

# 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 thực hiện*

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> đến 60m<sup>2</sup> 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 70m<sup>2</sup>) 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:** Họp 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 nói, 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**

	<b>Tái phát triển</b>	<b>Xây dựng lại</b>
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	Điều kiện hạ tầng âm tiếng ồn



	<b>Tái phát triển</b>	<b>Xây dựng lại</b>
	vùng tái thiết đô thị	
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 <sup>1</sup>
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)<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> “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.

<sup>2</sup> 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.

các khoản vay để những người lựa chọn xin 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 Đối 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 khoảng 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**

	<b>Các bước thực hiện</b>	<b>Chi tiết</b>
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 ¾ chủ sở hữu công trình và hơn ½ chủ sở hữu khu đất chấp thuận - Với dự án xây dựng lại: Được hơn ¾ chủ sở hữu (cộng đồng) và hơn 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
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

	<b>Các bước thực hiện</b>	<b>Chi tiết</b>
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](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](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](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 phần 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 Singapore (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 Singapore), xem tại:

<https://baoxaydung.com.vn/ky-3-kinh-nghiem-cua-Singapore-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](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](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](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](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 쟁걸음, 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](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.