự tích hợp của các hoạt động doanh nghiệp, khoa học công nghệ, tài chính và chuyển đổi số); Vì vậy có thêm nguồn động lực mới, đột phá mới cho việc cải tạo, xây dựng lại một số lượng lớn chung cư cũ.

- **Mô hình này cũng là cơ hội cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ (NUCETECH)** tham gia trực tiếp vào Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội. Có thể bắt đầu từ việc lập quy hoạch chi tiết hoặc lập tổng mặt bằng, phương án kiến trúc của một số dự án và tham gia với vai trò chủ đầu tư của một số dự án xây dựng lại chung cư cũ độc lập đơn lẻ.

### Lời cảm ơn

Trân trọng cảm ơn sự hỗ trợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH), Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng ICU đã cùng phối hợp thực hiện các nội dung trên.

### Tài liệu tham khảo

Nguồn:

- 1) Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014
- 2) Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- 3) Quyết định số 5289/QĐ-UBND, ngày 18/2/2021 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".
- 4) Quyết định số 331/QĐ-SXD, ngày 21/6/2022 của Sở Xây dựng về Bộ tiêu chí đánh giá kết quả kiểm định chất lượng hiện trạng các chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

**Phụ lục:** Thống kê số khu chung cư cũ và nhà chung cư độc lập đơn lẻ tại thời điểm năm 2020 (3)

TT	Địa bàn	Khu chung cư cũ		Nhà độc lập, đơn lẻ	Tổng cộng
		Số khu	Số nhà chung cư		
	TOÀN THÀNH PHỐ	76	1.271	306	1.579
1	Quận Đống Đa	19	332	83	415
2	Quận Ba Đình	8	176	35	211
3	Hai Bà Trưng	9	175	22	197
4	Quận Cầu Giấy	4	57	8	65
5	Quận Thanh Xuân	11	200	11	211
6	Quận Hoàng Mai	3	191	4	195
7	Quận Long Biên	6	61	3	64
8	Quận Bắc Từ Liêm	3	13	4	17
9	Quận Nam Từ Liêm	1	2	1	3
10	Huyện Thanh Trì	0	0	2	2
11	Huyện Đông Anh	10	56	0	56
12	Huyện Gia Lâm	1	5	0	5
13	Quận Hoàn Kiếm	0	0	99	99
14	Quận Hà Đông	1	3	32	35
15	Quận Tây Hồ	0	0	2	2