



KỶ YẾU HỘI THẢO

TRIỂN KHAI GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ
"MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN
TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO,
XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ"



Hà Nội, 2022

MỤC LỤC

1. LỜI NÓI ĐẦU.....	3
2. BÀI PHÁT BIỂU KHAI MẠC.....	8
PGS. TS. Nguyễn Xuân Anh Phó Hiệu trưởng, trường Đại học Xây dựng Hà Nội	
3. THỰC TRẠNG CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ TẠI HÀ NỘI.....	10
PGS.TS. Tạ Quỳnh Hoa Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, trường Đại học Xây dựng Hà Nội	
4. KINH NGHIỆM PHÁP LUẬT CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ.....	19
Nhóm nghiên cứu đề tài KHCN cấp Bộ GD-ĐT Mã số: B2022-XDA-08	
5. KINH NGHIỆM CỦA ACHR TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ Ở.....	41
Bà Trần Thị Minh Châu Liên minh Quyền nhà ở châu Á (ACHR)	
6. MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN TP. HÀ NỘI.....	44
TS. Phạm Đình Tuyền Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội	
7. XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐÈN BÙ TÁI ĐỊNH CƯ TRONG VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI TP. HÀ NỘI.....	71
TS. Phạm Đình Tuyền Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội	
8. TƯ VẤN, HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN QUY HOẠCH, THIẾT KẾ, THI CÔNG XÂY DỰNG.....	82
TS. Hoàng Tuấn Nghĩa Phó TGĐ NUCETECH, Chủ nhiệm đề tài B2022-XDA-08	

9. CHUYỂN ĐỔI SỐ BẤT ĐỘNG SẢN – CHÌA KHÓA KẾT NỐI CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN ĐẦU TƯ KHAI THÁC HIỆU QUẢ.....84

Ông Phan Phúc Thành

Nhà sáng lập, Tổng giám đốc, Batdongsan.vn

10. PHẦN MỀM “CHUNGCUCU.VN” TÍNH TOÁN HỆ SỐ ĐÈN BÙ TÁI ĐỊNH CƯ TRONG CẢI TẠO XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ.....87

TS. Phạm Đình Tuyển

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

KTS. Đinh Xuân Tiệp

*Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng
(NUCETECH)*

11. MỘT SỐ Ý KIẾN TRAO ĐỔI VỀ MÔ HÌNH.....94

TS.KTS. Đào Ngọc Nghiêm

Phó chủ tịch Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam

1. LỜI NÓI ĐẦU

Việt Nam hiện nay có rất nhiều vấn đề liên quan đến lĩnh vực Xây dựng cần phải giải quyết, Hà Nội cũng vậy, một trong số đó là vấn đề Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Trên cả nước, hiện có hàng nghìn khu chung cư cũ, tập thể cũ và biệt thự cũ đã hết niên hạn sử dụng, cần cải tạo, xây dựng lại; song, kết quả cải tạo, xây dựng lại còn rất khiêm tốn. 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.

Với tiêu chí hoạt động lấy phục vụ quốc gia, cộng đồng, doanh nghiệp làm trọng, chúng tôi nhận thức rằng việc cải tạo chung cư cũ là vấn đề cấp bách, ảnh hưởng tới cuộc sống, an toàn sinh mạng của nhân dân và cảnh quan đô thị. Đây là vấn đề mà Ban tổ chức quan tâm nghiên cứu giải quyết. Hiện tại, trường Đại học Xây dựng Hà Nội (HUCE), Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) cũng đang thực hiện đề tài KHCN cấp Bộ: “Nghiên cứu đề xuất giải pháp cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở các đô thị Việt Nam, thí điểm tại Hà Nội”; Mã số: B2022-XDA-08; Thời gian thực hiện: 2022 - 2023.

Hiện nay, Chương trình cải tạo và xây dựng lại chung cư cũ chủ yếu được thực hiện theo mô hình xã hội hóa: “**Người dân chờ chủ đầu tư đến đầu tư xây dựng**”. Trong quá trình thực hiện nảy sinh các mâu thuẫn giữa lợi ích của người dân và doanh nghiệp. Việc giải quyết các mâu thuẫn phức tạp này thường kéo dài, làm làm dự án cải tạo chung cư cũ không được thực hiện theo đúng kế hoạch.

Trên thế giới, nhiều quốc gia như Đức, Hàn Quốc... đã ứng dụng “**Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ**”. Trong mô hình này, người dân cùng với chính quyền và các nhà khoa học tiến hành tổ chức cải tạo chung cư cũ theo triết lý “**Dân biết, Dân bàn, Dân làm, Dân kiểm tra và Dân thụ hưởng**”.

Mô hình không có mâu thuẫn giữa lợi ích của dân cư với nhà đầu tư bởi chính họ là nhà đầu tư. Mô hình này hoàn toàn phù hợp với điều kiện của Việt Nam, dưới góc độ của các quy định quản lý nhà nước có liên quan, doanh nghiệp xã hội, nguồn vốn hỗ trợ và đóng góp trực tiếp của các tổ chức khoa học công nghệ.

Mô hình này khi được thực hiện góp phần bổ sung vào các mô hình xã hội hóa hiện có, thúc đẩy việc giải quyết vấn đề chung cư cũ. Mô hình cũng có thể coi như một dạng công nghệ nguồn để có thể nhân rộng tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các đô thị khác.

Hội thảo này góp phần giải quyết một vấn đề vừa có tính cấp thiết, vừa có tính phức tạp và khó khăn, vì vậy, chúng tôi hy vọng rằng mô hình có thể được áp dụng thí điểm thành công và nhân rộng ra cả nước, góp phần giải quyết vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đang vô cùng bức xúc hiện nay.

1. Thông tin chính về Hội thảo

Thời gian: 8:00 – 12:00, ngày 25/8/2022

Số lượng khách mời tham dự: 80 người

Địa điểm: Phòng họp tầng 2, Nhà Thư viện, trường Đại học Xây dựng Hà Nội, số 55 đường Giải Phóng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Đơn vị tổ chức: HUCE, NUCETECH

Đơn vị tài trợ: Công ty CP Đầu tư Tiếp thị Bất động sản Việt Nam (batdongsan.vn), Liên minh Quyền nhà ở châu Á (ACHR)

Nội dung chương trình:

TT	Thời gian	Nội dung
1	8:00 – 8:30	Đón tiếp
2	8:30 – 8:35	Phát biểu khai mạc PGS.TS. Phạm Xuân Anh, Phó Hiệu trưởng, HUCE
3	8:35 – 8:45	Kinh nghiệm pháp lý liên quan đến xử lý chung cư cũ của một số quốc gia trên thế giới Đại diện nhóm nghiên cứu đề tài KHCN cấp Bộ, HUCE

4	8:45 – 8:55	Thực trạng cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội PGS.TS. Tạ Quỳnh Hoa, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, HUCE
5	8:55 – 9:15	- Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; - Phần mềm triển khai mô hình: chungcucu.vn + Các thông tin chi tiết về mô hình + Tính toán hệ số đền bù (hệ số k) tương ứng với vị trí khu đất + Công đăng ký ứng dụng triển khai mô hình TS. Phạm Đình Tuyền, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, HUCE
6	9:15 – 9:35	Các giải pháp tư vấn, hỗ trợ cộng đồng hộ dân triển khai mô hình:
6.1	9:15 – 9:25	Tư vấn, hỗ trợ cộng đồng hộ dân quy hoạch, thiết kế, thi công xây dựng... TS. Hoàng Tuấn Nghĩa, Phó TGD, NUCETECH
6.2	9:25 – 9:35	Chuyển đổi số Bất động sản - Chìa khóa KẾT NỐI Cộng đồng cư dân đầu tư khai thác hiệu quả Ông Phan Phúc Thành, Nhà sáng lập, Batdongsan.vn
7	9:35 – 9:45	Kinh nghiệm của ACHR trong các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà ở Bà Trần Thị Minh Châu, ACHR
8	9:45 – 11:30	- Phát biểu của đại diện cộng đồng dân cư - Hỏi – đáp - Nghỉ giải lao
9	11:30 – 12:00	- Kết luận hội thảo và bế mạc TS. Phạm Đình Tuyền, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, HUCE

2. Tổng quan về các bài tham luận của Hội thảo

Các bài tham luận của Hội thảo tập trung vào những vấn đề như sau:

- Tham luận “Kinh nghiệm pháp lý liên quan đến xử lý chung cư cũ của một số quốc gia trên thế giới” của đại diện nhóm nghiên cứu đề tài KH&CN cấp Bộ, HUCE nêu lên kinh nghiệm pháp lý của các quốc gia Hàn Quốc, Trung Quốc và Singapore liên quan đến việc xử lý chung cư cũ. Chính sách của các nước có sự khác biệt do xuất phát từ sự khác biệt trong chế độ sở hữu đất đai. Có nhiều kinh nghiệm có thể áp dụng cho Việt Nam.

- Tham luận “Thực trạng cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội” của TS. Tạ Quỳnh Hoa, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, HUCE nêu lên thực trạng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội. Tốc độ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhìn chung còn tương đối chậm chạp, gặp nhiều vướng mắc, trong đó vướng mắc lớn nhất về hệ số đền bù.

- Tham luận “Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”, “Phần mềm triển khai mô hình: chungcucu.vn” của TS. Phạm Đình Tuyền, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, HUCE tập trung vào 2 nội dung chính:

- + Đưa ra mô hình giải pháp mới dựa trên sự tham gia của cộng đồng – Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Theo đó, cộng đồng hộ dân chủ động liên kết với các nhà khoa học, với doanh nghiệp để tiến hành xây dựng lại ngôi nhà của chính họ. Trên phương diện nghiên cứu, mô hình giải quyết được phần lớn mâu thuẫn gặp phải trong quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo mô hình xã hội hóa hiện nay.

- + Công bố ra mắt trang web chungcucu.vn đăng tải tất cả các thông tin có liên quan đến cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và phần mềm tính hệ số đền bù (hệ số k) để cộng đồng hộ dân có thể tự tính toán hệ số k.

- Tham luận “Các giải pháp tư vấn, hỗ trợ cộng đồng hộ dân triển khai mô hình” gồm có 2 tham luận:

+ Tham luận “Tư vấn, hỗ trợ cộng đồng hộ dân quy hoạch, thiết kế, thi công xây dựng...” của TS. Hoàng Tuấn Nghĩa, Phó Tổng giám đốc NUCETECH: NUCETECH là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực KH&CN ngành xây dựng, đồng hành cùng cộng đồng hộ dân trong quá trình xây dựng lại chung cư cũ ở tất cả các khâu, từ tư vấn quy hoạch, tư vấn thiết kế, đến thi công xây dựng, giám sát quá trình thi công xây dựng...;

+ Tham luận “Chuyển đổi số Bất động sản - Chìa khóa KẾT NỐI Cộng đồng cư dân đầu tư khai thác hiệu quả” của ông Phan Phúc Thành, Nhà sáng lập, Batdongsan.vn tập trung nêu rõ vai trò và cách thức chuyển đổi số tất cả các giai đoạn trong quá trình xây dựng lại chung cư cũ, kết nối cộng đồng và tạo thành mạng lưới rộng lớn.

- Tham luận “Kinh nghiệm của ACHR trong các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà ở” của bà Trần Thị Minh Châu, ACHR nêu lên những kinh nghiệm và bài học từ các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà ở dựa trên sự tham gia của cộng đồng từ các quốc gia châu Á, trong đó có một số dự án ở Việt Nam.

Ban tổ chức Hội thảo

2. BÀI PHÁT BIỂU KHAI MẠC



PGS. TS. Phạm Xuân Anh
Phó Hiệu trưởng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

Kính thưa quý vị đại biểu và các vị khách quý,

Thay mặt cho Ban giám hiệu Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (HUCE), đơn vị chủ trì tổ chức hội thảo ngày hôm nay, tôi kính gửi tới Quý vị lời chúc sức khỏe, lời chào trân trọng và hợp tác!

Việc nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân luôn là yêu cầu cấp thiết được đặt ra với các quốc gia đang phát triển như Việt Nam, đặc biệt vấn đề nhà ở và không gian ở cho người dân luôn được chú trọng hàng đầu trong các Chiến lược phát triển của mỗi quốc gia.

Với đặc thù bối cảnh phát triển kinh tế xã hội và yêu cầu cung cấp nhanh chóng nhà ở cho người dân sau chiến tranh tại Việt Nam, đã có một số lượng rất lớn các khu chung cư, khu tập thể được hình thành trong những thập niên từ những năm 1970 đến những năm cuối thế kỷ 20. Trên cả nước, hiện có hàng nghìn khu chung cư cũ, nhà chung cư cũ đã hết niên hạn sử dụng, cần cải tạo, xây dựng lại; song, kết quả cải tạo, xây dựng lại còn rất khiêm tốn. 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.

Tại Hà Nội, vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cũng đã được chính quyền thành phố đang hết sức quan tâm, tìm các giải pháp và nguồn lực để giải quyết nhưng vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc.

Trường ĐHXD Hà Nội với đội ngũ chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và công nghệ, với các đơn vị tư vấn có nhiều kinh nghiệm trong việc giải quyết các vấn đề thực tiễn, chúng tôi nhận thấy rằng việc cải tạo chung cư cũ là vấn đề cấp bách, ảnh hưởng tới cuộc sống, an toàn sinh mạng của nhân dân và cảnh quan đô thị và cần có trách nhiệm tham gia cùng với UBND Thành phố để giải quyết vấn đề cấp bách xã hội đặt ra. Hiện tại, HUCE, NUCETECH cũng đang thực hiện một số đề tài KHCN có liên quan, trong đó có đề tài cấp Bộ: “Nghiên cứu đề xuất giải pháp cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở các đô thị Việt Nam, thí điểm tại Hà Nội”; Mã số: B2022-XDA-08; Thời gian thực hiện: 2022 – 2023.

Chúng tôi đánh giá hội thảo này là cơ hội tốt để mở ra các diễn đàn trao đổi những vấn đề, giải pháp công nghệ cho việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội, đồng thời kết nối các bên liên quan, các tổ chức phi chính phủ, phi lợi nhuận để hỗ trợ cho người dân trong việc cải thiện chất lượng nhà ở, đem đến một chất lượng sống tốt cho người dân đô thị.

Thay mặt đơn vị chủ trì hội thảo, xin chân thành cảm ơn Liên minh Quyền nhà ở Châu Á (ACHR), Công ty CP Đầu tư Tiếp thị Bất động sản Việt Nam (batdongsan.vn), các cơ quan ban ngành, các đơn vị báo chí, truyền thông đã hỗ trợ cho chúng tôi trong việc tổ chức hội thảo và kết nối thông tin đến các bên liên quan và cộng đồng.

Hội thảo này góp phần giải quyết một vấn đề vừa có tính cấp thiết, vừa có tính phức tạp, vì vậy, chúng tôi hy vọng rằng mô hình có thể được áp dụng thí điểm thành công và nhân rộng, góp phần giải quyết vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đang vô cùng bức xúc hiện nay.

Trân trọng cảm ơn Quý vị đã dành thời gian tham dự! Chúc hội thảo thành công tốt đẹp!

3. THỰC TRẠNG CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ TẠI HÀ NỘI



PGS.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:

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

1.1 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...

1.2. 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.

1.3. Ý kiến từ đơn vị tư vấn và các chuyển 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, 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.

1.4. 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.

Vướng 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.

2. 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:

2.1. 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.

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

Vướng 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, lõi 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.

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

Vướng 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 cơ ngơi, 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/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.

4. KINH NGHIỆM PHÁP LUẬT CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ



Nhóm nghiên cứu đề tài KHCN cấp Bộ Giáo dục và Đào tạo
Tên đề tài: Nghiên cứu đề xuất mô hình giải pháp cải tạo, xây dựng lại CC cũ ở các đô thị Việt Nam, thí điểm tại Hà Nội

Thời gian thực hiện: 2022 – 2023

Mã số: B2022-XDA-08

Tóm tắt:

Trên thế giới, các nước đều có chính sách, kinh nghiệm phong phú liên quan đến cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Dưới đây là kinh nghiệm pháp luật của Trung Quốc, Singapore và Hàn Quốc. Bài viết do nhóm nghiên cứu đề tài tổng hợp và cung cấp cho Đại biểu Quốc hội, theo yêu cầu của Thư viện Quốc hội tại Kỳ họp thứ 2, Quốc hội khóa XV. Bản quyền thuộc về Thư viện Quốc hội.

Từ khóa: Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore, chung cư cũ, kinh nghiệm pháp luật, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

1. Quá trình hình thành chung cư ở Trung Quốc, Singapore và Hàn Quốc

1.1. Trung Quốc

Ở Trung Quốc, quá trình hình thành và phát triển của chung cư (CC) nói chung có thể được phân thành 3 giai đoạn cơ bản như sau:

Giai đoạn thứ nhất (từ năm 1949 đến năm 1976): Hệ thống phân phối nhà ở công cộng được hình thành theo định hướng phúc lợi, theo đó, đã có hơn 0,5 tỷ m² nhà CC được xây dựng bởi Chính phủ hoặc các công ty nhà nước. Cho đến nay, hầu hết các tòa nhà này đã hết thời gian sử dụng và được phá bỏ để phát triển các khu đô thị mới.

Giai đoạn thứ hai (bắt đầu từ những năm 1980 và kết thúc vào cuối những năm 1990): Trong giai đoạn này, đã có khoảng 1,4 – 4,9 tỷ m² nhà CC được xây dựng. 90% các tòa nhà được xây dựng là nhà nhiều tầng (3-6 tầng). Cho đến nay, hầu hết các tòa nhà này vẫn đang được sử dụng, mặc dù cũng đã hết niên hạn sử dụng.

Giai đoạn thứ ba (bắt đầu từ những năm 2000 cho đến nay): Đã có khoảng 24,1 tỷ m² nhà CC được xây dựng trong giai đoạn này, và hầu hết đều là nhà cao tầng, từ 20 đến 30 tầng.

1.2. Singapore

Quá trình hình thành và phát triển CC ở Singapore có thể được phân thành 04 giai đoạn sau đây:

Giai đoạn thứ nhất (giai đoạn từ năm 1960 đến năm 1970): Trong giai đoạn này, các khu CC thu nhập thấp đã được xây dựng; mỗi căn hộ chỉ khoảng 50m² đến 60m² giành cho các hộ thu nhập thấp chưa có nhà ở.

Ban đầu, các căn hộ CC này được thiết kế diện tích nhỏ, ít phòng ở nhằm phù hợp với sức mua. Thậm chí, để tiết kiệm chi phí đầu tư và vận hành, thang máy các CC này đã được thiết kế 3 tầng mới có một điểm dừng. Tuy nhiên, thời gian sau đó, do nhu cầu và thu nhập của người dân tăng lên, các căn hộ CC đã được cải tạo nâng cấp, mở rộng; hệ thống thang máy mới cũng được cải tạo để dừng ở từng tầng.

Giai đoạn thứ hai (từ năm 1971 đến năm 1980): Cùng với sự gia tăng về dân số, các khu CC đã được xây dựng bổ sung để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân. Trong giai đoạn này, các căn hộ CC được thiết kế với diện tích được nâng lên (khoảng 70m²) và mỗi căn hộ có nhiều phòng hơn (từ 2-3 phòng).

Giai đoạn thứ ba (từ năm 1981 đến năm 1991): Trong giai đoạn này, Singapore thực hiện xây mới thêm các CC; và chú trọng hơn đến cảnh quan, môi trường cây xanh trong các khu CC. Bên cạnh đó, giai đoạn này, Singapore cũng đã thực hiện cải tạo một số khu CC cũ cho phù hợp yêu cầu sử dụng ngày càng cao của người dân.

Giai đoạn thứ tư (từ sau năm 1991 đến nay): Từ năm 1991 đến nay, Singapore đã thực hiện quy hoạch phát triển thêm nhiều khu

ở mới, nhằm mục đích phân tán và cân bằng mật độ dân số, thuận lợi về giao thông đi lại. Việc xây dựng các CC giai đoạn này phần lớn được thực hiện theo đơn đặt hàng. Theo đó, người dân muốn được sở hữu căn hộ do Nhà nước cung cấp, phải thực hiện đóng góp quỹ để dành tiền mua nhà, số tiền người dân đóng góp quỹ được trừ dần vào tiền mua nhà trả góp, thời gian trả góp lâu nhất là 25 năm. Cơ quan quản lý quỹ tổ chức xây dựng nhà ở và bán nhà trả góp cho người dân. Người có thu nhập thấp được ưu tiên mua trước và thông qua các hình thức bốc thăm. Người dân được mua căn hộ chỉ được sở hữu không quá 90 năm. Sau thời hạn này, Chính phủ sẽ thu hồi không bồi thường để xây dựng lại CC mới, người dân sẽ được ưu tiên mua lại căn hộ trong CC mới trước khi hết quyền sở hữu nhà ở tại CC cũ. Việc bán có thời hạn là nhằm hạn chế tranh chấp về sau và thuận lợi cho việc xây dựng lại đồng bộ các khu CC.

1.3. Hàn Quốc (Đại Hàn Dân Quốc)

Vào những năm 1930 tại Hàn Quốc, các căn CC đầu tiên đã được xây dựng. Với đặc thù, dân số tập trung với mật độ cao ở Seoul, nhu cầu nhà ở tăng lên, việc xây dựng CC để sử dụng hiệu quả đất ở một cách cao nhất đã được thực hiện. Hoạt động xây dựng CC ở Hàn Quốc từ năm 1989 đến nay rất phát triển và được thực hiện trên khắp đất nước Hàn Quốc, đặc biệt là trong giai đoạn từ năm 1989 đến năm 1997. Từ năm 1989 đến năm 2019, đã có 5,38 triệu giấy phép xây dựng được cấp (trong đó giai đoạn từ năm 1989 đến trước thời điểm cuộc khủng hoảng tài chính 1997 diễn ra, đã có tới 1,3 triệu giấy phép xây dựng được cấp, chiếm 24%).

Tuy nhiên, tuổi thọ các công trình xây dựng trước năm 2000 tại Hàn Quốc chỉ có niên hạn sử dụng khoảng 25 năm do tốc độ công nghiệp hóa nhanh chóng, yêu cầu số lượng nhà ở lớn và sử dụng vật liệu xây dựng chất lượng thấp nhằm tối ưu hóa lợi nhuận của chủ đầu tư. Sau 25 năm, khi cả kết cấu và vỏ ngoài công trình cũng như hệ thống kỹ thuật các khu CC này bị xuống cấp, dẫn đến nhu cầu cải tạo CC cũ rất lớn. Năm 2019, trên toàn Hàn Quốc, trong tổng số khoảng 7,2 triệu tòa nhà đang sử dụng thì có khoảng 1,8 triệu tòa nhà đã hết niên hạn sử dụng, trong đó có nhiều CC.

2. Một số quy định pháp luật của Trung Quốc, Singapore, Hàn Quốc về xử lý, cải tạo CC cũ

2.1 Trung Quốc

Chế độ sở hữu đất đai ở Trung Quốc:

Trung Quốc tiến hành cải cách ruộng đất, chia ruộng đất cho nông dân từ năm 1949, tuy nhiên, hình thức sở hữu tư nhân về đất đai cũng chỉ tồn tại một thời gian ngắn. Sở hữu tập thể và sở hữu nhà nước về đất đai đã được thiết lập ở Trung Quốc từ thập kỷ 50 của thế kỷ XX. Điều 10 Hiến pháp năm 1982 của Trung Quốc và Luật quản lý đất quy định: đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu nhà nước, gồm sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể, trong đó toàn bộ đất đai thành thị thuộc về sở hữu nhà nước. Đất nông thôn và ngoại ô thành phố, ngoài đất do pháp luật quy định thuộc về sở hữu nhà nước, còn lại là sở hữu tập thể. Ở Trung Quốc không có hình thức giao đất ổn định lâu dài không thời hạn.

2.1.1 Cơ quan chỉ đạo, chịu trách nhiệm và phối hợp chính trong việc cải tạo CC cũ

a) Cấp trung ương:

- Ban chấp hành Trung ương Đảng;
- Quốc vụ viện;
- Ủy ban Nhà nước;
- Bộ Phát triển Nông thôn, Đô thị và Nhà ở.

b) Cấp địa phương:

- Ban Nhà ở và Phát triển Đô thị - Nông thôn;
- Ủy ban Cải cách và Phát triển, Ủy ban Quy hoạch và Tài nguyên, Sở Tài chính, Ủy ban Giám sát và Quản lý Tài sản Nhà nước, Ủy ban Quản lý Đô thị, Sở Nội vụ, Cục Giám sát Thị trường, Ban quản lý nguồn nước, Trung tâm quản lý quỹ nhà ở...

2.1.2 Các văn bản pháp lý cơ bản điều chỉnh hoạt động xử lý, cải tạo CC cũ

- Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;
- Luật Xây dựng;

- Điều lệ Quản lý Chất lượng Công trình Xây dựng;
- Hướng dẫn Cải tạo CC cũ ở Đô thị (hướng dẫn chung mang tính tổng quát và mỗi tỉnh/thành phố có hướng dẫn cụ thể phù hợp với điều kiện địa phương);
- Ý kiến chỉ đạo về thúc đẩy toàn diện việc tái thiết các cộng đồng cũ trong các khu vực đô thị” của Văn phòng Quốc vụ viện (2020) số 23;
- Các tiêu chuẩn đánh giá tòa nhà nguy hiểm (JGJ125-99);
- Tiêu chuẩn kỹ thuật đánh giá hiệu suất CC ở Trung Quốc.

2.1.3 Quan điểm, kinh nghiệm pháp lý về xử lý, cải tạo CC cũ

Nghiên cứu các văn bản pháp lý nêu trên cho thấy, một số quan điểm, kinh nghiệm pháp lý trong xử lý, cải tạo CC cũ của Trung Quốc có thể được nghiên cứu, áp dụng cho Việt Nam, cụ thể là:

a) Trung Quốc quan niệm rằng, cải tạo CC cũ không chỉ là một quá trình chuyển đổi đơn giản, nó là mục tiêu chính của quá trình phát triển và xây dựng đô thị trong tương lai. Nó không chỉ là một **dự án sinh kế lớn**, mà còn là **một dự án phát triển**.

b) Cải tạo CC cũ là một trong những nhiệm vụ trọng tâm hiện nay của Trung ương Đảng và Quốc vụ viện Trung Quốc. Trung Quốc chuyển từ thời kỳ xây dựng CC mới sang cải tạo, xây dựng lại CC cũ nhằm: i) nâng cao chất lượng cuộc sống cư dân và chức năng của công trình; ii) cải thiện môi trường sống và cơ sở hạ tầng; iii) thúc đẩy phát triển đô thị, kinh tế; iv) tối ưu hóa chức năng của các đô thị, thành phố; v) chỉnh trang kiến trúc, “bộ mặt” của đô thị.

Cụ thể:

* Đối tượng thuộc diện cải tạo: Các khu CC được xây dựng từ trước năm 2000. Dựa vào “Các tiêu chuẩn đánh giá tòa nhà nguy hiểm (JGJ125-99)”; “Tiêu chuẩn kỹ thuật đánh giá hiệu suất CC ở Trung Quốc” để xác định cụ thể mức độ nguy hiểm của từng khu CC. Mỗi khu CC được đánh giá về chất lượng xây dựng và giá trị sử dụng trước khi quyết định xây dựng lại. Các công trình có mức độ nguy hiểm cao sẽ được ưu tiên cải tạo trước.

* Phát huy vai trò lãnh đạo của đảng ở cơ sở; lồng ghép, nâng cao năng lực quản trị cộng đồng vào quá trình cải tạo; thúc đẩy đổi mới mô hình quản trị cộng đồng và cải thiện cơ chế quản lý dài hạn của cộng đồng.

* Khuyến khích nguồn vốn xã hội (xã hội hóa) tham gia vào việc cải tạo toàn diện, theo hướng thị trường và theo nguyện vọng của cư dân. Tạo sự chủ động và nhiệt tình tham gia vào quá trình cải tạo CC cũ của cư dân. Huy động đầy đủ các đơn vị liên quan và các lực lượng xã hội trong cộng đồng tham gia, hỗ trợ.

- Công việc cải tạo sẽ được thực hiện sau khi trung cầu ý kiến, sáng kiến của cư dân;

- Các dự án cải tạo cần được lựa chọn một cách khoa học, với các kế hoạch tương ứng được xây dựng một cách hợp lý;

- Xem xét, cân bằng giữa cải tạo, xây dựng lại và bảo tồn những nét kiến trúc, văn hóa đặc trưng của khu CC đó.

Ví dụ: Điều 29 và 31, Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn quy định: Trong xây dựng và phát triển thành phố, ưu tiên xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình dịch vụ công cộng, xử lý hợp lý mối quan hệ giữa phát triển các khu mới và xây dựng lại các khu cũ, xác định quy mô phá dỡ và xây dựng, quy hoạch xây dựng lại những nơi có cụm nhà xuống cấp.

- Đa dạng và minh bạch nguồn vốn sử dụng cho quá trình cải tạo: Ngân sách trung ương và địa phương; **Huy động vốn cư dân...**

- **Công khai lợi ích của nhân dân khi cải tạo CC cũ** để có được sự đồng thuận cao nhất (Khi cải tạo xong, giá trị bất động sản ngôi nhà của họ tăng lên...);

d) Liên quan đến cải tạo, được phân thành 3 loại: Cải tạo cơ bản, Cải tiến và Cải tạo nâng cao. Cụ thể như: Tân trang các khu vực công cộng (mái, mặt tiền, tường bao che, cầu thang); Cải thiện tiết kiệm năng lượng bằng cách thay thế các thiết bị cũ bằng thiết bị mới, tiết kiệm năng lượng, lắp đặt cầu thang máy; Bổ sung các dịch vụ công cộng, tiện ích cộng đồng khác.

đ) Kết hợp việc cải tạo CC cũ với các CC liền kề xung quanh và xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp. Tính toán hợp lý giữa việc xây

mới các khu chức năng của khu CC cần cải tạo với các tiện ích công cộng đã có của khu vực để sử dụng tối đa công năng, tránh lãng phí.

e) Cải tạo CC cũ nhằm hình thành cộng đồng mới với ba trọng tâm chính: Thông minh, Sinh thái và Nhân văn.

- Thông minh: Khu CC cũ được xây dựng lại theo hướng khu dân cư thông minh.

- Sinh thái: Đảm bảo diện tích không gian xanh, thiết kế theo hướng thân thiện môi trường.

- Nhân văn: Chú ý đến sự thuận tiện, thân thiện với cư dân; xây dựng không gian sinh hoạt cộng đồng nhằm gắn kết cộng đồng mới hình thành.

g) Việc cải tạo CC cũ cũng có những phần công việc giống với Việt Nam, tuân theo Luật, quy định, quy chuẩn xây dựng như: Quy hoạch; Thiết kế; Đấu thầu; Giấy phép và Xin phép xây dựng. Nhà thầu xây dựng phải đảm bảo các tiêu chí: Có đăng ký kinh doanh và vốn điều lệ; chứng minh năng lực tài chính, kỹ thuật, kinh nghiệm, nhân sự...

h) Hiện nay, Trung Quốc rất chú ý đến vấn đề ***tham vấn và sự hài lòng, đồng thuận của cộng đồng trong quá trình cải tạo CC cũ***. Quan điểm này nhằm mục đích khắc phục những hạn chế đã diễn ra trong quá trình đền bù cho người dân khi thực hiện cải tạo, xây dựng mới các khu CC cũ. Trước đây, việc thu hồi, cải tạo, xây dựng mới các khu CC cũ được Chính quyền Trung Quốc thực hiện bằng biện pháp cưỡng chế. Người dân chỉ được thông báo về việc di dời để xây lại tòa nhà, và được đền bù với mức giá không tương xứng mà không được quyền thương thảo. Điều này dẫn tới tình trạng bức xúc của người dân và gây ra nhiều hệ lụy khác như: phá vỡ mối gắn kết và văn hóa cộng đồng của các khu CC cũ...

2.2 Singapore

Chế độ sở hữu đất đai ở Singapore:

Tại Singapore, đất đai được phân ra 2 sở hữu (nhà nước và tư nhân), trong đó đất sở hữu nhà nước chiếm 98%. Tùy theo từng dự án, từng loại đất và quy hoạch thì nhà đầu tư được thuê thời

hạn 20, 30, 50 và 99 năm. Hết thời hạn, người thuê đất phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho nhà nước vô điều kiện.

2.2.1 Cơ quan chỉ đạo, chịu trách nhiệm và phối hợp chính trong việc cải tạo CC cũ

- Cục Tái phát triển Đô thị thuộc Bộ Phát triển Quốc gia được giao là cơ quan lập kế hoạch và kiểm soát phát triển ở Singapore - cơ quan chịu trách nhiệm lập quy hoạch tổng thể để chuẩn bị cho quy hoạch dài hạn và phát triển về đất đai;

- Cục Nhà ở và Phát triển Singapore (Housing and Development Board (HDB)): Không trực tiếp xây dựng và phân phối CC, tuy nhiên cơ quan này có vai trò giám sát chất lượng để đảm bảo giải quyết các nhu cầu cơ bản về nhà ở của người dân. Chính phủ Singapore xây dựng quỹ để dành tiền mua nhà. Việc mua nhà do HDB quản lý được thực hiện qua Quỹ quản lý Trung ương. Trong đó, người lao động bắt buộc phải trích ra tổng cộng 36% thu nhập (trong đó 20% tự đóng và 16% do công ty tuyển dụng đóng);

- Cơ quan Nhà ở và Công trình (The Building and Construction Authority of Singapore (BCA));

- Cơ quan Quản lý Quy hoạch Đô thị (the Urban Redevelopment Authority (URA)).

2.1.2 Các văn bản pháp lý cơ bản điều chỉnh hoạt động xử lý, cải tạo CC cũ

- Luật Kiểm soát Công trình (the Building Control Act);

- Đạo luật Thu hồi Đất đai (the Land Acquisition Act);

- Chương trình Cải tạo Nhà ở (the Housing Improvement Program – HIP);

- Chương trình Cải tạo Khu dân cư (the Neighbourhood Renewal Program – NRP);

- Hướng dẫn Cải tạo Công trình (the Existing Building Retrofit Guide (EBRG));

- Quỹ Dự phòng Trung ương.

2.2.3 Kinh nghiệm pháp lý về xử lý, cải tạo CC cũ

Quy định về công tác xử lý, cải tạo CC cũ của Singapore có một số vấn đề đáng lưu ý sau đây:

a) Đối tượng cải tạo: Nhà được xây dựng từ 1997 trở về trước hoặc khi CC được 60 – 70 năm;

b) Chính phủ và Hội đồng Thành phố tài trợ hoàn toàn kinh phí cải tạo CC cũ. Cụ thể:

- Về việc tu sửa và nâng cấp CC, Hội đồng thành phố sẽ đứng ra tiến hành. Những bộ phận được sửa chữa thường là hành lang, sàn nhà, thang máy, bể chứa nước, hạ tầng ánh sáng và không gian mở xung quanh các khu đất.

- Đối với những căn hộ cho thuê, HDB trực tiếp đứng ra tiến hành tu sửa định kỳ để đảm bảo chất lượng nhà ở. HDB áp dụng các quy tắc cải tiến vô cùng nghiêm ngặt để đảm bảo không có thiệt hại về kết cấu.

Ví dụ như chương trình cải tạo tổng thể các CC được thực hiện bởi Chính quyền Singapore vào năm 1992, đã được áp dụng tại 128 khu vực trên cả đất nước, giúp ích cho hơn 130.000 hộ gia đình.

c) Chỉ tiến hành hoạt động xử lý, cải tạo CC cũ nếu có ít nhất 75% chủ sở hữu căn hộ đồng ý;

d) Tiến hành cải tạo theo từng khối nhà hoặc cả khu vực; quá trình cải tạo được phối hợp toàn diện và tích hợp với các khu vực lân cận hiện có (kết hợp sử dụng các khu chức năng chung...). Có thể tiến hành cải tạo bằng cách thêm vào những tiện ích chưa có (Mái hiên, chòi nghỉ, sân chơi, công rãnh, sân đỗ...) hoặc cải tạo mặt tiền, kết cấu công trình;

e) Các tòa nhà xuống cấp sẽ được phá hủy và xây mới. Khi phá hủy, cần tuân thủ chặt chẽ theo hướng dẫn của chính phủ. Việc quyết định phá cũ và xây dựng lại phải tuân thủ các quy định:

- Nếu người dân đồng ý: Chính phủ sẽ mua lại toàn bộ khu nhà, đền bù tiền cho người dân, người dân dùng tiền đền bù để mua một ngôi nhà khác. Tiếp đó, Chính phủ toàn quyền quyết định việc xây dựng lại khu CC đó. Việc xây dựng mới tuân theo các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch, tiêu chuẩn thiết kế...

- Nếu người dân chưa đồng ý: Dân tiếp tục sinh sống cho đến khi thời gian sở hữu (90 năm).

f) Đánh giá các tòa nhà nguy hiểm tuân theo Luật Kiểm soát Công trình do đơn vị/cá nhân có đủ chuyên môn thẩm định. Các yếu tố để đánh giá mức độ nguy hiểm như: i) Có khả năng/nguy cơ gây ra thương tích cho người dân; ii) Gây thiệt hại với tài sản; iii) Có khả năng sụp đổ...

g) **Chú trọng tham vấn ý kiến cư dân trong việc xử lý, cải tạo CC cũ:** Hợp cộng đồng, các buổi đối thoại, triển lãm các ý tưởng cải tạo để xin ý kiến cư dân, khảo sát ý kiến... để tìm kiếm sự đồng thuận của cư dân.

2.3 Hàn Quốc

Chế độ sở hữu đất đai ở Hàn Quốc:

Hàn Quốc có cả hình thức sở hữu nhà nước và tư nhân về đất đai. Tuy nhiên, sở hữu tư nhân chiếm đa phần, năm 2004, chỉ 22,8% đất đai thuộc sở hữu nhà nước. Dù tư nhân sở hữu phần lớn đất đai, nhưng khi Nhà nước cần sử dụng đất vào mục đích chung thì vẫn có quyền thu hồi đất (có bồi thường).

2.3.1 Cơ quan chỉ đạo, chịu trách nhiệm và phối hợp chính trong việc cải tạo CC cũ

- Các đơn vị nhà nước: Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông; Công ty Nhà ở và Đất đai Hàn Quốc (Công ty nhà nước), Chính quyền địa phương.

- Chủ sở hữu khu đất (đa phần là tư nhân);
- Hiệp hội tái thiết;
- Công ty xây dựng;
- Người dân đang sinh sống tại đó và người mua mới.

2.3.2 Các văn bản pháp lý cơ bản điều chỉnh hoạt động xử lý, cải tạo CC cũ

- Luật Xây dựng;
- Đạo luật Tái tạo Môi trường Đô thị và Nhà ở 2002, 2009
- Luật thu hồi đất năm 1962;

- Luật các trường hợp đặc biệt thu hồi đất phục vụ mục đích công và bồi thường thiệt hại năm 1975;

- Luật thu hồi đất cho các dự án công và bồi thường năm 2000.

2.3.3 Kinh nghiệm pháp lý về xử lý, cải tạo CC cũ

Nghiên cứu pháp luật của Hàn Quốc cho thấy, quy định về việc xử lý, cải tạo CC cũ ở Hàn Quốc có nhiều nét khác biệt, cụ thể như sau:

- Do đặc thù ở Hàn Quốc, đất đai phần lớn thuộc sở hữu tư nhân, vì vậy, trong nhiều trường hợp, các tòa nhà CC cũ có xu hướng được xây dựng lại khi chủ sở hữu nghĩ rằng việc đó sẽ giúp họ có lợi nhuận cao hơn.

- Luật pháp Hàn Quốc cho phép bất kỳ tòa nhà CC nào nếu có vấn đề về an toàn sẽ được tái phát triển hoặc xây dựng lại khi chúng trên 20 năm. Tuy nhiên, hầu hết chính quyền các thành phố và khu vực đều yêu cầu các tòa nhà CC phải sử dụng tối thiểu 40 năm trước khi chúng có thể được xây dựng lại. Vì thế, Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông đã lấy con số trung bình là yêu cầu tòa nhà tối thiểu đã xây dựng được 30 năm thì thuộc diện phải tái thiết. Quy định này nhằm mục đích hạn chế tình trạng chủ sở hữu khi thấy có lợi nhuận cao hơn liền phá bỏ, xây mới dù các công trình chưa được sử dụng 30 năm.

- Điều 81, Luật Xây dựng 2013 có quy định với các tòa nhà/CC hiện tại: Kiểm tra an toàn và đưa ra các biện pháp dỡ bỏ, thay đổi, coi nới, sửa chữa, chuyển mục đích sử dụng, cấm hoặc hạn chế sử dụng khi tòa nhà đó làm xấu cảnh quan đô thị, môi trường... Một đơn vị đủ năng lực do Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông chứng nhận chịu trách nhiệm đánh giá mức độ xuống cấp sẽ chuẩn bị Báo cáo này. Chủ tòa nhà sẽ căn cứ theo báo cáo để tiến hành các biện pháp xử lý, cải tạo phù hợp.

Việc đánh giá mức độ an toàn và xuống cấp của tòa nhà dựa trên 4 tiêu chí chính: Môi trường sống, mức độ hoàn thiện công trình và xuống cấp thiết bị, an toàn kết cấu và phân tích chi phí theo thang điểm 0 – 100. Đối với kết cấu, nếu có số điểm nhỏ hơn 20 thì tòa nhà đó sẽ phải tái thiết mà không cần tính đến các tiêu chí khác.

Đạo luật Tái tạo Môi trường Đô thị và Nhà ở 2002 cũng định nghĩa một tòa nhà ở đã xuống cấp cần tái phát triển/xây dựng lại là: (i) kết cấu hư hỏng nặng hoặc khả năng sập một phần, sập toàn bộ hoặc tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn; (ii) một tòa nhà nằm trong môi trường nhà ở rất kém so với điều kiện sử dụng đất của khu vực lân cận; (iii) có sự gia tăng đáng kể về tiện ích dự kiến nếu bị phá bỏ và được xây dựng lại so với việc thực hiện sửa chữa và bảo trì quá tốn kém chi phí; và (iv) đã xây dựng được 20 năm và cần bị phá dỡ do ảnh hưởng xấu mỹ quan đô thị, xuống cấp về kết cấu do công trình cũ kỹ, thiếu chất lượng.

- Luật Cải tạo khu đô thị và môi trường sống 2009 quy định rất rõ về việc cải tạo các khu CC theo dạng mô hình hợp tác. Có thể tóm lược như sau:

+) Chính phủ thực hiện chương trình cải tạo, nâng cấp nhà ở trên phương diện có sự hợp tác của người dân đang sinh sống trong các khu CC cũ với các nhà thầu tư nhân bằng cách hỗ trợ cho người dân vay vốn, lãi suất thấp, thời gian chi trả dài.

+) Các dự án cải tạo mua đất từ chính quyền thành phố trong phạm vi quy hoạch của dự án, sau đó dỡ bỏ hoàn toàn các nhà CC cũ để xây dựng lại CC cao tầng mới với mật độ xây dựng cao hơn, tăng cường diện tích ở, ***người dân góp tiền cùng doanh nghiệp tư nhân để kinh doanh thu lợi nhuận về cho dự án và cho chính bản thân.*** Nhờ có chương trình này mà những khu nhà mới, hiện đại đã thay thế những khu nhà ở cũ nát, người dân được tái định cư tại chỗ, cuộc sống không bị xáo trộn nhiều.

- Hàn Quốc sử dụng hai khái niệm chính trong xử lý, cải tạo CC cũ là: tái phát triển (redevelopment) và xây dựng lại (reconstruction).

Mục đích chính của dự án tái phát triển nhà ở là loại bỏ những ngôi nhà cũ nát và thực hiện các bước để ngăn chặn các khu vực này tiếp tục xuống cấp. Dự án xây dựng lại nhà ở được thực hiện nhằm xóa bỏ các khu CC xuống cấp và phát triển các khu CC mới.

Bảng 1. Tái phát triển và Xây dựng lại các CC cũ

	Tái phát triển	Xây dựng lại
Văn bản pháp lý điều chỉnh	Đạo luật Tái thiết Đô thị 1976 Đạo luật Tái tạo Môi trường Đô thị và Nhà ở 2002	Đạo luật Xây dựng Công trình Hỗn hợp 1984 Đạo luật Tái tạo Môi trường Đô thị và Nhà ở 2002
Đối tượng	Điều kiện cơ sở hạ tầng xuống cấp và nằm trong vùng tái thiết đô thị	Điều kiện hạ tầng âm tiếng ồn
Mục tiêu dự án	- Phát triển các đơn vị nhà ở và các cơ sở công ích - Tạo ra địa điểm thuận lợi cho việc phát triển	- Phát triển các đơn vị nhà ở và các cơ sở công ích
Thành viên hiệp hội	- Chủ sở hữu danh nghĩa khu đất, chủ sở hữu danh nghĩa tòa nhà, người nắm giữ quyền bán - Thành viên bắt buộc	- Chủ sở hữu danh nghĩa khu đất và tòa nhà - Thành viên tình nguyện
Giám sát an toàn tòa nhà	Không áp dụng	Cần thiết
Chủ sở hữu hiện tại không ủng hộ dự án	Bắt buộc mua lại	Yêu cầu thanh lý ¹

¹ “Yêu cầu thanh lý” sẽ được áp dụng cho các chủ sở hữu hiện tại không muốn tham gia vào dự án xây dựng lại. Nếu các tòa nhà CC cũ cần phải xây dựng lại theo quy định Kiểm tra An toàn Tòa nhà, Văn phòng Quận sẽ xem xét sự phù hợp của kế hoạch xây dựng lại và trình độ của các thành viên hiệp hội (chỉ những chủ sở hữu hiện tại của các đơn vị nhà ở mới có thể là thành viên) và chính thức chấp thuận hiệp hội xây dựng lại.

	Tái phát triển	Xây dựng lại
Công/Tư	Định hướng nhà nước	Định hướng tư nhân

- Quá trình tái thiết/xây dựng lại phải được thực hiện theo các quy trình của luật hiện hành. Các chủ sở hữu nhà CC cũ tự nguyện thành lập hiệp hội tái thiết/xây dựng lại, sau đó phá dỡ các khu CC hiện có xuống cấp và cùng với công ty xây dựng xây dựng các khu CC mới trên địa điểm công trình cũ.

Tái thiết dựa trên Hợp tác (phiên âm tiếng Hàn Quốc là Hapdong – tương đương từ partnership trong tiếng Anh)².

Để thực hiện mô hình Hợp tác này trong các dự án tái thiết, các chủ sở hữu các tài sản trong khu dân cư được Chính quyền thành phố chỉ định phải tái phát triển tập hợp lại và thành lập nên một **Hiệp hội các chủ sở hữu** một cách dân chủ.

Hiệp hội các chủ sở hữu này sẽ là đơn vị đứng ra thực hiện dự án tái thiết khu dân cư chứ không phải là các cơ quan quản lý đô thị. Hiệp hội các chủ sở hữu sau đó sẽ chọn một doanh nghiệp xây dựng là đối tác để thực hiện dự án tái thiết khu dân cư (gọi là Công ty Xây dựng Đối tác). Công ty xây dựng này, chịu trách nhiệm chính về việc thu xếp vốn cho dự án, có trách nhiệm lập ra dự án tái thiết, trong đó làm rõ cả kích thước của các đơn vị nhà ở mới cũng như chi phí cần nộp thêm của mỗi chủ sở hữu bất động sản, và bảo vệ dự án trước đại diện của Chính quyền thành phố. Nếu dự án được chấp thuận, Chính quyền thành phố sẽ cấp phép để dự án thực hiện. Đến thời điểm này, các chủ sở hữu bất động sản trong khu dân cư có thể có hai lựa chọn: xin được phân phối nhà ở trong dự án hoặc rời khỏi dự án, chuyển ra khỏi khu vực tái thiết và nhận tiền đền bù. Các chủ sở hữu bất động sản phải quyết định việc này trong vòng 60 ngày (Theo Luật Tái thiết Đô thị Hàn Quốc số 40) sau khi dự án được chấp thuận. Công ty Xây dựng Đối tác phải sắp xếp các khoản vay để những người lựa chọn xin

² Nguyễn Thế Quân, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng, trường Đại học Xây dựng Hà Nội. Bài đăng ở Hội thảo “Tái thiết chung cư cũ thành Không gian đô thị sống tốt, Hà Nội, 29/10/2014, do Viện Nghiên cứu Kinh tế Xây dựng và Đô thị - Tổng hội Xây dựng, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng – trường Đại học Xây dựng Hà Nội, The Foundation, tổ chức ICUCE và HealthBridge đồng tổ chức.

phân phối nhà trong dự án có kinh phí chuyển đến chỗ ở tạm thời. Hoạt động tái phát triển được bắt đầu khi tất cả dân cư chuyển ra khỏi dự án theo cả hai lựa chọn nói trên. Như thế, trong các dự án tái thiết theo cơ chế Hợp tác này, người dân, là các chủ sở hữu các bất động sản trong khu vực, sẽ cung cấp đất và Công ty Xây dựng Đối tác, về mặt lý thuyết, sẽ chịu trách nhiệm về các chi phí thực hiện dự án tái phát triển này.

Do chính quyền thành phố không cung cấp bất kỳ một khoản hỗ trợ xã hội nào, người dân cũng không phải đóng góp bất kỳ khoản nào vào dự án ngoài phần đất thuộc sở hữu của họ và phần chi phí bổ sung (nộp khi dự án hoàn thành) do giá đơn vị nhà ở họ nhận được cao hơn phần đóng góp của họ, nên gánh nặng về vốn sẽ chuyển về Công ty Xây dựng Đối tác. Vì thế, Chính quyền phải mở ra các cơ chế sau để thu hút các công ty xây dựng và đảm bảo lợi nhuận hợp lý cho họ:

- Cho phép bán các đơn vị nhà ở trong dự án trước khi xây dựng;
- Cho phép một mật độ phát triển tối đa cho mỗi dự án tái thiết phù hợp để đảm bảo lợi nhuận cho các bên tham gia vào dự án.

Các cơ chế này cho phép Công ty Xây dựng Đối tác thu hút được vốn trước cho dự án thông qua việc bán các đơn vị nhà ở họ có thể phát triển thêm trong dự án, ngoài số lượng đơn vị nhà ở họ phải xây dựng dành cho các chủ sở hữu lựa chọn được phân phối nhà cũng như số lượng đơn vị nhà ở tương ứng với phần đền bù cho những chủ sở hữu lựa chọn rời khỏi dự án. Đây là yếu tố chính đảm bảo tính khả thi của dự án.

Mô hình này đã thành công rực rỡ ở Seoul, với số lượng dự án thực hiện theo mô hình này tăng từ 8 năm 1984 đến 24 ở năm 1986, từ năm 1993-1996, có trung bình khoảng 15 dự án được thực hiện một năm. Số lượng các dự án tái phát triển theo mô hình Hợp tác này cũng chiếm tỷ trọng lớn trong các dự án tái phát triển, với 155/228 dự án (chiếm khoảng 68%). Sau đó, hầu hết các dự án tái phát triển khu dân cư được cấp phép từ năm 1984 đã chấp nhận phương thức thực hiện theo mô hình Hợp tác này.

Trong thực tế, các công ty xây dựng quan tâm đến các dự án tái thiết này thường chủ động trong việc khảo sát các khu vực có khả năng có lợi nhuận từ dự án tái thiết này và tiếp cận các hiệp hội các chủ sở hữu với các dự án có kế hoạch lợi nhuận cao nhất, có gánh nặng tiền mặt ít nhất cho các chủ sở hữu bất động sản. Cũng để giảm gánh nặng tài chính ban đầu cho dự án, các Công ty Xây dựng Đôi tác thường cố gắng thuyết phục các chủ sở hữu chấp nhận các đơn vị nhà ở mới thay cho việc xin rời dự án và nhận tiền đền bù, vì khoản đền bù này phải trả sớm bằng tiền. Nếu có nhiều chủ sở hữu đòi rời dự án và nhận tiền đền bù thay vì quyền mua các đơn vị nhà ở mới, dự án có khả năng thất bại cao hơn. Do cơ chế cho phép người ta được bán các đơn vị nhà ở mới trong các dự án này trước khi xây dựng, người dân – là chủ sở hữu các bất động sản trong dự án trước tái thiết, thường là những người có thu nhập thấp, có xu hướng xin mua các đơn vị nhà ở với hy vọng có thể bán được quyền mua cho các nhà đầu tư bên ngoài bất kỳ lúc nào để lấy lợi nhuận.

Do đó, cơ chế ra quyết định của các chủ sở hữu bất động sản trong các dự án liên quan đến dự án tái thiết khu dân cư được mô tả như sau:

- Khi dự án được phê duyệt, các chủ sở hữu bất động sản có 60 ngày để ra quyết định lựa chọn giữa việc: (i) xin được phân phối nhà ở trong dự án, với tỷ lệ lên đến 88% trong 38 dự án ở Seoul; hoặc (ii) nhận tiền đền bù và chuyển quyền sở hữu bất động sản của mình cho Hiệp hội các chủ sở hữu;

- Khi quyết định theo hướng xin được phân phối nhà ở trong dự án, các chủ sở hữu bất động sản có thể phải chấp nhận bù thêm chi phí để có được một hoặc nhiều đơn vị nhà ở, tùy thuộc vào phần đóng góp tương đương của họ từ tài sản họ sở hữu;

- Trong khoảng thời gian từ khi quyết định xin phân phối nhà ở trong dự án cho đến khi dự án hoàn thành, các chủ sở hữu bất động sản có thể quyết định giữ quyền mua của mình hoặc bán cho các nhà đầu tư khác, lúc đó, họ chuyển giao các rủi ro liên quan đến quyền mua này cho nhà đầu tư mới; phương án thứ hai thường hấp dẫn hơn đối với các chủ sở hữu bất động sản, do họ thường là các hộ gia đình có thu nhập thấp, có xu hướng thích tiền mặt hơn là các khoản doanh

thu chưa chắc chắn trong tương lai; con số thống kê được là chỉ hoảng 30% số chủ sở hữu bất động sản quyết định giữ quyền mua của mình cho đến cuối dự án;

- Khi quyết định rời dự án, thông thường các chủ sở hữu bất động sản đòi hỏi khoản đền bù cao hơn giá trị bất động sản của họ hiện tại, do họ kỳ vọng giá trị đền bù tính toán dựa trên giá trị của bất động sản trong dự án sau khi tái thiết; đây là vấn đề thường gây ra các bất đồng trong các dự án giữa những người rời dự án và những người ở lại.

Bảng 2. Các bước xây dựng lại các CC cũ

	Các bước thực hiện	Chi tiết
1	Kế hoạch tái thiết nhà ở/đô thị	Được chuẩn bị và phê duyệt bởi Thị trưởng hoặc Chính quyền khu vực (được Thị trưởng chuẩn bị)
2	Khu vực tái thiết đô thị	Được chuẩn bị bởi Văn phòng quận/huyện và phê duyệt bởi Thị trưởng Chỉ áp dụng với dự án tái thiết
3	Ủy ban xúc tiến	Được phê duyệt khi có sự đồng ý của hơn 50% chủ sở hữu hiện tại
4	Giám sát an toàn công trình	Chỉ áp dụng với dự án xây dựng lại
5	Thành lập hiệp hội tái thiết/xây dựng lại	- Với dự án tái thiết: Được hơn $\frac{3}{4}$ chủ sở hữu công trình và hơn $\frac{1}{2}$ chủ sở hữu khu đất chấp thuận - Với dự án xây dựng lại: Được hơn $\frac{3}{4}$ chủ sở hữu (cộng đồng) và hơn $\frac{2}{3}$ chủ sở hữu từng tòa nhà chấp thuận
6	Đăng ký hiệp hội	Được Văn phòng quận/huyện chấp thuận; Nộp đơn đăng ký phát triển và kế hoạch dự án
7	Chấp thuận đơn đăng ký phát triển	Được Văn phòng quận/huyện chấp thuận

	Các bước thực hiện	Chi tiết
8	Lựa chọn nhà thầu	Mời thầu, các công ty xây dựng nộp hồ sơ thầu, đại hội đồng hiệp hội sẽ quyết định lựa chọn nhà thầu nào thắng thầu
9	Kế hoạch chuyển nhượng và kiểm soát quyền sở hữu	Quyết toán tín dụng Đơn mua nhà của các thành viên hiệp hội Được thông qua bởi đại hội đồng hiệp hội
10	Xây dựng/Bán hàng	Các thành viên hiệp hội (tức là người dân hiện đang sinh sống tại CC) tạm cư ở địa chỉ khác. Phá hủy CC cũ và tiến hành xây mới. Việc bán các căn hộ được tiến hành sau khi hoàn thành xây dựng 80% kết cấu.
11	Hoàn thành xây dựng/Cư dân chuyển đến sinh sống	Hoàn tất quá trình xây dựng, bàn giao công trình, cư dân chuyển đến sinh sống.
12	Giải tán hiệp hội	Đại hội đồng hiệp hội tuyên bố giải tán hiệp hội do hiệp hội đã hết sứ mệnh.

Lời cảm ơn

Trân trọng cảm ơn Bộ Giáo dục và Đào tạo tài trợ cho đề tài mã số B2022-XDA-08.

Trân trọng cảm ơn Thư viện Quốc hội đặt hàng bài viết này.

Tài liệu tham khảo

Tài liệu tham khảo phần kinh nghiệm của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa:

1. Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Trung Quốc:

http://english.www.gov.cn/archive/laws_regulations/2014/08/23/content_281474983042193.htm

2. Luật Xây dựng Trung Quốc:

<https://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/ELECTRONIC/76995/108052/F-1117495410/CHN76995%20Eng.pdf>

3. Điều lệ Quản lý Chất lượng Công trình Xây dựng Trung Quốc:

<https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1148/53308/trung-quoc---dieu-le-quan-ly-chat-luong-cong-trinh-xay-dung.aspx>

4. Các bài báo:

- China to renovate old urban communities, xem tại:

http://english.www.gov.cn/policies/latestreleases/202007/20/content_WS5f156515c6d00bd0989c642d.html

- Renovation priorities for old residential districts based on resident satisfaction: an application of asymmetric impact-performance analysis in Xi'an, China, xem tại:
<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC8297862/>

- 最新：2021年北京老旧小区综合整治工作方案出炉, xem tại:
<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1699344155949295069&wfr=spider&for=pc>

- Urban development and destruction of the old neighborhoods in China, xem tại:
<https://factsanddetails.com/china/cat11/sub72/item1158.html>

- 关于印发《2021年北京市老旧小区综合整治工作方案》的通知, xem tại:
http://www.beijing.gov.cn/zhengce/gfxwj/sj/202105/t20210510_2385313.html

- Evaluation of the factors influencing the housing safety awareness of residents in Shanghai, xem tại:
<https://journals.plos.org/plosone/article/file?id=10.1371/journal.pone.0227871&type=printable>

Tài liệu tham khảo phân kinh nghiệm của Cộng hòa Singapore:

1. Luật Thu hồi Đất đai Singapore;
2. Luật Kiểm soát Công trình (the Building Control Act);
3. Chương trình Cải tạo Nhà ở (the Housing Improvement Program – HIP);
4. Chương trình Cải tạo Khu dân cư (the Neighbourhood Renewal Program – NRP);
5. Hướng dẫn Cải tạo Công trình (the Existing Building Retrofit Guide (EBRG));

6. Chính sách Nhà ở của Singaporere (Tài liệu của Ngân hàng Phát triển Châu Á), xem tại:

<https://www.adb.org/sites/default/files/publication/181599/adbi-wp559.pdf>

7. Các bài báo:

- Cải tạo nhà ở và cải tạo đô thị: Một vài kinh nghiệm quốc tế (Kỳ 3: Kinh nghiệm của Singaporere), xem tại:

<https://baoxaydung.com.vn/ky-3-kinh-nghiem-cua-Singaporere-15774.html>

- Số phận CC sau 50 năm: Thế giới đang quản lý ra sao?, xem tại:

<https://vietnambiz.vn/so-phan-chung-cu-sau-50-nam-the-gioi-dang-quan-ly-ra-sao-15898.htm>

- A Study on the Policy and Legal issues of Urban Regeneration, xem tại:

https://www.researchgate.net/publication/263647411_A_Study_on_the_Policy_and_Legal_issues_of_Urban_Regeneration

- Demolition of Existing Buildings in Urban Renewal Projects: A Decision Support System in the China Context, xem tại:

<https://www.mdpi.com/2071-1050/11/2/491>

- BCA Construction Quality Assessment System, xem tại:

<https://www1.bca.gov.sg/docs/default-source/docs-corp-buildsg/quality/conquas2019.pdf>

Tài liệu tham khảo phần kinh nghiệm của Đại Hàn Dân Quốc:

1. Luật cải tạo khu đô thị và môi trường sống, xem tại:

https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=15744&lang=ENG

도시 및 주거환경정비법 (Act on the Improvement of Urban Areas and Residential Environments), Act No. 17689, December 22, 2020, other laws amended (English translation, apparently as of 2016). 도시

및 주거환경정비법 시행령 (Enforcement decree of that act), President Decree No. 31243, 2020. 12. 8., Other laws amended (English translation).

2. Luật Xây dựng:

https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=31602&lang=ENG

3. Các nghiên cứu, bài báo:

- 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 (Safety assessment criteria for determining home reconstruction), Notice No. 2020-1182 of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, partially revised on December 30, 2020.
- Seo Jee-Yeon (2019), Korea to ease rules on house reconstruction, The Korea Herald, Sept. 1, 2014. <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20140901000862>.
- Shin H.S., Yi H.C. (2019) The Korean Housing Market: Its Characteristics and Policy Responses. In: Nijskens R., Lohuis M., Hilbers P., Heeringa W. (eds) Hot Property. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3_16
- Gov't to tighten rules on reconstruction of apartment units, Yonhap News Agency, 21 Feb. 2018.
- “당장은 막혔지만 언젠간 되겠지”... 압구정5구역 필두로 강남 재건축 잔결음, ChosunBiz, 3 Feb. 2020.
- Korea to ease rules on house reconstruction, xem tại: <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20140901000862>
- South Korea to add 830,000 housing units by 2025, xem tại: <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20210204000916>
- Reconstruction requirements, xem tại: <https://koreahousing.wordpress.com/2021/01/10/reconstruction-requirements/>
- Prevailing systems of land tenure, xem tại: https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/land-tenure-and-related-institutions/en/?country_iso3=KOR
- [왜냐면] 도시재생법 제정 그 의의와 한계 / 주관수, xem tại: <https://www.hani.co.kr/arti/opinion/because/586135.html>
- Urban Planning & Management, xem tại: <https://www.seoulsolution.kr/en/content/3441>

- Trends in Urban Planning & Development by Time Period, xem tại: <https://www.seoulsolution.kr/en/content/3441>
- Kinh nghiệm thu hồi đất ở Hàn Quốc, xem tại: <https://cafeland.vn/kien-thuc/kinh-nghiem-thu-hoi-dat-o-han-quoc-73003.html>
- Chống đầu cơ đất đô thị: Kinh nghiệm của Hàn Quốc, xem tại: <https://baotainguyenmoitruong.vn/chong-dau-co-dat-do-thi-kinh-nghiem-cua-han-quoc-292382.html>
- Lịch sử và những nét đặc trưng của Luật Quy hoạch Đô thị Hàn Quốc, xem tại: <https://phattriendothi.vn/tin-phat-trien-do-thi/lich-su-va-nhung-net-dac-trung-cua-luat-quy-hoach-do-thi-han-quoc-900>
- Bài viết: “Mô hình hợp tác (Hapdong) trong các dự án tái thiết khu dân cư cũ ở Seoul, Hàn Quốc và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam”. Nguyễn Thế Quân, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng, trường Đại học Xây dựng Hà Nội. Bài đăng ở Hội thảo “Tái thiết chung cư cũ thành Không gian đô thị sống tốt, Hà Nội, 29/10/2014, do Viện Nghiên cứu Kinh tế Xây dựng và Đô thị - Tổng hội Xây dựng, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng – trường Đại học Xây dựng Hà Nội, The Foundation, tổ chức ICUCE và HealthBridge đồng tổ chức.

5. KINH NGHIỆM CỦA ACHR TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ Ở



Bà Trần Thị Minh Châu
Liên minh Quyền nhà ở châu Á (ACHR)

1. Giới thiệu về ACHR

Thành lập năm 1988, ACHR là một liên minh gồm các chuyên gia châu Á, các tổ chức phi chính phủ và các tổ chức cộng đồng cam kết tìm cách tạo ra sự thay đổi ở các quốc gia nơi công việc của họ bắt nguồn - sự thay đổi đi cùng với thực tế cụ thể về văn hóa, chính trị và cách thức làm việc. ACHR khám phá các cách hợp lực và hỗ trợ lẫn nhau thông qua nhiều sáng kiến chung: chiến dịch về quyền nhà ở, tìm hiểu thực tế, chương trình đào tạo và tư vấn, tham quan trao đổi, hội thảo và tham quan học tập, các dự án thúc đẩy tiết kiệm cộng đồng và quỹ cộng đồng và nâng cấp khu ổ chuột trên toàn thành phố.

Sự hỗ trợ lẫn nhau và sự giao thoa ý tưởng giữa các nhóm người châu Á là rất quan trọng, bởi vì rất nhiều lý thuyết phát triển, mô hình quy hoạch và mô hình phát triển đô thị định hướng cho châu Á - là sự cấy ghép từ một nơi khác. Và đôi khi trong quá trình tăng trưởng và phát triển, trí tuệ và thực tiễn đã duy trì các xã hội châu Á trong nhiều thế kỷ bị mất đi, và chúng ta quên đi sự giàu có đáng kể về con người của chính mình. Các tòa nhà chọc trời và trung tâm mua sắm có thể đang mọc lên nhanh chóng, các nền kinh tế có thể đang bùng nổ, nhưng khoảng cách giàu nghèo ngày càng rộng hơn, các khu ổ chuột và khu định cư lán chiếm vẫn đang lan rộng nhanh hơn so với các giải pháp từ chính phủ hoặc khu vực thị trường có thể theo kịp.

Thông qua công việc hợp tác trong nhiều năm, tất cả những người và tổ chức này trong liên minh đã nhận thấy rằng họ có một điểm chung quan trọng: niềm tin rằng nguồn lực để giải quyết các vấn đề đói nghèo và nhà ở của chúng ta chính là những người trực tiếp trải qua những vấn đề đó, những người đang khẩn trương muốn thay đổi nhất và có động lực mạnh mẽ nhất để giải quyết những vấn đề đó. Bản thân những người nghèo đại diện cho lực lượng phát triển lớn nhất và ít được khai thác nhất của châu Á.

Giờ đây, công việc của liên minh ACHR đã bước sang một giai đoạn mới về quy mô và hành động với Chương trình ACCA.

Chương trình ACCA (Liên minh Hành động vì Cộng đồng Châu Á) là một chương trình kéo dài ba năm nhằm chuyển đổi các lựa chọn phát triển cho người nghèo đô thị Châu Á bằng cách hỗ trợ quá trình thay đổi do cộng đồng dẫn dắt tại 150 thành phố ở 15 quốc gia Châu Á. Các hoạt động của chương trình được xây dựng dựa trên các mô hình phát triển cộng đồng do người dân lãnh đạo đã được thiết lập, thành công và đang được nhân rộng. Các cộng đồng nghèo đô thị là những người thực hiện chính trong quá trình này, khi họ giải quyết các vấn đề về đất đai, cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế xã hội và nhà ở trên quy mô lớn. Chương trình bắt đầu vào tháng 11 năm 2008. Đến năm 2014, chương trình đã mở rộng ra 165 thành phố ở 19 quận.

Năm 2014, các hoạt động cốt lõi của Chương trình ACCA là triển khai hơn 1.000 dự án nâng cấp cộng đồng nhỏ và hơn 100 dự án nhà ở lớn hơn và toàn diện hơn bởi các cộng đồng nghèo, những người tự tổ chức thành các nhóm tiết kiệm và thành lập quỹ phát triển cộng đồng chung với chính quyền địa phương để hỗ trợ các dự án do cộng đồng lập kế hoạch và do cộng đồng thực hiện. Thông qua quá trình thực hiện các dự án này, và với sức mạnh của mạng lưới toàn thành phố và các liên minh đằng sau, người nghèo đô thị ở các thành phố này đang dần đàm phán hỗ trợ từ chính quyền địa phương và các bên liên quan đến phát triển địa phương để có một giải pháp thay thế, từ dưới lên, quá trình thay đổi do chính cộng đồng thúc đẩy.

Kinh nghiệm cải tạo, xây dựng lại nhà ở dựa trên cộng đồng của ACHR:

1. Do cộng đồng dân cư thực hiện;

2. Dựa trên hành động cụ thể và xuyên suốt;
3. Thúc đẩy bởi nhu cầu thực của cộng đồng;
4. Thực hiện trên quy mô rộng lớn;
5. Phù hợp với chiến lược phát triển;
6. Cộng đồng tổ chức liên kết với các đối tác khác nhau để thực hiện;
7. Hướng đến thay đổi toàn diện.

2. 10 nguyên tắc chính của việc cải tạo, xây dựng lại nhà ở dựa vào cộng đồng của ACHR

1. Cộng đồng là người quyết định đưa ra giải pháp và thực hiện chính;
2. Nhấn mạnh vào hành động;
3. Suy nghĩ toàn diện, hành động toàn diện, học hỏi toàn diện;
4. Sử dụng các nguồn lực một cách có chiến lược;
5. Mỗi thành phố, cùng với cộng đồng dân cư, có thể giải quyết vấn đề của chính họ;
6. Mục tiêu thay đổi toàn diện, là quá trình phát triển kinh tế - xã hội, không chỉ là vấn đề nhà ở;
7. Tôn trọng văn hóa, lịch sử, truyền thống của cộng đồng dân cư;
8. Nhân rộng và tác động mạnh mẽ trên quy mô rộng lớn;
9. Luôn tìm kiếm các cơ hội và nguồn lực hỗ trợ khác nhau;
10. Được thực hiện xuất phát từ nhu cầu cấp bách thực tiễn của người dân.

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



TS. Phạm Đình Tuyển

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

Tóm tắt:

Chung cư cũ 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 nói, 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 18/12/2021, 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 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

khẩn, 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.

1.3.1. 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.**

1.3.2. 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 (chí 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 dư 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.

1.3.3. 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 số hộ khiếu 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 35m², tương đương 8,75m²/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 52,5m², tương đương 13,13m²/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 60-70m² trở lên (đáp ứng chỉ tiêu 25m² 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:

1.4.1. 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 khác quan hơn.

1.4.2. 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.

1.4.3. 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.**

1.4.4. 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.

1.4.5. 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.

1.4.6. 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 sàn 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:

1.5.1. Tổng rà soát, khảo sát, kiểm định chung cư cũ:

Theo 4 đợt, hoàn thành trước Quý III /2023;

1.5.2. 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.

1.5.3. 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 bấy lâu.***

2. Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng 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 cư 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 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 bố 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 trđ/m² 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

2.5.1. 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.

2.5.2. 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 gian 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:

2.8.1 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.

2.8.2. 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, để 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.

2.8.3. 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.

2.8.4. Thành lập Ban Quản trị nhà chung cư:

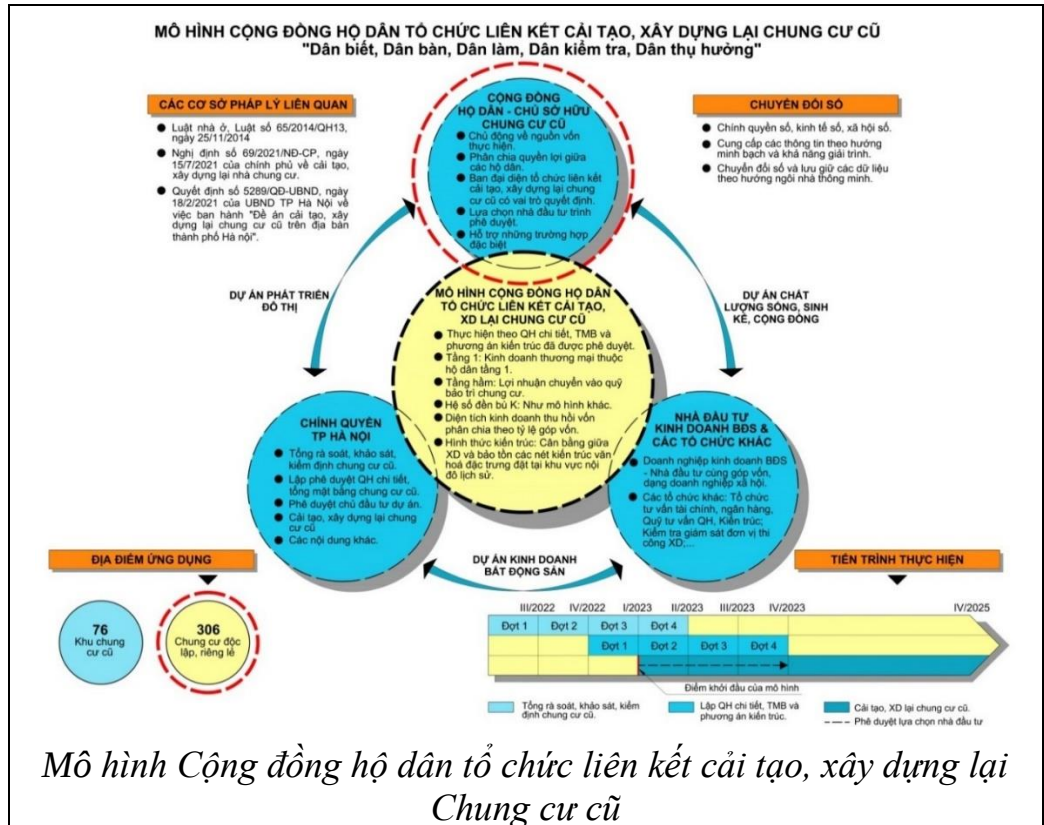
- Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo Điều 102; 103; 104 Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13;
- Cộng đồng hộ dân tổ chức Hội nghị nhà chung cư bầu chọn Ban quản trị nhà chung cư;
- Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận các công việc từ Ban Đại diện cộng đồng hộ dân liên kết cải tạo, 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.

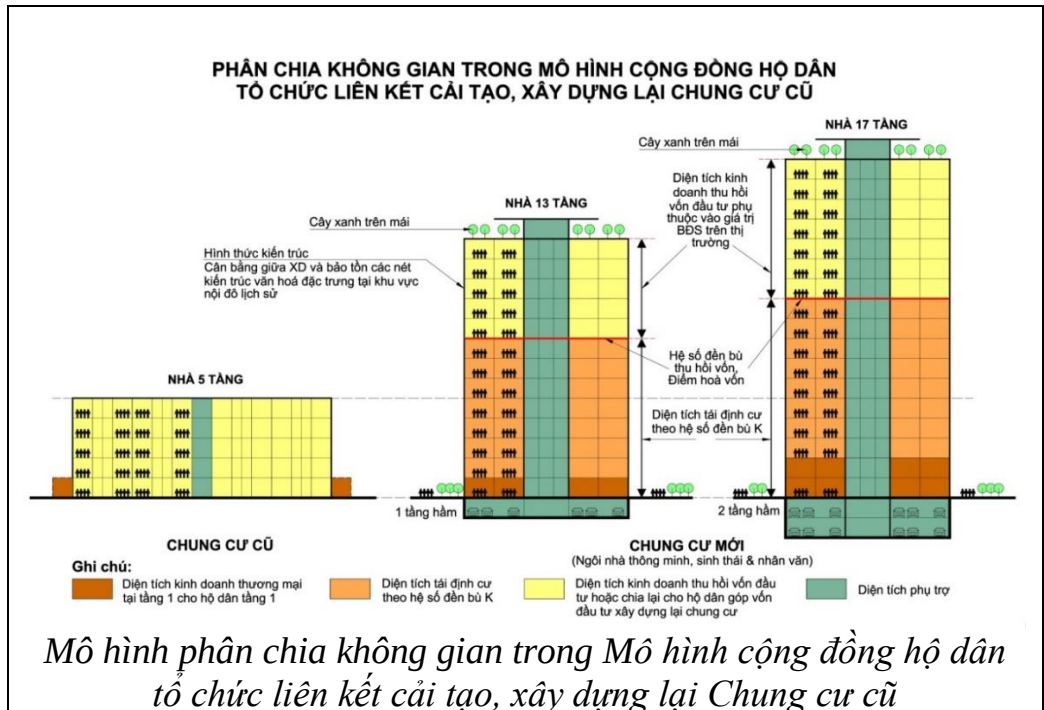
2.8.5. Quỹ Bảo trì nhà chung cư (phần sở hữu chung)

- 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.

Kỷ yếu Hội thảo triển khai giải pháp công nghệ:
 “Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”

- 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.





3. Những vấn đề cần thảo luận, trao đổi

Trong nhiều năm, TP. Hà Nội chỉ mới cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ khoảng hơn 1,2% cho thấy đây là vấn đề không đơn giản. Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là mô hình xã hội hóa phổ biến tại nhiều nước. Song tại Việt Nam, đây là mô hình còn mới, do vậy nảy sinh nhiều vấn đề cần thảo luận trao đổi và hoàn thiện trong thực tiễn, trước hết:

3.1 Vai trò của Nhà đầu tư kinh doanh BĐS

Trong Mô hình này được Cộng đồng hộ dân lựa chọn và là **Nhà đầu tư theo hướng Doanh nghiệp xã hội** (Social Enterprise); Cộng đồng hộ dân bỏ chi phí đầu tư xây dựng ngôi nhà của họ, đương nhiên lợi nhuận trong hoạt động BĐS họ được hưởng.

3.2. Cách tính hệ số đền bù k

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, dự kiến trình Quốc hội vào tháng 10/2022. Nhưng dù còn tranh luận thế nào là một giá đất phù hợp, ***vấn đề gốc là lợi ích phải được chia sẻ công bằng.***

3.3. Vai trò của hoạt động truyền thông, giao tiếp và chuyển đổi số

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) là đơn vị nghiên cứu đề xuất mô hình. Để mô hình đi vào thực tiễn, phải tiến hành các hoạt động truyền thông và giao tiếp để chính quyền địa phương và các hộ dân hiểu được mô hình, hình thành được niềm tin để họ chủ động tham gia thực hiện.

- Lập một phần mềm có liên quan đến mô hình, trang web: Chungcucu.vn đăng tải các thông tin liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và các quy định pháp luật có liên quan; các thông tin quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc; cách tính hệ số đền bù k (để người dân hiểu và thông cảm với các đề xuất của nhà đầu tư); và các thông tin dữ liệu số khác (nêu tại phần 2.5 Chuyển đổi số trong mô hình). Đây là cơ sở cho các hộ dân trao đổi, bàn bạc đi đến sự đồng thuận trong việc thực hiện Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của thành phố.

3.4. Phạm vi ứng dụng phù hợp của mô hình

Các nhà đầu tư kinh doanh BĐS lớn thường quan tâm tới các khu chung cư, mang lại hiệu quả kinh tế cao và vị thế cho họ. Phạm vi ứng dụng phù hợp của mô hình này là các chung cư cũ độc lập, đơn lẻ.

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

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 hiếm vẫn là có thể xảy ra. Còn bất cứ một vụ nổ bình gas 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 chuyên 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 Đại học Xây dựng (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

- 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

7. XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐÈN BÙ TÁI ĐỊNH CƯ TRONG VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI TP. HÀ NỘI



TS. Phạm Đình Tuyền

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 coi nói, 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 18/12/2021, 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 BĐS 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

2.2.1 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= Fs x SĐTct, trong đó: SĐTct : Suất đầu tư xây dựng công trình phù hợp với chiều cao tầng, số tầng hầm theo đề xuất của Bộ Xây dựng (4);

+ Chi phí xây dựng sân vườn = Fsv x SĐTsv, trong đó: Fsv: 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.

2.2.2. 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				

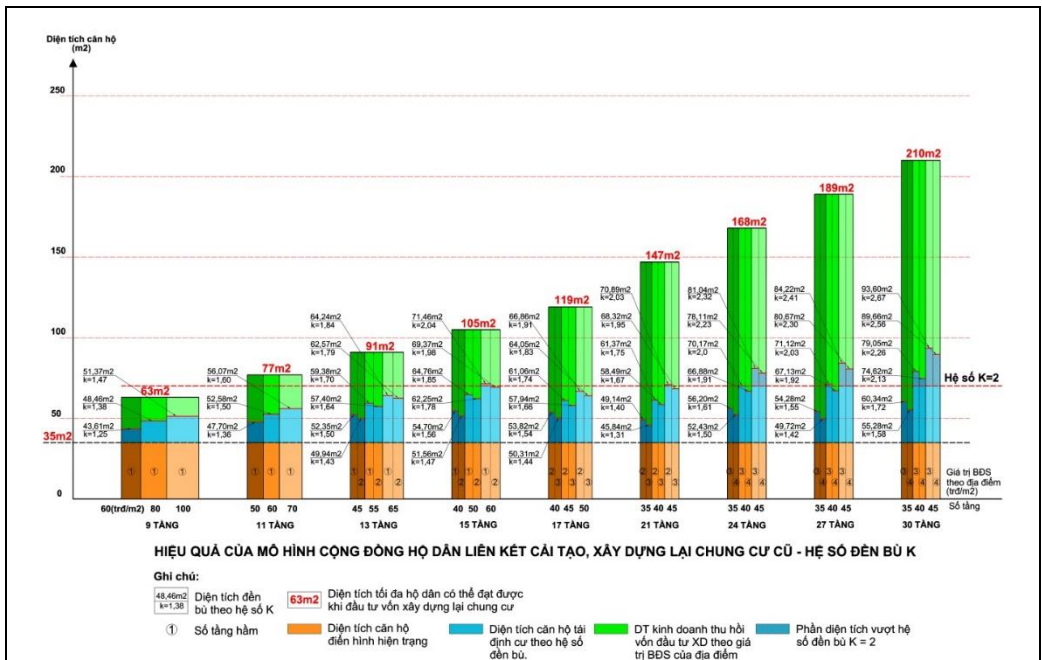
Hệ số k đền bù	lần	1,56	1,47		
Khoảng 50trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	1,85	1,78		
Khoảng 60trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần	2,04	1,98		
Phương án nhà 17 tầng					
Khoảng 40trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,54	1,44	
Khoảng 45trđ/m²	trđ/m ²				
Hệ số k đền bù	lần		1,74	1,66	
Khoảng 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					

Kỷ yếu Hội thảo triển khai giải pháp công nghệ:
 “Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”

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



Sơ đồ: Mối quan hệ giữa Hệ số đền bù tái định cư với phương án kiến trúc và giá trị BDS của địa điểm (phù hợp với giả định, căn hộ hiện trạng điển hình rộng 35m²; nhà hiện trạng cao 5 tầng.

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 tầng, mới có thể đạt được hệ số đền bù $k = 2$.

Bảng 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.

[Trang chủ](#) [Cơ sở pháp lý](#) [Vị trí khu, chung cư](#) [Hệ số đền bù k](#) [Bãi viết](#) [Đăng ký](#)

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

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

Tìm kiếm

Tìm kiếm

Tính hệ số đền bù tái định cư - k

Ghi chú:
a) Mặt đồ xây dựng, chiều cao công trình theo CHCT, 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 hiện hành (m ²): (10)	Suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng (triệu đồng/m ²)
35	9.696
Số tầng hiện trạng (tầng)	Chỉ phí xây dựng công trình (triệu đồng): (1)
5	4242 triệu đồng
Số tầng theo CHCT, TMB và PA kiến trúc (tầng)	Diện tích sân vườn (m ²)
9	72,92 m ²
Số tầng hầm theo PA kiến trúc (tầng hầm)	Chỉ phí xây dựng sân vườn (triệu đồng): (2)
1 tầng hầm	36,46 triệu đồng
Mật độ xây dựng theo CHCT, TMB và PA kiến trúc (%)	Tổng chỉ phí xây dựng (triệu đồng): (3) = (1) + (2)
40	4278,46 triệu đồng
Hệ số có ích (tỷ lệ giữa DT căn hộ và DT sân): (4)	Tổng chỉ phí xây dựng kể cả phụ phòng phí (triệu đồng): (4) = (3) x (1,0 + (5))
0,72	4706,31 triệu đồng
Suất đầu tư xây dựng sân vườn (triệu đồng/m ²)	Tổng chỉ phí thuê nhà tái định cư (triệu đồng): (6)
0,5	450 triệu đồng
Giá thuê căn hộ tái định cư (triệu đồng/tháng)	Tổng chỉ phí đầu tư (triệu đồng): (7) = (4) + (6)
5	5156,31 triệu đồng
Thời gian xây dựng (tháng)	Tổng chỉ phí đầu tư kể cả lợi nhuận (triệu đồng): (8) = (7) x (1,0 + (8))
18	6187,57 triệu đồng
Các chỉ phí đầu tư xây dựng khác (tỷ): (5)	Tổng diện tích căn hộ của toàn bộ tòa nhà tạo được (m ²)
10	315 m ²
Tỷ lệ lợi nhuận so với vốn đầu tư xây dựng (tỷ): (8)	Tổng diện tích 1 căn hộ tạo được (m ²)
20	63 m ²
Giá căn hộ trung bình hiện tại trên thị trường (triệu đồng/m ²)	Diện tích kinh doanh thu hồi vốn của toàn bộ tòa nhà (m ²)
100	61,88 m ²
	Diện tích kinh doanh nhằm thu hồi vốn đầu tư của 1 căn hộ (m ²)
	12 m ²
	Diện tích tái định cư (m ²): (11)
	51 m ²

[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)

8. TƯ VẤN, HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN QUY HOẠCH, THIẾT KẾ, THI CÔNG XÂY DỰNG



TS. Hoàng Tuấn Nghĩa
Phó Tổng giám đốc NUCETECH
Chủ nhiệm đề tài B2022-XDA-08

1. Giới thiệu chung về NUCETECH

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) được thành lập ngày 17/05/2010, là công ty mang thương hiệu Đại học Xây dựng Hà Nội, thực hiện chức năng vườn ươm công nghệ, thúc đẩy chuyển giao khoa học - công nghệ trong lĩnh vực xây dựng.

Một số chương trình, mô hình giải pháp NUCETECH tập trung phát triển:

1. Mô hình nhà ở công nhân: Nhà ở - Sinh kế - Cộng đồng.
2. Mô hình Khu đô thị dành cho Trí thức trẻ; Mô hình Nhà ở 3/4 – Nhà ở thương mại giá hợp lý.
3. Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.
4. Chương trình chuyển đổi số trong lĩnh vực Xây dựng.
5. Chương trình đào tạo tinh thần khởi nghiệp trong lĩnh vực Xây dựng.
6. Tư vấn xây dựng online miễn phí (tuvanxaydungonline.vn).
7. Ứng dụng và chuyển giao các công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực Xây dựng:
 - Xây dựng dân dụng và công nghiệp theo hướng lắp ghép dùng các cấu kiện kích thước lớn và tiền chế;

- Công nghệ cho các dự án ven biển và công trình biển đảo;
- Công nghệ vật liệu mới (GRC/GFRC/GFRM...v.v.).

2. NUCETECH đồng hành hỗ trợ, tư vấn cho cộng đồng hộ dân khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

1. Tìm nguồn vốn đầu tư xây dựng;
2. Tư vấn về hệ số đền bù tái định cư (hệ số k);
3. Tư vấn quy hoạch, thiết kế kiến trúc, xây dựng;
4. Thi công xây dựng công trình;
5. Tư vấn thẩm định, nghiệm thu, bảo hành;
6. Tư vấn chuyển đổi sổ;
7. Các tư vấn khác.

9. CHUYỂN ĐỔI SỐ BẤT ĐỘNG SẢN – CHÌA KHÓA KẾT NỐI CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN ĐẦU TƯ, KHAI THÁC HIỆU QUẢ



Ông Phan Phúc Thành
Nhà sáng lập, Tổng giám đốc, Batdongsan.vn

Chuyển đổi số đã trở thành xu hướng tất yếu và làm thay đổi toàn diện mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội. Trong đó Chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động sản đóng vai trò rất lớn.

Động lực chính thúc đẩy xu thế Chuyển đổi số Bất động sản ở Việt Nam diễn ra mạnh mẽ dựa trên các Cơ sở sau:

Thứ 1: Chủ trương và Chính sách của Đảng và Nhà Nước:

Năm 2019, Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết 52 về chủ động tham gia cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư, trong đó nhấn mạnh thúc đẩy chuyển đổi số quốc gia và phát triển kinh tế số. Năm 2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chương trình Chuyển đổi số quốc gia với ba trụ cột là: Chính phủ số, Kinh tế số và Xã hội số. Đầu năm 2021, Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XIII định hướng đẩy mạnh chuyển đổi số quốc gia, phát triển kinh tế số. Đến năm 2022, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chiến lược Kinh tế số và Xã hội số.

Thứ 2: Sự hỗ trợ và phát triển bùng nổ của các công nghệ mới:

Như phân tích dữ liệu lớn (BigData), trí tuệ nhân tạo (AI), Internet vạn vật (IoT), thực tế ảo/ thực tại tăng cường (VR/AR), Vũ trụ ảo Metaverse... đã gia tăng tương tác và các kết nối khách hàng, quản

lý tài nguyên đất đai hiệu quả và thông minh, quy hoạch số hóa toàn diện quốc gia và góp phần hình thành chuỗi giá trị trong bất động sản.

Thứ 3: Nhu cầu của Thị trường và của Cộng đồng Xã hội:

Ngày nay, Khách hàng và người dân không chỉ có nhu cầu cần mua 1 ngôi nhà chỉ để ở, mà họ muốn một giải pháp sống toàn diện đem đến các giá trị cả về Tinh thần, Sức khỏe và Kinh tế. Chính vì vậy mà đòi hỏi các Doanh nghiệp kinh doanh và đầu tư Bất động sản phải thay đổi hoàn toàn tư duy và phương pháp. Theo đó, không chỉ đặt khách hàng làm trung tâm mà còn phải biết ứng dụng các Mô hình kinh doanh mới và Công nghệ mới để nắm bắt nhu cầu và gia tăng trải nghiệm tích cực cho mọi khách hàng. Chỉ khi Khách hàng thực sự hài lòng, Cộng đồng thực sự ủng hộ thì Doanh nghiệp mới thực sự có chỗ đứng trên thị trường trong nền Kinh tế số.

Nhận thức rõ trong thời đại thông tin, với sự tác động của cuộc cách mạng Công nghệ 4.0 đang diễn ra mạnh mẽ và nhanh chóng thì Doanh nghiệp nào tích cực Chuyển đổi số thành công và làm chủ được nguồn THÔNG TIN dữ liệu sẽ làm chủ được thị trường. Công ty Batdongsan.vn với 7 năm phát triển, có cộng đồng hơn 200 ngàn thành viên, tầm nhìn trở thành Doanh nghiệp Khai thác và Cung cấp Dữ liệu Bất động sản hàng đầu Việt Nam nhằm KẾT NỐI hiệu quả Thị trường trong nước và quốc tế đem đến GIÁ TRỊ lớn nhất cho Cộng đồng Người Việt trên toàn cầu.

Trong nhiều năm nghiên cứu, Batdongsan.vn đã hình thành Mô hình Hệ sinh thái Bất động sản thế hệ mới. Theo đó đặt Cộng đồng làm trung tâm: ***Cộng đồng vừa là Nhà đầu tư, Cộng đồng vừa là Người lan truyền, Cộng đồng vừa là Chủ thể tham gia tích cực vào quá trình thực thi, Cộng đồng vừa là Đối tượng thụ hưởng.***

Với tinh thần đó, Công ty Batdongsan.vn đã cùng với Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (HUCE), Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) và Liên minh quyền nhà ở Châu Á (ACHR) tổ chức hội thảo: “**Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết Cải tạo Xây dựng chung cư cũ**”

Thông qua hội thảo, chúng tôi mong muốn đề xuất Mô hình mới, dựa trên các Cơ sở mới nhằm góp một phần đầy nhanh hơn nữa

quá trình Cải tạo và Xây dựng lại các Chung cư cũ tại Hà Nội cũng như các Tỉnh thành phố khác trên cả nước. Đem đến Cuộc sống mới an toàn và thịnh vượng cho cộng đồng và cư dân.

Chúng tôi hoàn toàn tin tưởng rằng, với Triết lý kinh doanh phụng sự Cộng đồng dựa trên Mô hình Kinh tế chia sẻ và Chuyển đổi số toàn diện... sẽ không chỉ là chìa khóa để giải quyết bài toán Cải tạo Chung cư cũ mà còn là giải pháp cho sự phát triển của cả Xã hội và Thị trường Bất động sản Việt Nam trong kỷ nguyên kinh tế số và hội nhập toàn cầu.

Xin cảm ơn và kính chúc Quý vị sức khỏe!

10. PHẦN MỀM “CHUNGCUCU.VN” TÍNH TOÁN HỆ SỐ ĐÈN BÙ TÀI ĐỊNH CƯ TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ



TS. Phạm Đình Tuyền

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

KTS. Đinh Xuân Tiệp

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng
(NUCETECH)**

1. Giới thiệu chung

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) là đơn vị nghiên cứu đề xuất Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ. Để mô hình đi vào thực tiễn, phải tiến hành các hoạt động truyền thông và giao tiếp giúp chính quyền địa phương và các hộ dân hiểu được mô hình, hình thành được niềm tin để họ chủ động tham gia thực hiện.

Lập một phần mềm có liên quan đến mô hình, trang web: Chungcucu.vn đăng tải các thông tin liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; các quy định pháp luật có liên quan; các thông tin quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc; cách tính hệ số đền bù k (để người dân hiểu và thông cảm với các đề xuất của nhà đầu tư); và các thông tin dữ liệu số khác. Đây là cơ sở cho các hộ dân trao đổi, bàn bạc đi đến sự đồng thuận trong việc thực hiện Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của thành phố.

Phần mềm “Chungcucu.vn” được tài trợ bởi Bộ Giáo dục và Đào tạo trong Đề tài mã số B2022-XDA-08.

2. Chức năng chính

2.1. Tính hệ số đền bù tái định cư (K)

Phần mềm “Chungcucu.vn” hỗ trợ tính hệ số đền bù tái định cư (K). Sau khi nhập các thông số đầu vào: Số tầng hiện trạng, số tầng theo quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng hoặc phương án kiến trúc, giá căn hộ trung bình trên thị trường... phần mềm sẽ tính hệ số đền bù tái định cư tương ứng. Trên cơ sở đó, cộng đồng hộ dân có thể chủ động thảo luận về hệ số đền bù với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, để lựa chọn chủ đầu tư; chủ đầu tư có thể dự báo được tỉ lệ lợi nhuận để đưa ra quyết định đầu tư xây dựng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Kỷ yếu Hội thảo triển khai giải pháp công nghệ:
 “Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”



[Trang chủ](#)
[Cơ sở pháp lý](#)
[Vị trí chung cư](#)
[Hệ số: k](#)
[Bài viết](#)
[Mô hình Cộng đồng](#)
[Đăng ký ứng dụng](#)

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, số tầng theo [QHCT, TMB và PA kiến trúc đã được phê duyệt](#)
 b) Các thông số khác tự giả định; điền vào các ô trống

Cột để nhập số

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 sân; %)

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) / 100)

 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) / 100)

 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

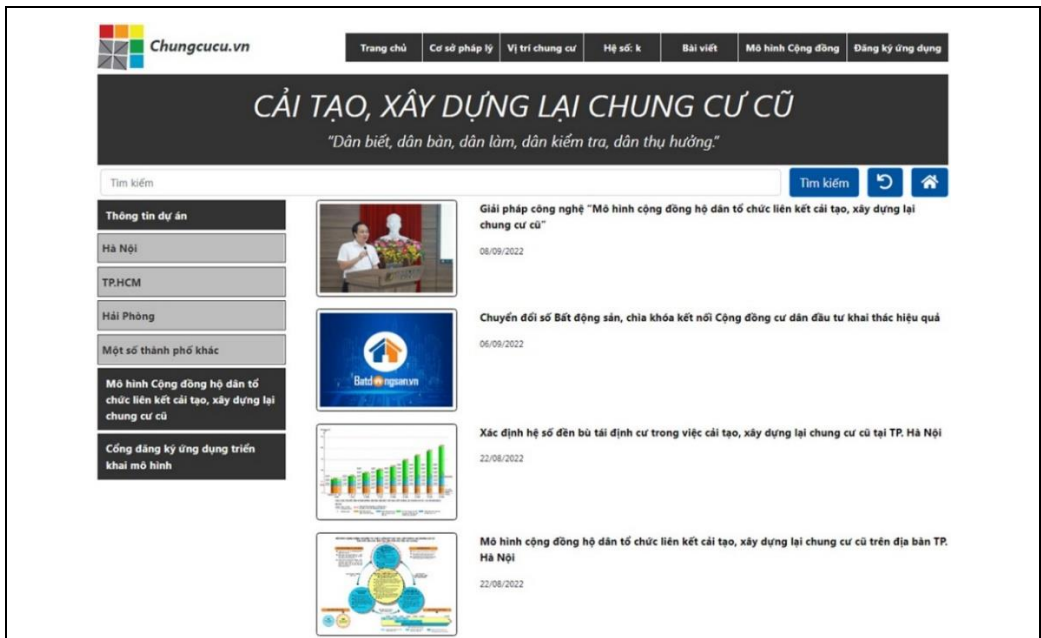
Tính hệ số k

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

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

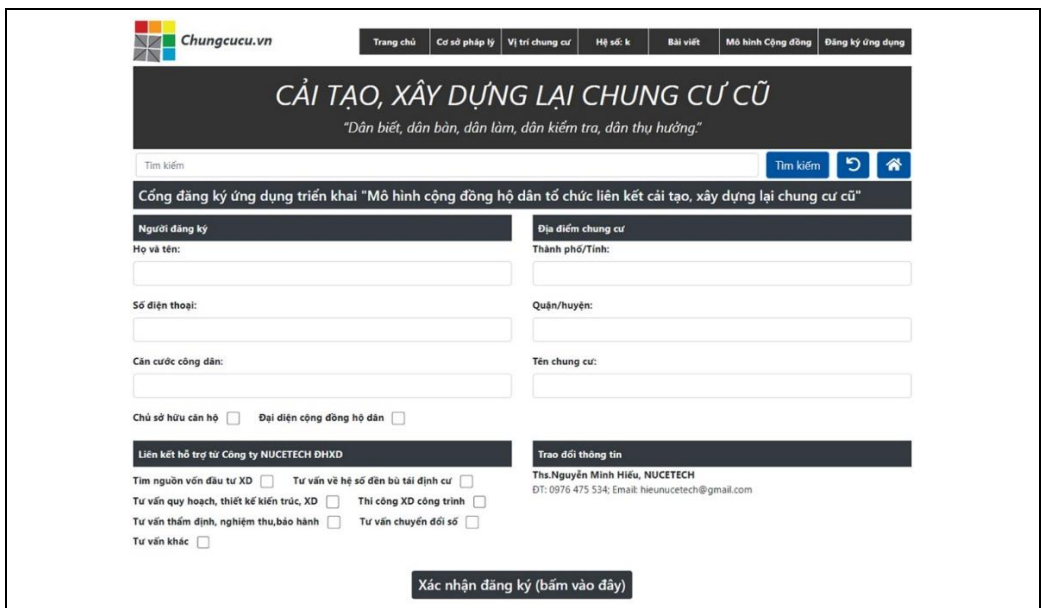
Kỷ yếu Hội thảo triển khai giải pháp công nghệ:
“Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”

2.2. Giới thiệu Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ



The screenshot shows the homepage of Chungcucu.vn. The header includes the logo and a navigation menu with links: Trang chủ, Cơ sở pháp lý, Vị trí chung cư, Hệ số: k, Bài viết, Mô hình Cộng đồng, and Đăng ký ứng dụng. The main banner features the title "CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ" and the slogan "Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra, dân thụ hưởng." Below the banner is a search bar and a sidebar with categories like Thông tin dự án, Hà Nội, TP.HCM, Hải Phòng, and others. The main content area displays several articles with images and titles, such as "Giải pháp công nghệ 'Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ'", "Chuyển đổi số Bất động sản, chia khóa kết nối Cộng đồng cư dân đầu tư khai thác hiệu quả", "Xác định hệ số đền bù tái định cư trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP. Hà Nội", and "Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP. Hà Nội".

Giới thiệu Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ .



The screenshot shows the registration form on Chungcucu.vn. The header is identical to the previous screenshot. The main banner is the same. Below the banner is a search bar and a sidebar. The main content area is a registration form titled "Đăng ký ứng dụng triển khai 'Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ'". The form includes fields for "Người đăng ký" (Name and address, phone number, ID card number) and "Địa điểm chung cư" (City/Province, District/City, Name of the apartment). There are checkboxes for "Chủ sở hữu căn hộ" and "Đại diện cộng đồng hộ dân". Below the form is a section for "Liên kết hỗ trợ từ Công ty NUCETECH DHXD" with checkboxes for various services like "Tìm nguồn vốn đầu tư XD", "Tư vấn về hệ số đền bù tái định cư", etc. At the bottom is a button "Xác nhận đăng ký (bấm vào đây)".

Đăng ký ứng dụng triển khai "Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ"

Người đăng ký

Họ và tên:

Số điện thoại:

Căn cước công dân:

Chủ sở hữu căn hộ ☐ Đại diện cộng đồng hộ dân ☐

Địa điểm chung cư

Thành phố/Tỉnh:

Quận/huyện:

Tên chung cư:

Liên kết hỗ trợ từ Công ty NUCETECH DHXD

Tìm nguồn vốn đầu tư XD ☐ Tư vấn về hệ số đền bù tái định cư ☐

Tư vấn quy hoạch, thiết kế kiến trúc, XD ☐ Thi công XD công trình ☐

Tư vấn thẩm định, nghiệm thu, bảo hành ☐ Tư vấn chuyển đổi số ☐

Tư vấn khác ☐

Trao đổi thông tin

Ths.Nguyễn Minh Hiếu, NUCETECH

ĐT: 0976 475 534; Email: hieunucetech@gmail.com

Xác nhận đăng ký (bấm vào đây)

Cổng đăng ký ứng dụng Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ .

2.3. Cập nhật thông tin về thực trạng cải tạo chung cư cũ

The screenshot displays the website **Chungcucu.vn** with a navigation bar containing links: Trang chủ, Cơ sở pháp lý, Vị trí chung cư, Hệ số: k, Bài viết, Mô hình Cộng đồng, and Đăng ký ứng dụng. The main header features the title **CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ** and the slogan *“Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra, dân thụ hưởng.”*. Below the header is a search bar with the text “Tìm kiếm” and buttons for “Tìm kiếm”, a refresh icon, and a home icon. A section titled **Vị trí khu, nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại** contains a list of districts on the left and a grid of 12 maps on the right. The districts listed are: Ba Đình, Đống Đa, Hà Đông, Long Biên, Cầu Giấy, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Gia Lâm, Đông Anh, Bắc Từ Liêm, Hoàng Mai, Nam Từ Liêm, Thanh Trì, Thanh Xuân, and Hoàn Kiếm. The maps show various urban areas with red markers indicating renovation sites. At the bottom of the map grid, there are pagination controls showing “1” and “2”.

Cập nhật sơ đồ vị trí, danh sách các khu, nhà chung cư cũ trên từng địa bàn.

Kỷ yếu Hội thảo triển khai giải pháp công nghệ:
“Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”

Chungcucu.vn

Trang chủ

Cơ sở pháp lý

Vị trí chung cư

Hệ số: k

Bài viết

Mô hình Cộng đồng

Đăng ký ứng dụng

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

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

Tìm kiếm

Tìm kiếm

Thông tin dự án

Hà Nội

TP.HCM

Hải Phòng

Một số thành phố khác

Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Cổng đăng ký ứng dụng triển khai mô hình

2B-2C Lê Phụng Hiểu, quận Hoàn Kiếm

20/09/2022

Tên Khu chung cư, nhà chung cư: 2B-2C Lê Phụng Hiểu

1. Giới thiệu chung:

- Địa điểm xây dựng: Phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

- Năm xây dựng: Trước năm 1975

- Các thông tin khác:

+ Diện tích ô đất: 1.462,6 m²

+ Thời gian thực hiện dự kiến: 2026-2030

2. Hiện trạng:

Cấp nguy hiểm	Số tầng	Số đơn nguyên/ nhà chung cư	Năm xây dựng	Loại nhà	Thông tin khác
Cận D	2+5	1	Trước năm 1975	BTCT	

3. Quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng: Thông tin theo QHCT, tổng mặt bằng đã được phê duyệt

Diện tích đất (m ²)	DT XD (m ²)	MĐXD (%)	Số tầng (tầng)	DT sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Ghi chú

4. Nhà đầu tư:

5. Hệ số đền bù k đã được chấp thuận:

6. Tiến trình thực hiện:

7. Các thông tin khác:

Nguồn thông tin:

Phục lục kèm theo Kế hoạch số 334/KH-UBND về việc tổng kiểm tra rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Cập nhật thông tin hiện trạng từng khu, nhà chung cư và thông tin dự án cải tạo khu, nhà chung cư cũ.

Chungcucu.vn

Trang chủ

Cơ sở pháp lý

Vị trí chung cư

Hệ số: k

Bài viết

Mô hình Cộng đồng

Đăng ký ứng dụng

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

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

Tìm kiếm

Tìm kiếm

Cơ sở pháp lý có liên quan đến Mô hình

Luật

Nghị định

Quyết định

Văn bản khác

• KH số 334/KH-UBND về việc tổng kiểm tra rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội.

• KH số 329/KH-UBND về Nghiên cứu lập QHCT cải tạo, XD lại chung cư cũ trên địa bàn TP

• QĐ số 907/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ công tác của TP để nghiên cứu, hoàn thiện các quy định của TP về cải tạo, XD lại nhà chung cư

• QĐ số 5289/QĐ-UBND, ngày 18/2/2021 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội".

• ND số 69/2021/ND-CP, ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

• Luật Nhà ở - Luật số 65/2014/QH13

Cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến cải tạo chung cư cũ.

HUCE, NUCETECH, ACHR, BATDONGSAN.VN

92

Kỷ yếu Hội thảo triển khai giải pháp công nghệ:
“Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”

**Chungcucu.vn**

Trang chủCơ sở pháp lýVị trí chung cưHệ số: kBài viếtMô hình Cộng đồngĐăng ký ứng dụng

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ
“Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra, dân thụ hưởng.”

Tim kiếmTim kiếm↺🏠

Tổng rà soát, khảo sát, kiểm định
Lập, phê duyệt QHCT, TMB
Lựa chọn chủ đầu tư
Bài viết về thực trạng cải tạo chung cư cũ tại Việt Nam
Kinh nghiệm Quốc tế về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ



Lãnh đạo quận 1: Vị trí bất lợi của chung cư cũ ảnh hưởng đến kêu gọi đầu tư!
28/11/2022



Tìm lời giải cho chung cư cũ ở TP HCM
27/11/2022



Xây dựng mới chung cư cũ ở Hà Nội và TP.HCM: trăm điều khó
26/11/2022



TP Hà Nội trả lời về việc xây dựng lại chung cư cũ
25/11/2022

Cập nhật các bài viết về thực trạng cải tạo chung cư cũ.

11. MỘT SỐ Ý KIẾN TRAO ĐỔI VỀ MÔ HÌNH



TS.KTS. Đào Ngọc Nghiêm
Nguyên Giám đốc Sở QH-KT TP. Hà Nội
Phó chủ tịch Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam

1. Ý nghĩa khoa học thực tiễn

Chung cư cũ là yếu tố tác động nhiều đến phát triển KT-XH nhất là đô thị hóa, an sinh xã hội và chất lượng sống. Từ những năm 1994 Nhà nước đã rất quan tâm đến định hướng, xây dựng cơ chế chính sách để giải quyết tồn tại nhưng kết quả chưa được như kế hoạch và mong muốn của cộng đồng. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng cả nước có hơn 2500 chung cư, trong đó có 25% thuộc diện hư hỏng, xuống cấp, nguy hiểm nhưng 10 năm qua mới chỉ cải tạo được 3%.

Hà Nội là đô thị có nhiều chung cư cũ nhất với khoảng 1579 nhà với diện tích hơn 1,8 triệu m² sàn nơi cư trú của hơn 20 vạn người (hiện đang điều tra để bổ sung), song đến nay mới chỉ cải tạo xây dựng lại khoảng 1,2%. Thời gian qua để giải quyết tồn tại Hà Nội đã có nhiều văn bản pháp lý (của Chính phủ, UBND, HĐND) một số NCKH và gần đây tháng 2/2021 đặc có quyết định 5889/QĐ-UBND ban hành đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Tồn tại rõ nhất hiện nay là nhận diện đồng bộ thực trạng, công tác QH, GPMB, bố trí tái định cư, tạm cư, đền bù, lựa chọn mô hình đầu tư. Trong bối cảnh này, đề tài nghiên cứu có tính khoa học và thực tiễn cao. Mô hình cộng đồng hộ dân liên kết không chỉ kế thừa bài học kinh nghiệm nước ngoài, mà còn cụ thể hóa các định hướng từ cơ chế chính sách hiện hành (gần đây Nghị định 69/2021/NĐ-CP của Chính phủ có yêu cầu hoàn thiện mô hình xã hội hóa).

2. Nội dung nghiên cứu đề xuất

2.1. Áp dụng thí điểm với Hà Nội

Đây là lựa chọn hợp lý vì Hà Nội có số lượng chung cư cũ lớn (chiếm hơn 60% của cả nước) đa dạng về sở hữu căn hộ, đã áp dụng thí điểm một số mô hình (từ 1995) và đang triển khai đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Đây là bối cảnh thuận lợi, song cũng nên xem xét thêm đối tượng thí điểm là chung cư cũ riêng lẻ. Hà Nội có 306 nhà chung cư động lập, đơn lẻ, song chủ yếu ở nội đô lịch sử nên có khó về tăng quy mô xây dựng và định hướng chủ yếu là di dời nên yếu tố hấp dẫn nguồn vốn không cao. Hà Nội có 76 khu chung cư, trong đó có 42 khu có quy mô dưới 2ha đang có thuận lợi nhất định nên đề nghị đề tài xem xét để mở rộng đối tượng áp dụng là nhà chung cư đơn lẻ, khu chung cư dưới 2 ha và có thể cả dự án thành phần trong dự án khu chung cư quy mô lớn.

2.2. Mô hình xã hội hóa đầu tư

Đề tài đã nghiên cứu công phu, khoa học về mô hình XHH (đã xác định đầy đủ vai trò đầu tư của chủ sở hữu chung cư). Tuy nhiên cũng nên phân tích kỹ hơn các phương án (chủ đầu tư góp vốn toàn bộ, góp một phần vốn với nhà đầu tư và nhà đầu tư góp vốn toàn bộ có sự thống nhất của các chủ sở hữu về tái định cư về đền bù GPMB và chia lợi nhuận). Trong các phương án đều cần có đề xuất vai trò, trách nhiệm của cơ quan nơi có dự án và quỹ đầu tư phát triển, vai trò của chủ sở hữu chung cư trong lựa chọn nhà đầu tư, trong tư vấn về QH chi tiết – tổng mặt bằng.

Đề tài đã có nghiên cứu, đề xuất đồng bộ về cơ chế chính sách, về mối quan hệ chủ sở hữu chung cư cũ với chủ đầu tư, quy trình tổ chức thực hiện. Các đề xuất cơ bản phù hợp với các cơ sở pháp lý hiện hành, song rất cần kiến nghị UBND Hà Nội thể chế hóa và cho áp dụng thí điểm (đề tài có báo cáo TP và đề xuất).

2.3. Về hệ số đền bù (k)

Việc xác định hệ số đền bù (k) thống nhất không vượt quá 2 lần do UBND Thành phố quyết, song cần cụ thể cho từng vị trí trên cơ sở sát giá thị trường, Đối với mô hình xã hội hóa cần quan tâm: đặc thù khi thực hiện bán nhà theo Nghị định 61/CP (vị trí tầng nhà, phần chia

giá đất, quy mô KGCCC được hưởng thụ) và bối cảnh đang sửa Luật Đất đai (bỏ khung giá đất, quyền sử dụng là tài sản, không xác định thời hạn sử hữu nhà chung cư mới). Để thực hiện cần xác định của chủ sở hữu chung cư (thông qua ban đại diện) có vai trò quyết định.

Trên đây là một số ý kiến bước đầu mong tham khảo.