

THỰC TRẠNG CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ TẠI HÀ NỘI

TS. Tạ Quỳnh Hoa

Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, trường Đại học Xây dựng Hà Nội

Theo thống kê đến năm 2020, trên địa bàn Hà Nội có khoảng 1.579 nhà chung cư cũ, tất cả các chung cư này đều đã hết niên hạn sử dụng. Trong số đó, có tới 104 chung cư đã xuống cấp nghiêm trọng. Thậm chí, có hàng chục công trình đã xuống cấp ở mức độ D - mức độ nguy hiểm cao nhất đối với công trình nhà ở.



Hình 1: Chung cư cũ tại các khu tập thể ở Hà Nội



Hình 2: Nhiều chung cư đã xuống cấp nghiêm trọng (Ảnh chung cư C1, KTT Thành Công)

UBND thành phố Hà Nội đã giao các nhà đầu tư triển khai lập ý tưởng quy hoạch cải tạo, xây dựng lại 30 khu chung cư cũ. Đến năm 2021, 19 chung cư cũ đã hoàn thành và đi vào hoạt động, tiếp tục triển khai 14 chung cư trong năm 2022.

Thông tin từ kỳ họp HĐND thành phố lần thứ 11, hiện có 19 doanh nghiệp được giao lập quy hoạch chi tiết 1/500 cải tạo, xây dựng lại các chung cư, tập thể cũ trên địa bàn Hà Nội.

Cụ thể, tại văn bản số 5621 của UBND Hà Nội cũng nêu rõ các doanh nghiệp tham gia là Sun Group làm 3 khu tập thể: Khu tập thể Kim Liên với 42 nhà cao từ 2-6 tầng; khu tập thể Thanh Xuân Bắc với 61 nhà cao 5 tầng; khu tập thể Thanh Xuân Nam với 8 nhà cao từ 3-5 tầng.

Tập đoàn FLC với khu tập thể Kim Giang, số lượng 68 nhà cao 2-5 tầng; Tập đoàn T&T với 2 khu thuộc Tập thể Bách Khoa với 29 nhà cao 2-5 tầng và Tập thể Đại học Thủy lợi với 12 nhà cao từ 2-5 tầng; CTCP XNK Tổng hợp Hà Nội (Geleximco); Khu tập thể Khương Thượng với diện tích 14,8 ha, 30 nhà chung cư cao từ 2-5 tầng.

Tập đoàn Vingroup làm 5 khu tập thể: Khu tập thể Ngọc Khánh có 58 nhà cao tầng từ 2-5 tầng; khu tập thể Giảng Võ có 22 nhà cao từ 3-5 tầng; khu tập thể Đường Sắt với 9

nhà cao từ 2-5 tầng; khu tập thể 60 Thổ Quan với 6 nhà cao từ 2-5 tầng; khu tập thể xí nghiệp xây lắp H24 với 10 nhà cao từ 2-5 tầng...

Tập đoàn Hòa Phát cũng ghi tên cải tạo Khu tập thể Tân Mai với diện tích 20 ha, 88 nhà cao từ 2-5 tầng. Hay Vinaconex cũng muốn cải tạo Khu tập thể thuốc lá Thăng Long với 7 nhà cao tầng từ 2-5 tầng...



Hình 3: Dự án xây mới chung cư C1 thuộc khu tập thể Thành Công Đây là dự án được xây dựng thay thế cho nhà tập thể cũ C1 Thành Công cũ nát và xuống cấp nghiêm trọng trước đó.

Nhà nước mong muốn cải thiện chỗ ở cho người dân, tái thiết đô thị, nhưng không đủ nguồn lực. Doanh nghiệp, nhà đầu tư muốn lợi nhuận cao bằng cách tăng mật độ, tầng cao xây dựng, nhưng vướng quy hoạch. Còn người dân muốn có nhà ở mới khang trang, rộng rãi hơn, nhưng không muốn bỏ tiền đầu tư. Việc bảo đảm hài hòa quyền lợi của ba bên rất khó khăn, dẫn đến các dự án cải tạo CCC nhiều năm qua “giậm chân tại chỗ”. Tìm hiểu nguyên nhân dẫn đến các vướng mắc trong cải tạo chung cư cũ, thông qua khảo sát 170 bài viết của báo chính thống về cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội trong 2 năm gần đây, có nhiều ý kiến đã được đưa ra, góp phần tìm giải pháp đẩy nhanh tiến độ cải tạo chung cư cũ. Các ý kiến đã được phân nhóm như sau:

A. Ý kiến trước Nghị định 69 /2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (15/07/2021)

1. Ý kiến từ cơ quan quản lý nhà nước:

Do số lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn lớn, tình trạng sở hữu, sử dụng đa dạng thuộc nhiều cơ quan, đơn vị quản lý dẫn đến khó tiếp cận, kiểm đếm, rà soát chất lượng

trong thời gian ngắn; chậm xây dựng, ban hành kế hoạch thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư...

Vướng mắc về quy hoạch liên quan đến chỉ tiêu dân số và chiều cao công trình tại khu vực nội đô, các khu chung cư không được xây cao tầng. Việc này khiến các chủ đầu tư bị giảm sút nhiều lợi ích và e ngại không muốn bỏ tiền vào đầu tư cải tạo chung cư cũ. Trong khi đó, kinh phí từ nhà nước để triển khai thực hiện cải tạo, sửa chữa chung cư cũ là rất hạn hẹp

Vướng ở cơ chế, chính sách: Đối với chung cư không phải cấp D phải có sự đồng thuận 100% hộ dân; còn ít cơ chế ưu đãi nhà đầu tư; chưa phân cấp phân quyền nhiều cho quận, huyện trong việc đầu tư, xây mới chung cư cũ...

Về hệ số đền bù cho người dân: Vấn đề khó nhất bây giờ mà Thành phố đang triển khai là xác định hệ số K (hệ số đền bù giải phóng mặt bằng cho nhân dân), xác định tiêu chí chọn nhà đầu tư. Nhiều hộ dân chưa di dời ra khỏi nhà nguy hiểm là do các hộ dân này lo thời gian tạm cư kéo dài và không đồng tình với các chính sách bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư mà chính quyền đưa ra. Nhất là ở tầng 1 có diện tích kinh doanh “mặc cả” giá đền bù với chủ đầu tư, nhưng khi chủ đầu tư đồng ý lại đẩy giá lên cao hơn. Việc phải bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân trong nhà CCC rất khó khăn khi phải bố trí tái định cư cho các hộ dân lấn chiếm xây dựng trái phép trên đất trống của khu dân cư...

2. Ý kiến từ nhà đầu tư và hiệp hội bất động sản:

Khúc mắc lớn nhất chính là công tác giải phóng mặt bằng: người dân không di dời do không đồng ý phương án lựa chọn chủ đầu tư, với phương án đền bù, tạm cư và tái định cư, nhiều hộ dân tăng một muốn được đền bù cả diện tích lấn chiếm vốn là đất lưu không, lối đi. Nhiều hộ có diện tích đất bất hợp pháp còn lớn hơn diện tích hợp pháp. Hoặc có nhà lấn chiếm đất lưu không đã bán cho 2-3 hộ khác nên rất khó xác định nguồn gốc đất. Nhiều hộ dân này đã được cấp quyền sử dụng đất nên doanh nghiệp không thể cưỡng chế.

Chưa có quy định ưu đãi về “chỉ tiêu dân số” để đảm bảo tính khả thi của dự án và thu hút được nhà đầu tư.

Vướng mắc về giá bán phần diện tích chênh lệch của căn hộ tái định cư với diện tích căn hộ cũ và giá bán căn hộ tái định cư cho hộ khẩu ghép, nhiều căn hộ có 2-3 thế hệ sinh sống, mật độ dân cư lớn. Khi số dân thực tế tăng lên, chi phí đền bù và giải tỏa phát sinh là một con số khổng lồ.

3. Ý kiến từ đơn vị tư vấn và các chuyên gia trong lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc:

Vướng mắc về quy hoạch liên quan đến chỉ tiêu dân số và chiều cao công trình tại khu vực nội đô, các khu chung cư cũ không được xây cao tầng. Nhưng hầu như các chủ đầu tư lại yêu cầu phương án xây cao tầng, bởi như vậy mới có lãi.

Chưa có cơ chế chính sách hấp dẫn nhà đầu tư.

Việc đàm phán với người dân về đền bù giải phóng mặt bằng và việc tái định cư tại chỗ: nhiều chủ hộ không đồng thuận do khúc mắc về hệ số đền bù.

4. Ý kiến từ người dân sống trong và ngoài các căn hộ chung cư cũ:

Chưa giải quyết được vấn đề tạm cư: Một số hộ dân, trong thời gian chờ cải tạo chung cư, họ đăng ký tạm cư nhưng chưa được giải quyết. Không có điều kiện thuê nhà nên những hộ dân vẫn phải tiếp tục sống trong chung cư ngày càng xuống cấp này.

Wướng mắc trong việc đền bù: Một số hộ sống tại tầng 1 muốn tiếp tục được sử dụng mặt bằng kinh doanh, đưa ra các mức giá bồi thường quá cao khiến nhiều chủ đầu tư có ý định thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ phải chùn bước.

B. Ý kiến từ sau Nghị định 69 /2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (15/07/2021)

Nghị định 69 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đã quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở, bao gồm: Việc kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư, việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; yêu cầu về quy hoạch đối với khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho người được tái định cư; quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc di dời, phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và một số cơ chế trong việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Nghị định này đã tháo gỡ được hầu hết các khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP trước đây, tuy nhiên một số vướng mắc trong thực tế vẫn chưa được giải quyết triệt để. Các vướng mắc còn tồn tại:

1. Ý kiến từ cơ quan quản lý nhà nước:

Các hộ dân không di dời do chưa đồng thuận về kế hoạch tạm cư, bồi thường, tái định cư: Theo Chủ tịch UBND quận Ba Đình, Tạ Nam Chiến, nhiều hộ dân chưa di dời ra khỏi nhà nguy hiểm là do các hộ dân này lo thời gian tạm cư kéo dài và không đồng tình với các chính sách bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư mà chính quyền đưa ra. Một số người dân còn cho rằng, kết cấu tòa nhà vẫn ổn định, đề nghị kiểm định lại chất lượng công trình.

2. Ý kiến từ nhà đầu tư và hiệp hội bất động sản:

Wướng mắc về nội dung NĐ 69 chưa nêu rõ: về giá bồi thường, yêu cầu bồi thường cho phần diện tích nhà, đất sở hữu chung như hành lang, cầu thang, lối đi chung, khuôn viên... trong chung cư cũ, nhưng không nêu rõ về thời điểm xác định giá bồi thường; một số chung cư cũ lại không thể xây mới để bố trí tái định cư tại chỗ vì nằm trên diện tích nhỏ (dưới 1.000 m²), nghị định không nêu rõ giải pháp cho trường hợp này.

3. Ý kiến từ người dân sống trong và ngoài các căn hộ chung cư cũ:

Wướng mắc ở tỉ lệ đồng thuận của hộ dân: còn trở ngại, vì phải chờ ít nhất 70% hộ dân đồng ý và phải có đồng thuận cao về tái định cư (ý kiến của hộ dân đã đồng thuận).

Người dân không di dời vì chưa thống nhất rõ ràng với CĐT về: tạm cư, bồi thường diện tích coi nói, tái định cư: Người dân băn khoăn với các thông tin về dự án như tầng cao của các tòa nhà sau khi cải tạo, không gian quanh chung cư, đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng, diện tích trong sổ đỏ được bồi thường ra sao, diện tích người dân coi nói được tính như thế nào. Người dân chưa đi vì chưa biết ai đầu tư, khi thông tin rõ ràng,

cộng đồng sẵn sàng hợp tác, với điều kiện chủ đầu tư phải thống nhất các phương án xây dựng, đền bù tái định cư....

Người dân tại khu vực giá trị bất động sản cao chưa đồng thuận về hệ số đền bù trung bình và hệ số đền bù phải hợp lý với diện tích căn hộ hiện tại: Vấn đề người dân băn khoăn nhất hiện nay là thành phố cần đưa ra hệ số đền bù hợp lý với diện tích căn hộ đang sử dụng chứ không phải là diện tích được phân trước đây. Ví dụ với khu vực phường Thành Công, nếu hệ số đền bù là 1,3 - 1,5 như mức thành phố đưa ra hiện nay chắc chắn người dân sẽ không đồng tình. Cần điều chỉnh lên hệ số 2 người dân mới thấy thỏa đáng.

KẾT LUẬN

Đầu tháng 7 năm 2022, HĐND TP. Hà Nội đã thông qua Chương trình phát triển nhà ở TP. Hà Nội, giai đoạn 2021-2030.

Chương trình phát triển nhà ở TP. Hà Nội giai đoạn 2021-2030 đã xác định rõ 6 quan điểm, mục tiêu tổng quát với 9 mục tiêu cụ thể, 2 nhóm chỉ tiêu theo giai đoạn 5 năm với 12 chỉ tiêu cụ thể, 2 nhóm nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm với 66 nhiệm vụ, giải pháp cụ thể.

Đến năm 2030 diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 32m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 33m²/người và khu vực nông thôn đạt 28m²/người. Phát triển mới khoảng 5,55 triệu m² sàn nhà ở xã hội; khoảng 1,3 triệu m² sàn nhà ở tái định cư; khoảng 15,19 triệu m² sàn nhà ở thương mại; triển khai cải tạo, xây dựng lại **10 khu chung cư cũ**, trong đó 6 khu có tính khả thi cao (Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Nghĩa Tân) và 4 khu có nhà nguy hiểm cấp D (Giảng Võ, Thành Công, Ngọc Khánh, Bộ Tư pháp).

Nghị định 69 /2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (15/07/2021) đã tháo gỡ được hầu hết các khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP trước đây, tuy nhiên một số vướng mắc trong thực tế vẫn chưa được giải quyết triệt để, đó là:

- Chưa làm rõ giá bồi thường, yêu cầu bồi thường cho phần diện tích nhà, đất sở hữu chung như hành lang, cầu thang, lối đi chung, khuôn viên... trong chung cư cũ, thời điểm xác định giá bồi thường;

- Cần xác định hệ số K đền bù phù hợp với diện tích ở hiện tại của người dân chứ không dựa trên diện tích nhà được phân, để tăng tỉ lệ đồng thuận từ người dân;

- Cần có chế độ ưu tiên các doanh nghiệp xã hội, doanh nghiệp cộng đồng để đem lại lợi ích cao nhất cho cộng đồng;

- Cần có cơ chế kiểm kê, kiểm tra giám sát hiệu quả quỹ CCC để có giải pháp cải tạo kịp thời.

PHỤ CHÚ: NGHỊ ĐỊNH 69 GIẢI QUYẾT:

Cho phép các chủ đầu tư được phân kỳ đầu tư để thực hiện dự án khu chung cư; xác định dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải là dự án nhà ở thương mại để không yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất cho xây dựng nhà ở xã hội.

Quy định cụ thể phạm vi ranh giới dự án để có cơ sở xây dựng phương án bồi thường, tái định cư.

Xác định rõ đối tượng nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại.

Giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết của khu vực nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại thay vì để chủ đầu tư thực hiện lập như quy định trước đây để bảo đảm tính khả thi, thống nhất.

Cơ bản giải quyết những “nút thắt” trong quy định về phương án bồi thường với những quy định cụ thể, rõ ràng. Theo đó, quy định hệ số k bồi thường từ 1-2 lần diện tích cũ và giao cho địa phương căn cứ vào từng khu vực dự án để xác định hệ số k.

Cho phép các hộ tầng 1 có diện tích kinh doanh được mua thêm một phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ trong dự án theo quy hoạch và thiết kế được duyệt để bảo đảm có thu nhập sau này.

Quy định cụ thể mức bồi thường đối với nhà ở, đất ở riêng lẻ hoặc trụ sở làm việc; quy định cơ chế bồi thường đối với diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc xử lý đối với diện tích đất thuộc công sản nằm xen kẹt trong khu chung cư để bảo đảm sự thống nhất với pháp luật đất đai hiện hành.

Theo Nghị định, việc lấy ý kiến của các chủ sở hữu khi lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc mỗi một căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết và có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ chung cư của nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia; doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% tổng số các chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư tham gia đồng ý.

Quy định trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.