

XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐỀ BÙ TÁI ĐỊNH CƯ TRONG VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI 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. 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 cơi nới, 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.

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*".

Một trong những đề xuất chính liên quan đến việc giải quyết các điểm nghẽn trong mô hình xã hội hóa đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là **xác định hệ số đền bù tái định cư**. 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.

Khi Cộng đồng hộ dân chủ sở hữu chung cư cũ hiểu được cách tính toán hệ số đền bù, họ có thể chủ động thảo luận về hệ số đền bù với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (BDS), từ đó lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Việc xác định hệ số đền bù tái định cư có thể được thực hiện đơn giản trên một phần mềm, có thể truy cập bằng các phương tiện máy tính cá nhân, điện thoại cầm tay...

Từ khóa:

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.

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).

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...

1.2 Những vướng mắc về hệ số đền bù trong mô hình xã hội hóa đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

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.

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, trước hết trong công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường và hỗ trợ tái định cư gắn với hệ số bồi thường tái định cư.

1.3 Các đề xuất mới liên quan đến hệ số đền bù tái định cư

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.

Trên cơ sở Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, 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... Trong đó có nội dung: 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.***

2. MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐỀN BÙ

2.1 Cơ sở pháp lý liên quan cho việc xác định hệ số đền bù:

- 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.
- 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*".
- Các cơ sở pháp lý có liên quan khác.

2.2 Nguyên tắc tính toán

a) Công thức tính toán sơ bộ:

$$\text{Hệ số đền bù } k \text{ (lần)} = \frac{(F_n - F_k)}{(F_o)}$$

Trong đó:

a) **F_o**: Tổng diện tích căn hộ chung cư cũ;

b) **F_n**: Tổng diện tích căn hộ xây dựng mới (diện tích thông thủy) = F_s x 0,72, trong đó:

- F_s: Tổng diện tích sàn (được xác định theo quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được phê duyệt);

- Hệ số 0,72: Hệ số có ích (theo kinh nghiệm thực tế chiếm 0,70 - 0,75, trung bình 0,72).

c) **F_k**: Diện tích kinh doanh thương mại thu hồi vốn đầu tư = CPĐT/Giá trị căn hộ hiện tại theo giá thị trường, trong đó:

- CPĐT (Tổng chi phí đầu tư) = [(Chi phí XD công trình + Chi phí XD sân vườn) x 1,1 + Chi phí tạm cư] x 1,2, trong đó:

+ Chi phí xây dựng công trình = F_s x SĐTct, trong đó: SĐTct : Suất đầu tư xây dựng công trình phù hợp với chiều cao tầng, số tầng hàm theo đề xuất của Bộ Xây dựng (4);

+ Chi phí xây dựng sân vườn = F_{sv} x SĐTsv, trong đó: F_{sv}: Diện tích sân vườn (phù hợp với mật độ xây dựng theo quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được phê duyệt); SĐTsv: Suất đầu tư xây dựng sân vườn, phù hợp với kinh nghiệm thực tế.

+ Hệ số 1,1 trong công thức: Các chi phí đầu tư xây dựng khác tính bằng 10% tổng của Chi phí XD công trình và Chi phí XD sân vườn;

+ Chi phí tạm cư: Chi phí cho các hộ theo tháng x Thời gian xây dựng. Chi phí tạm cư cho các hộ cần thống nhất với các hộ dân.

+ Hệ số 1,2 trong công thức: Lợi nhuận bằng 20% của CPĐT (Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình).

- Giá trị căn hộ theo nguyên tắc giá thị trường được xác định theo phương pháp điều tra xã hội tại địa điểm cụ thể, thời gian cụ thể theo hướng hài hòa về quyền lợi để thúc đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại chung cư.

b) Cụ thể hóa và điều chỉnh hệ số đền bù:

Trong quá trình thực hiện, Ban Đại diện Cộng đồng hộ dân chủ sở hữu chung cư cũ tổ chức kêu gọi, gặp gỡ các nhà kinh doanh BĐS và trao đổi về các nội dung về hệ số đền bù tái định cư (và các tiêu chí khác) trong hồ sơ đăng ký chủ đầu tư dự án.

Việc thống nhất về hệ số đền bù là một trong tiêu chí quan trọng để 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 và trình các cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

2.3 Mối quan hệ giữa hệ số đền bù, phương án kiến trúc và giá trị BĐS

Việc tính toán hệ số đền bù trong thời gian tới sẽ không theo khung giá đất mà xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường.

Bảng tổng hợp dưới đây cho thấy mối quan hệ giữa hệ số đền bù giữa phương án kiến trúc liên quan đến số tầng cao, số tầng hầm và giá trị BĐS của địa điểm.

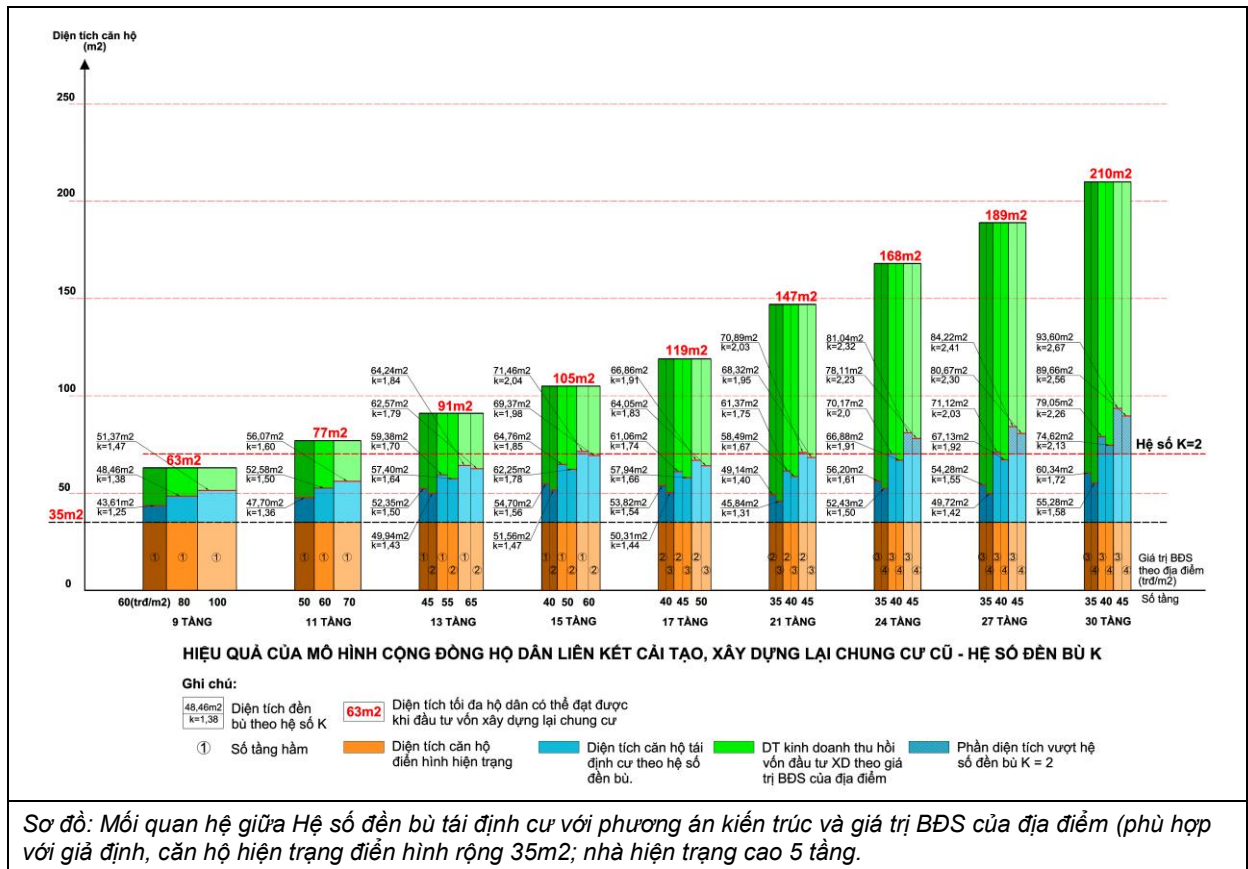
Bảng: Mối quan hệ giữa Hệ số đền bù tái định cư với phương án kiến trúc và giá trị BĐS của địa điểm

Loại nhà, giá trị BĐS của địa điểm và hệ số k	Đơn vị	Số tầng hầm			
		1 tầng hầm	2 tầng hầm	3 tầng hầm	4 tầng hầm
Phương án nhà 9 tầng					
Khoảng 60trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,25			
Khoảng 80trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,38			
Khoảng 100trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,47			
Phương án nhà 11 tầng					
Khoảng 50trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,36			
Khoảng 60trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,50			
Khoảng 70trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,60			
Phương án nhà 13 tầng					
Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,50	1,43		
Khoảng 55trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,70	1,64		
Khoảng 65trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,84	1,79		
Phương án nhà 15 tầng					
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,56	1,47		
Khoảng 50trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,85	1,78		
Khoảng 60trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	2,04	1,98		
Phương án nhà 17 tầng					
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,54	1,44	
Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,74	1,66	
Khoảng 50trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,91	1,83	
Phương án nhà 21 tầng					
Khoảng 35trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,40	1,31	
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,75	1,67	
Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		2,03	1,95	
Phương án nhà 24 tầng					
Khoảng 35trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,61	1,50	
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		2,00	1,91	
Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		2,32	2,23	
Phương án nhà 27 tầng					
Khoảng 35trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần			1,55	1,42
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần			2,03	1,92

Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần			2,41	2,30
Phương án nhà 30 tầng					
Khoảng 35trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần			1,72	1,58
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần			2,26	2,13
Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần			2,67	2,56

Ghi chú: Hệ số đền bù trên được tính toán với giả định: Căn hộ hiện trạng rộng 35m², nhà hiện trạng cao 5 tầng.

Bảng tính hệ số đền bù k trên được trình bày theo sơ đồ dưới đây. Ngoài ra, sơ đồ còn đưa thông tin diện tích tối đa hộ dân có thể nhận được khi cùng góp vốn đầu tư xây dựng theo Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ



Bảng trên cũng cho thấy:

Giá trị bất động sản đến 35 triệu đồng, dù nhà cao đến 30 tầng không thể có hệ số đền bù k = 2;

Giá trị bất động sản đến 40 triệu đồng, nhà cao đến 27 tầng, mới có thể đạt được hệ số đền bù k = 2

Giá trị bất động sản đến 45 triệu đồng, nhà cao đến 21 tầng, mới có thể đạt được hệ số đền bù k = 2

Giá trị bất động sản đến 60 triệu đồng, nhà cao đến 15, mới có thể đạt được hệ số đền bù k = 2.

Bản tính cũng cho thấy, trong khu vực các quận nội thành, nội đô lịch sử với việc khống chế tầng cao, hệ số k đền bù tái định cư không vượt quá 2 là phù hợp.

Thông tin về hệ số đền bù (theo quy định của TP Hà Nội) và cách tính toán hệ số đền bù tái định cư được thể hiện tại mục Hệ số đền bù tái định cư, tại phần mềm chungcucu.vn để cộng đồng hộ dân thuận tiện trong việc tham khảo.

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

"Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra, dân thụ hưởng."



Tính hệ số đền bù tái định cư - k

Ghi chú:

- a) Mật độ xây dựng, chiều cao công trình theo QHCT, TMB và PA kiến trúc đã được phê duyệt
b) Các thông số khác tự giả định; điền vào các ô trống

Diện tích căn hộ điển hình hiện trạng (m2): (10)

Số tầng hiện trạng (tầng)

Số tầng theo QHCT, TMB và PA kiến trúc (tầng)

Số tầng hầm theo PA kiến trúc (tầng hầm)

Mật độ xây dựng theo QHCT, TMB và PA kiến trúc (%)

Hệ số có ích (tỷ lệ giữa DT căn hộ và DT sàn; %)

Suất đầu tư xây dựng sân vườn (triệu đồng/m2)

Giá thuê căn hộ tái định cư (triệu đồng/tháng)

Thời gian xây dựng (tháng)

Các chi phí đầu tư xây dựng khác (%): (5)

Tỷ lệ lợi nhuận so với vốn đầu tư xây dựng (%): (8)

Giá căn hộ trung bình hiện tại trên thị trường (triệu đồng/m2)

Suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng (triệu đồng/m2)

Chi phí xây dựng công trình (triệu đồng): (1)

triệu đồng

Diện tích sân vườn (m2)

m2

Chi phí xây dựng sân vườn (triệu đồng): (2)

triệu đồng

Tổng chi phí xây dựng (triệu đồng): (3) = (1) + (2)

triệu đồng

Tổng chi phí xây dựng kể cả phụ phòng phí (triệu đồng): (4) = (3) x (1,0 + (5))

triệu đồng

Tổng chi phí thuê nhà tái định cư (triệu đồng): (6)

triệu đồng

Tổng chi phí đầu tư (triệu đồng): (7) = (4) + (6)

triệu đồng

Tổng chi phí đầu tư kể cả lợi nhuận (triệu đồng): (9) = (7) x (1,0 + (8))

triệu đồng

Tổng diện tích căn hộ của toàn bộ tòa nhà tạo được (m2)

m2

Tổng diện tích 1 căn hộ tạo được (m2)

m2

Diện tích kinh doanh thu hồi vốn của toàn bộ tòa nhà (m2)

m2

Diện tích kinh doanh nhằm thu hồi vốn đầu tư của 1 căn hộ (m2)

m2

Diện tích tái định cư (m2): (11)

m2

Bấm vào đây để tính hệ số k

Hệ số đền bù tái định cư - k = (11)/(10) : 1,45

Phần mềm "Chungcucu.vn" để tính toán hệ số đền bù tái định cư k

3. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN THẢO LUẬN, TRAO ĐỔI

Phù hợp với Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội" đề xuất: UBND Thành phố sẽ quyết định hệ số bồi thường gấp từ 1 - 2 lần diện tích sử dụng của căn hộ cũ; **xác định hệ số đối với từng dự án trên cơ sở xác định điểm hòa vốn của dự án**. Tuy nhiên, **giá trị BĐS để tính toán thu hồi vốn, được tính như thế nào theo nguyên tắc thị trường ?**. Đây cũng là nội dung liên quan đến Luật đất đai sửa đổi bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, nhằm chia sẻ công bằng lợi ích, dự kiến trình Quốc hội vào tháng 10/2022.

4. PHƯƠNG PHÁP, TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

Phương pháp và tài liệu nghiên cứu nội dung trên nằm trong hệ thống các phương pháp và tài liệu có liên quan đến việc thực hiện đề tài cấp Bộ (Mã số: B2022 - XDA - 08), gồm: i) Khảo sát và thu thập tài liệu; Điều tra xã hội

học; ii) Phân tích, đánh giá và tổng hợp các vấn đề liên quan; iii) Việc đề xuất mô hình gắn trực tiếp với đối tượng nghiên cứu chính: Hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; Hệ số đền bù và lợi nhuận người dân thu được; Các hoạt động tư vấn, xây dựng, tài chính hỗ trợ hộ dân; Chương trình truyền thông và dữ liệu số; Giải pháp công nghệ nguồn có liên quan.

5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc xác định hệ số đền bù tái định cư là một trong những nội dung quan trọng cho việc lựa chọn nhà đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Phần mềm chungcucu.vn được thiết lập, nhằm giúp cộng đồng hộ dân hiểu được cách tính toán hệ số đền bù, thúc đẩy việc gấp gở, trao đổi với nhà đầu tư, góp phần tạo được sự đồng thuận trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội.

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 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành Suất vốn ĐTXD công trình và giá XD tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 (khu vực 1: Hà Nội)