

Cộng đồng hiện còn gần 1.690 chung cư cũ, tập trung nhiều nhất ở hai đô thị trung tâm là Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Hà Nội có khoảng 1.155 nhà chung cư cao 4-6 tầng và 10 khu tập thể 1-3 tầng. Trong đó, có hơn 980 chung cư được xây dựng trước năm 1990 và tập trung tại các quận nội thành cũ. Tổng diện tích các chung cư này lên tới 1,7 triệu m<sup>2</sup> và cần được cải thiện xây dựng lại.

## Thực trạng chung cư cũ tại Việt Nam

Trong những năm trước 1991, thực hiện chính sách bao cấp với nhà ở, cùng với quy mô nhà tập thể quy mô nhỏ cũ, Nhà nước đã đầu tư xây dựng khoảng hơn 3 triệu m<sup>2</sup> nhà ở chung cư. Trong giai đoạn 1960 - 1970, các công trình chủ yếu là chung cư 2 - 4 tầng, sử dụng kết cấu bê tông gạch xây, thi công bằng phương pháp thủ công; giai đoạn 1970 - 1980 ngoài loại nhà ở chung cư với kết cấu bê tông gạch xây đã phát triển thêm loại hình nhà ở chung cư với kết cấu bê tông cốt thép có chiều cao tối đa là 5 tầng; giai đoạn 1980-1990 phát triển thêm loại hình nhà ở chung cư với kết cấu khung bê tông cốt thép chủ yếu với chiều cao tối đa 6 tầng.



*Khu chung cớ Thành Công, Hà Nội*

Đến nay, cớ nớ c hiờn còn gờn 1.690 chung cớ cũ, tồ p trung nhiờu nhấ t ở hai đô thỏ trung tâm là Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Hà Nội có khoờng 1.155 nhà chung cớ cao 4-6 tờng và 10 khu thỏ p tồ 1-3 tờng. Trong đó, có hờn 980 chung cớ đợc xây dờng trờc năm 1990 và tồ p trung tồ i các quờn nớ i thành cũ. Tờng đờn tích các chung cớ này lên tồ i 1,7 triờu m<sup>2</sup> và cớ n đợc cớ i tồ o xây dờng lờ i. Ngoài ra còn các khu nhà tồ p thỏ đờn lờ , quy mô nhỏ , khu nhà do các cớ quan tồ quờn nớ m rớ i rác, xen kỏ trong các khu phỏ . Sau nhiờu năm sỏ dờng, do sỏ gia tăng dân sỏ cùng vớ i sỏ thiờu quan tâm trong công tác quờn lý đờn đờn quy hoỏ ch, kiờn trúc và chỏ t lờ ng công trình nhà ở các khu chung cớ cũ đã bở biờn dờng và xuờng cớ p nghiờm trờng. Quy hoỏ ch toàn khu và hình thỏ c kiờn trúc công trình bở thay đời do tình trờng xây dờng lờ n chiỏ m, cớ i nớ i tồ do, tùy tiờn; Hỏ thỏ ng hỏ tờng đã bở quá tồ i và xuờng cớ p trỏ m trờng gây ô nhiờm, mớ t vớ sinh môi trờng, thiờu đờu kiờn sinh hoỏ t... cớ n đợc sỏ m thỏ c hiờn cớ i tồ o và xây mớ i đờ đờ m bở o chỏ t lờ ng cuỏ c sỏ ng và đờn mớ o cớ nh quan đô thỏ .

Tuy nhiên, sau 10 năm nớ lỏ c thỏ c hiờn chỏ ng trình này, Hà Nội cũng chỏ mớ i cớ i tồ o, xây dờng lờ i đợc 14 nhà chung cớ cũ. TP Hồ Chí Minh có trên 530 chung cớ đợc xây dờng trờc năm 1975. Phỏ n lờ n các chung cớ này đờu xuờng cớ p, hỏ hỏ ng nớ ng sau nhiờu năm đờ a vào khai thác, sỏ dờng. Tính tồ i thỏ i đờ m hiờn tồ i, TP Hồ Chí Minh đã hoàn thành di đờ i, tháo đờ đờ xây mớ i 38 khỏ i nhà chung cớ bở hỏ hỏ ng, xuờng cớ p, vớ i tờng sỏ 3.387 hỏ dân. Kỏ hoỏ ch giai đờ n năm 2013-2015 sỏ có 65 khỏ i nhà chung cớ đợc cớ i tồ o, xây dờng mớ i vớ i hỏ n 7.680 hỏ dân.

Kỏ t quỏ đờ t đợc cho thỏ y vớ c cớ i tồ o, xây dờng lờ i các khu chung cớ cũ trên cớ nớ c đợ c biỏ t tồ i hai thành phỏ lờ n là Hà Nội và TP Hồ Chí Minh còn hỏ n chỏ . Vớ n còn nhiờu khu chung cớ cũ đã hỏ hỏ ng, xuờng cớ p nớ ng vớ n chỏ a đợ c cớ i tồ o, xây dờng lờ i do nhiờu nguyên nhân

chính quan và khách quan, rút kinh nghiệm giải pháp tháo gỡ một cách hiệu quả trong thời gian tới.

Thời gian qua, Nhà nước và các bộ ngành liên quan, chính quyền đô thị đã ban hành một số văn bản quy định của pháp luật nhằm hỗ trợ hành lang pháp lý và huy động nguồn lực xã hội để thực hiện công tác cải thiện nhà chung cư cũ. Cụ thể như Quy định liên quan đến phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ quy định trong Luật Nhà ở năm 2005, Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP của Chính Phủ năm 2007 về việc cải thiện, xây dựng lại các khu chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp với mức tiêu chuẩn năm 2015 của bộ ngành hoàn thành việc cải thiện, xây dựng lại các khu chung cư cũ hư hỏng, hết niên hạn sử dụng ở các đô thị trên cả nước trong đó nhấn mạnh việc đẩy mạnh xã hội hóa trong cải thiện chung cư cũ. Tiếp theo đó, Thủ tướng Chính Phủ đã ban hành Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP, các địa phương, đặc biệt là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các chủ trương, chính sách theo thẩm quyền và lập kế hoạch thực hiện cải thiện chung cư cũ trên địa bàn (UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008, HĐND thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013...).

**Thúc tiến triển khai các dự án cải thiện chung cư cũ cho thực tế gặp khó khăn, vướng mắc như sau:**

- Hầu hết các chung cư cũ bị hư hỏng nặng cần cải thiện, xây dựng lại chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm của các thành phố lớn, có vị trí thuận lợi, nếu có phương án đầu tư, khai thác hợp lý sẽ mang lại hiệu quả tích cực. Tuy nhiên, khu vực trung tâm của các đô thị hiện nay là nơi có mật độ dân cư cao, cần hạn chế phát triển về dân số nhằm tránh tình trạng quá tải về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Do đó, việc cho phép điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao công trình nhằm đảm bảo hiệu quả tài chính của từng dự án như quy định của Nghị quyết 34/2007/NQ-CP là cần thiết, nhằm làm tăng mật độ dân số tại các khu vực này.

- Theo quy định của Nghị quyết 34/2007/NQ-CP thì chế độ bồi thường, giải phóng mặt bằng mới chỉ khuyến khích các chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ đồng ý tái định cư của và vị trí cũ mà chưa có chế độ, chính sách khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân di chuyển tới các dự án ngoài khu vực trung tâm. Nếu chủ thị trường khai thác riêng và quy định của thị trường chung cư cũ thì việc đàm phán cho các hộ dân tái định cư của mà vẫn đảm bảo lợi ích của chủ đầu tư của dự án là rất khó khăn. Theo đánh giá chung, việc và dự án chung cư 5 tầng phố đi bộ của cải tạo, xây dựng lại và quy mô từ 15- 20 tầng mới có khả năng cân đối đàm phán lợi ích của kinh doanh dự án.

- Quy trình triển khai thị trường dự án của cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ cũng còn có những bất cập như: quy trình, công khai thông tin dự án; quy định về sự tham gia của công dân vào vai trò trung tâm quyết định và giám sát thị trường dự án thi công của thị trường. Do vậy, để đảm bảo tình trạng các dự án gặp rất nhiều khó khăn trong triển khai thị trường khi thi công lòng tin, không có sự đồng thuận từ phía công dân.

- Người dân của nhà thị trường đã và quy định cũng như trách nhiệm của mình trong việc của cải tạo các khu chung cư cũ, còn có tình trạng trông chờ sự bao cấp, đòi hỏi được bù đắp quá khả năng thị trường. Nhiệm vụ trọng tâm giúp cho thị trường của cải tạo chung cư cũ là trách nhiệm của Nhà nước, là công việc đem lại lợi ích nhu cầu cao cho các doanh nghiệp để kiếm lợi... nên người dân thi công sự hợp tác trong quá trình triển khai thị trường dự án.

- Theo quy định của Nghị quyết 34/2007/NQ-CP thì công tác lập quy hoạch của cải tạo, xây

dng khu nhà cũ ph i đ c ti n hành tr c, UBND các c p theo th m quy n có trách nhi m t ch c l p (ho c đ i u ch nh) và phê duy t quy ho ch chi ti t xây dng (t l 1/2.000) đ i v i các khu v c có chung c cũ b h h ng, xu ng c p ho c h t niên h n s dng trên ph m vi đ a bàn sau đó m i l a ch n ch đ u t . Tuy nhiên, trên th c t do khó khăn v v n, công tác đ i u tra, kh o sát các khu nhà cũ r t ph c t p, vì v y các đ a ph ng ch y u th c hi n vi c ch n ch đ u t tr c và giao các ch đ u t ti n hành kh o sát, đ i u tra xã h i h c và th c hi n l p quy ho ch chi ti t khu v c c n c i t o. Đây là nguyên nhân ch y u đ n t i các ch s h u căn h thi u tin t ng v tính công khai, minh b ch trong l a ch n nhà đ u t , không đ ng thu n v ph ng án cân đ i tài chính đ án c a ch đ u t ; các ch đ u t thì mong mu n có l i nhu n t i đ a nên khi l p quy ho ch th ng v t quy chu n v m t đ xây dng và h s s đ ng đ t, đ n đ n quy ho ch khu v c c n c i t o ch m đ c phê duy t.

- Nghi quyết 34/2007/NQ-CP quy đ nh công tác ca i ta o, xây dng la i các chung c bi h ho ng, xu ng cấp pha i đ c th c hi n đ ng b theo đ án t ng th , có ph ng án quy ho ch - ki n trúc h p lý, có h th ng h t ng k thu t, h t ng xã h i đ ng b cho toàn b khu v c c n c i t o, phù h p v i tiêu chu n, quy chu n xây dng hi n hành nh m đáp ng nhu c u c a cu c s ng đô th hi n t i và t ng lai, tránh tình tr ng tri n khai manh mún, c c b và nh l ... Nh ng th c tế các doanh nghiê p th ng chi quan tâm th c hi n ca i ta o riêng l t ng khối nhà chung c cũ nă m c các vi trí có khả năng sinh l i cao mà ch a triê n khai ca i ta o theo mô hình đ án tô ng thê , đông bô , do năng l c tài chính và kinh nghi m cu a mô t số chu đầu t ch a đáp ng các yêu cầu khi triê n khai các đ án đông bô có quy mô l n.

- Theo quy đ nh các nhà đ u t ph i có trách nhi m b trí qu nhà t m c khi c i t o chung c cũ. Tuy nhiên, h u h t các nhà đ u t không b o đ m đ c yêu c u này. Trong khi đó, các đ a ph ng l i ch a có đ qu nhà tái đ nh c ho c ch m i c b n ph c v nhu c u tái đ nh c cho các đ án tr ng đ i m ph c v l i ích qu c gia, l i ích công c ng.

- Tới giai đoạn 2010 đến nay, tình hình kinh tế không thuận lợi (đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản), giá cả nguyên vật liệu tăng cao... Việc huy động nguồn kinh phí đầu tư cho công tác cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ ngân sách cũng như xã hội hóa gặp nhiều khó khăn.

## **Đánh giá tình hình các nhóm giá trị pháp lý trong thị trường**

Đến nay, số lượng hiện còn gần 1.690 chung cư cũ, tập trung nhiều nhất ở hai đô thị trung

Trên cơ sở tình hình và yêu cầu thị trường, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chế độ, chính sách để thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Trong đó đưa ra một số giá trị pháp lý để khắc phục hạn chế và có nhiều điểm mới so với Nghị quyết 34/2007/NQ-CP và các quy định đã ban hành trước đây. Nội dung cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã được đề cập trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), cụ thể là:

- Quy định chế độ các trường hợp phá dỡ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, gồm: (1) Nhà chung cư bị hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sụp đổ hoặc công bố công khai tài sản phá sản; (2) Nhà chung cư có điều kiện hư hỏng nặng, môi trường xã hội và môi trường sống không bảo đảm điều kiện tối thiểu theo quy định của Bộ Xây dựng; (3) Nhà chung cư được tất cả các chủ sở hữu đồng ý thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư.

- Xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức rà soát, thống kê các loại nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ và xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở chung cư và phá sản công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, và được công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương,

trên Công thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi được phê duyệt.

- Yêu cầu đối với việc phá dỡ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. phải đúng các trình tự quy định, phù hợp với quy hoạch xây dựng, công trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt. Trước khi thực hiện phá dỡ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, chủ đầu tư phải thực hiện công tác án tái định cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có nhà chung cư phê duyệt. Công tác án tái định cư phải được công bố công khai trên các phương tiện thông tin để chúng ta địa phương, trên Công thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án. Khi phá dỡ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng. Công trình hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

- Hình thức cải tạo, xây dựng chung cư cũ, đối với trình tự Nhà chung cư bị hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sụp đổ và nhà chung cư được tất cả các chủ sở hữu thống nhất thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại.

Nhà nước trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng chung cư cũ bằng vốn nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao để với các trình tự Nhà chung cư bị hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sụp đổ nhưng chủ sở hữu không chấp hành việc phá dỡ và trình tự Nhà chung cư có đầu tư kiến trúc kết cấu, hạ tầng xã hội và môi trường sống không bị ô nhiễm đầu tư kiến trúc.

- Chủ đầu tư dự án cải thiện, xây dựng chung cư cũ sẽ được lựa chọn theo quy định: Trường hợp hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư và nền cải thiện, xây dựng lại nhà chung cư thì người có thẩm quyền quy định quy định đầu tư quy định lựa chọn chủ đầu tư. Trường hợp hợp đầu tư xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức xây dựng - chuyển giao thì thực hiện lựa chọn theo hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư nếu chủ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư. Trường hợp hợp doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản và đầu tư hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư để cải thiện, xây dựng lại nhà chung cư thì doanh nghiệp hoặc hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư.

Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải thiện, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện sau khi kết thúc cải thiện, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

- Bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư: Trường hợp hợp nhà chung cư đang cho thuê thì việc bố trí chỗ ở cho người đang thuê được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người thuê nhà.

Trường hợp hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà tất cả chủ phá dỡ, xây dựng lại thì các chủ sở hữu và doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn thỏa thuận phương án bố trí tái định cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ được gia đình quyết định bố trí tái định cư theo quy định: (1) Trường hợp hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư thì tùy theo điều kiện cụ thể mà được ưu tiên mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, được bố trí nhà ở, đất tái định cư thì với trí khác hoặc được thanh toán tiền đất đai lo chỗ ở; (2) Trường hợp hợp chủ sở hữu có nhu



Cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí tái định cư nhà ở mới có diện tích tại thiêu bưng hoặc hùn hùn diện tích nhà ở cũ sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở. Nếu có sự chênh lệch về giá trị giá nhà ở cũ và nhà ở mới được tái định cư thì chủ đầu tư nhà ở tái định cư và người được bố trí nhà ở tái định cư thỏa thuận thanh toán giá trị chênh lệch. Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định, hộ gia đình, cá nhân được tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, hỗ trợ, tái định cư.

Trên cơ sở pháp lý nhà chung cư hiện nay, xu hướng có nguy cơ sụp đổ và không bảo đảm tiêu chuẩn tại thiêu, những khu đất này không xây dựng lại nhà ở mà xây dựng công trình khác thì các chủ sở hữu nhà chung cư được gia đình quyết bố trí tái định cư theo quy định: (1) Được thuê, mua hoặc mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi có nhà ở nếu địa phương có quỹ nhà ở xã hội có sẵn và chủ sở hữu có nhu cầu; (2) Được bố trí nhà ở hoặc đất tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Đất đai.

- Trước khi phá dỡ nhà chung cư, chủ đầu tư phải bố trí chi phí tạm thời hoặc thanh toán tiền để các hộ gia đình, cá nhân tạm lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Chi phí tạm thời phải bảo đảm đủ tiền sinh hoạt tại thiêu cho hộ gia đình, cá nhân bị di chuyển.

- Các hộ gia đình, cá nhân đã được bố trí nhà ở, đất tái định cư hoặc đã được gia đình quyết bố trí nhà ở tạm, nếu không chấp hành việc di chuyển thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế.

**Nguyễn Trọng Ninh** - Phó Giám đốc Công ty Quản lý nhà và thị trường bất động sản / Bộ Xây dựng

Link bài: <http://ashui.com/mag/tuongtac/phanbien/10805-thuc-trang-va-giai-phap-cai-tao-xay-dung-chung-cu-cu.html>

**Nguồn:** <http://ashui.com> (Theo Tạp chí Kiến trúc Việt Nam số 10&11/2014) **Nguồn**  
**Định:** Tân Phạm  
**Thứ ba, 25 Tháng 11 2014 15:19**