Ký bởi: Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố
Ngày ký: 18/12/2021 16:28:47 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5289/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội"

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XVII (nhiệm kỳ 2020-2025) Đảng bộ thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Chương trình của Thành ủy Hà nội: số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị thành phố Hà Nội, giai đoạn 2021-2025; số 05-CTr/TU ngày 17/3/2021 về đẩy mạnh công tác quy hoạch quản lý quy hoạch; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng tài nguyên, bảo vệ môi trường; chủ động phòng, chống thiên tai, cứu hộ, cứu nạn, ứng phó biến đổi khí hậu trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1594-QĐ/TU ngày 18/10/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 485-TB/TU ngày 01/9/2021 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Hà Nội về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thông qua "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 250/TTr-SXD(PTĐT) ngày 03/11/2021 về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội",

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Xây dựng, Quy hoạch – Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Cục Thuế Thành phố, Công An Thành phố, Quỹ đầu tư phát triển Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Thường trực Thành ủy;
- Ban Thường vụ Thành ủy; *(để báo cáo)*
- HĐND Thành phố;
- UBMTTQ VN TPHN;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Bộ Xây dựng;
- Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (theo Quyết định số 1594-QĐ/TU ngày 18/10/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND TP;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- VPUB: CVP, PCVP P.C.Chiến; Các phòng: TH, TKBT, KT, ĐT (Huc, Nang Vũ);
- Lưu: VT, Sxd, ĐTa1.

72536 -

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Chu Ngọc Anh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐỀ ÁN
CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 5289 /QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2021 của UBND thành phố Hà Nội)

Chương I
SỰ CẦN THIẾT VÀ CƠ SỞ NGHIÊN CỨU, XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

I. Sự cần thiết xây dựng Đề án

1. Quá trình hình thành, tồn tại và phát triển nhà chung cư cũ

Loại hình nhà chung cư (nhà tập thể) bắt đầu xuất hiện tại Hà Nội từ trước những năm 1954. Sau ngày giải phóng 10/10/1954, Thủ đô Hà Nội được sự quan tâm của Đảng và Nhà nước, cùng cả nước thực hiện các nhiệm vụ chiến lược, đấu tranh giành độc lập dân tộc, thống nhất đất nước, khôi phục đất nước sau chiến tranh, xây dựng chủ nghĩa xã hội, thực hiện công cuộc đổi mới, phát triển thì nhiệm vụ chăm lo đời sống, tạo lập chỗ ở mới cho nhân dân được chính quyền hết sức quan tâm. Từ những năm 1960 đến năm 1994, công tác đầu tư xây dựng các khu chung cư, nhà chung cư được triển khai mạnh mẽ, bài bản theo phương thức Nhà nước trực tiếp thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách.

Theo thống kê đến năm 2020, trên địa bàn Thành phố có khoảng 1.579 nhà chung cư cũ (nhiều nhất cả nước, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 474 nhà, Hải Phòng có khoảng 205 nhà, Nghệ An có khoảng 22 nhà), đến nay đang tiếp tục rà soát, thống kê cập nhật (số liệu do Sở Quy hoạch – Kiến trúc đang nghiên cứu rà soát dự kiến tổng số khoảng 1.880 nhà chung cư cũ, đang tiếp tục đánh giá, cập nhật bổ sung); tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử, theo mô hình tiểu khu nhà ở như hình mẫu một số nước trên thế giới đã thực hiện trước đó, quy mô xây dựng các nhà chung cư thường có chiều cao từ 2÷ 6 tầng, ngoài ra có một số chung cư đơn lẻ độc lập phân bố rải rác trên địa bàn các quận trung tâm. Trong giai đoạn này, mô hình xây dựng các chung cư đã đóng góp, đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước, của Thủ đô trong thời kỳ lịch sử nhất định, đã giải quyết được nhu cầu nhà ở cho đông đảo nhân dân Thủ đô. Đến nay, qua nhiều thập kỷ, hầu hết các nhà chung cư cũ đã hết niên hạn sử dụng, bộc lộ nhiều hạn chế trong việc quản lý, vận hành và khai thác sử dụng; qua quá trình sử dụng, sửa chữa cơi nới tự phát, các nhà chung cư cũ và hạ tầng kèm theo đã bị biến đổi cấu trúc, hư hỏng, xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ, nguy hiểm đến tính mạng và tài sản của nhân dân.

Thực tiễn trên đòi hỏi cần cấp thiết phải thực hiện công tác kiểm định, đánh giá, phân loại chất lượng chung cư cũ để khẩn trương di chuyển người dân tại các chung cư cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng đến nơi ở tạm cư (nhà ở tạm thời) đảm bảo an toàn; đồng thời cần phải có kế hoạch triển khai đồng bộ quy hoạch, đầu tư xây dựng lại, cải tạo/chỉnh trang/tái thiết đô thị khu vực chung cư cũ, nhằm nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phục vụ tái định cư, làm thay đổi nâng cao chất lượng cuộc sống, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan, hướng tới đô thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững, đáp ứng được yêu cầu phát triển mới.

2. Quá trình nghiên cứu chủ trương và biện pháp thực hiện

2.1. Quá trình nghiên cứu kinh nghiệm các nước trên thế giới đã thực hiện theo 02 biện pháp: Dỡ bỏ, xây dựng mới (tái thiết đô thị) hoặc phục hồi, cải tạo nâng cao giá trị. Đối với các trường hợp đã quá thời hạn sử dụng, công trình cũ đã lạc hậu, kết cấu (móng, thân, mái) và hạ tầng kỹ thuật kèm theo đã hư hỏng, sụt lún, không thể gia cố phục hồi được; mặt khác, cấu trúc không gian ở chật hẹp, thiếu các tiện ích công cộng, không phù hợp với tiêu chuẩn hiện đại, nên hầu hết các nước đều thực hiện biện pháp tái thiết đô thị, phá dỡ xây dựng lại toàn khu mới đồng bộ chức năng, hiện đại, cao tầng, tái định cư tại chỗ hoặc tại khu phát triển mới, triển khai dự án đầu tư xây dựng công trình mới (hỗn hợp, nhà ở, thương mại dịch vụ,...) trên nền khu đất chung cư cũ đã phá dỡ để tạo nguồn lực cân đối hiệu quả đầu tư, bổ sung các tiện ích công cộng, phát triển hoàn chỉnh đô thị hiện đại.

Đối với thành phố Hà Nội, là Thủ đô có quy mô diện tích lớn trên thế giới, đồng thời cũng có quy mô số lượng lớn các chung cư cũ phân bố trong vùng lõi các quận nội thành và nội đô lịch sử, nơi tập trung đông dân cư; việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa chung cư cũ qua nhiều năm còn hạn chế, sự đồng thuận của người dân chưa cao, cơ chế chính sách còn nhiều vướng mắc (tính đến nay mới thực hiện xây dựng lại được 19 chung cư, chiếm khoảng 1,2% tổng số nhà ở chung cư cũ; 14 chung cư đang triển khai; một số nhà chung cư được cải tạo gia cố kết cấu tạm thời giữ an toàn trong thời gian nhất định). Để tiếp tục triển khai công tác này có hiệu quả, Thành phố đã nghiêm túc tổng kết đánh giá, rút kinh nghiệm qua quá trình triển khai, kế thừa kinh nghiệm các nước trên thế giới, thiết lập chương trình, kế hoạch triển khai thực hiện và xác định đây là công tác an sinh, nhằm đảm bảo sự an toàn, tính mạng và tài sản, ổn định đời sống nhân dân, là công cuộc lớn (cải tạo, xây dựng lại, tái định cư, chỉnh trang, tái thiết đô thị) đầy khó khăn phức tạp và lâu dài, là nhiệm vụ quan trọng, cấp bách, cần thiết phải có phương pháp, giải pháp hiệu quả (xây dựng Đề án) mà vai trò chủ đạo của Nhà nước, cả hệ thống chính trị quyết liệt thực hiện và sự ủng hộ, thống nhất của nhân dân, doanh nghiệp cùng phối hợp tích cực triển khai thực hiện.

2.2. Các quy định pháp luật có liên quan trước đây:

Công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố đã được nghiên cứu, đặt ra nhiệm vụ triển khai từ hơn 30 năm qua kể từ khi các chung cư cũ hết niên hạn sử dụng, có dấu hiệu xuống cấp. Trọng tâm công tác này, Chính phủ, Thành ủy, HĐND Thành phố, UBND Thành phố đã rất quan tâm, chỉ đạo xuyên suốt quá trình; đã được Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng trước đây chỉ đạo tại Quyết định số 132/CT ngày 18/4/1992, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/5/1998 về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2020, Nghị định Chính phủ số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Thủ đô, Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Qua các mô hình thí điểm cải tạo, xây dựng lại một số nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, ngày 05/8/2005, HĐND Thành phố thông qua ban hành Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND về việc cải tạo xây dựng mới các khu chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn Thành phố với 03 quan điểm và 04 nguyên tắc, trong đó xác định việc cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ là việc lớn, khó và liên quan trực tiếp đến cuộc sống của một bộ phận lớn dân cư Thành phố, vì vậy, phải thực hiện bài bản, chắc chắn, có bước đi thích hợp, có kế hoạch lộ trình cụ thể, không làm tràn lan; đặc biệt, ưu tiên thực hiện các nhà chung cư cũ nguy hiểm. Thực hiện Luật Nhà ở ngày 29/11/2005, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, UBND Thành phố có Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 ban hành Quy chế cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố. Thực hiện Luật Thủ đô ngày 21/11/2012, HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 về một số biện pháp cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp. Từ năm 2014, thực hiện Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; quá trình triển khai thực hiện còn nhiều vướng mắc, khó khăn khi áp dụng chính sách pháp luật vào thực tiễn; Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của UBND Thành phố không còn phù hợp và chưa được thay thế.

2.3. Biện pháp thực hiện:

Thời gian qua Thành ủy, UBND Thành phố đã có nhiều chỉ đạo, tổ chức nhiều cuộc họp, chỉ đạo các Sở, ngành và cơ quan có liên quan khẩn trương nghiên cứu đề xuất các cơ chế, chính sách đặc thù triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, nghiên cứu nâng cấp thành Đề án. Theo đó UBND Thành phố đã giao Sở Xây dựng chủ trì, thành lập Tổ chuyên gia nguyên cứu, đánh giá tổng kết quá trình, khó khăn vướng mắc, nghiên cứu đề xuất cơ chế chính sách và xây dựng Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì nghiên

cứu những khó khăn về công tác quy hoạch; quá trình nghiên cứu, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam, Hội Quy hoạch phát triển đô thị Hà Nội, Hội Xây dựng thành phố Hà Nội, Viện nghiên cứu phát triển kinh tế xã hội Hà Nội, Đài truyền hình trung ương (VTV, VTC), Đài phát thanh truyền hình Hà Nội, các báo đài quan tâm,... đã tổ chức 09 cuộc Hội thảo khoa học, tọa đàm về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với sự tham của nhiều tổ chức trong nước và quốc tế, chính quyền địa phương, các chuyên gia đầu ngành, các nhà khoa học, nhà nghiên cứu và các nhà đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm tìm ra những nguyên nhân, khó khăn, vướng mắc, chậm thu hút được đầu tư, chậm triển khai, qua đó tìm ra giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy thực hiện; với hơn 50 tạp chí, báo điện tử (Tiền Phong, Dân Trí, VNexpress, Hà Nội Mới, Kinh tế đô thị, VTV, VTC,...) để tuyên truyền quy định về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai.

Tại buổi làm việc giữa UBND thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng ngày 06/11/2018, buổi làm việc giữa Thành ủy Hà Nội và Ban Cán sự Đảng Bộ Xây dựng ngày 21/8/2020 (Thông báo số 2822-TB/BCSĐ-TU ngày 26/8/2020) và tại Hội nghị đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ 05 năm (2016-2020) và triển khai nhiệm vụ kế hoạch 05 năm (2021- 2025) và năm 2021 của ngành Xây dựng ngày 26/12/2020, UBND Thành phố đã có một số kiến nghị với Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã thống nhất chủ trương Thành phố nghiên cứu đề xuất các cơ chế, chính sách đặc thù (ngoài quy định của Chính phủ) để xem xét đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011; Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 xác định: *Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn tại trung tâm đô thị; ưu tiên dành quỹ đất tại các khu vực này để xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch; đồng thời có lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có chất lượng thấp, gây ảnh hưởng xấu đến sự an toàn của nhân dân và mỹ quan đô thị*; Đồng thời, xác định mục tiêu đến năm 2030: *Tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở, Thành phố đề xuất những cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xanh sạch, hiện đại, bền vững, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố; Thực hiện cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ đảm bảo an toàn cho người sử dụng và mỹ quan đô thị.* Nghị quyết Đại hội 17 Đảng bộ Thành phố; Chương trình 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị Thành phố giai đoạn 2021 - 2025 đã chỉ ra hạn chế: *Công tác cải tạo chung cư cũ chưa đạt tiến độ; Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ còn*

nhiều vướng mắc, triển khai chậm; Đề ra mục tiêu giai đoạn 2021-2025: *Hoàn thành xây dựng Đề án khung cơ chế chính sách đặc thù để thúc đẩy tiến độ cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.*

Ngày 28/3/2021, Thủ tướng Chính phủ đã có buổi làm việc với Lãnh đạo Thành phố; tại Thông báo số 72/TB-VPCP ngày 02/4/2021 của Văn phòng Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo về việc cải tạo xây dựng lại chung cư cũ: *Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, cơ quan liên quan thống nhất phương án giải quyết hiệu quả, làm chuyển biến vấn đề này; đối với những vấn đề vượt thẩm quyền, quy định pháp luật, thì đề xuất mô hình, cơ chế chính sách đặc thù, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định sớm, không được để kém an toàn các chung cư cũ.*

Ngày 12/4/2021, Thành ủy có Thông báo số 212-TB/TU thông báo Kết luận của Thường trực Thành ủy về các nhiệm vụ trọng tâm của Thành ủy trong Quý II và 9 tháng cuối năm 2021, đã chỉ đạo một số nội dung về công tác quản lý, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ: *Đồng ý về chủ trương đối với việc sử dụng ngân sách Thành phố để triển khai công tác kiểm định, đánh giá chất lượng các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; giao Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố phối hợp Đảng đoàn HĐND Thành phố chỉ đạo các cơ quan liên quan tham mưu, đề xuất, triển khai thực hiện đảm bảo đúng quy định pháp luật và đáp ứng kịp thời nhu cầu cấp bách của Thành phố trong công tác quản lý các chung cư cũ, vì sự an toàn của nhân dân. Giao Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố chỉ đạo các cơ quan liên quan khẩn trương hoàn thiện Đề án để sớm thực hiện cải tạo, xây dựng mới các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, trong đó lưu ý cần rà soát, tính toán về phương án sử dụng đất và dân số phù hợp với từng khu vực và toàn Thành phố, vừa đảm bảo tuân thủ các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt vừa đáp ứng tình hình thực tiễn của Thành phố nói chung và từng khu vực nói riêng. Đồng thời chỉ đạo các cơ quan nghiên cứu, tham mưu cho Thành phố báo cáo các cấp có thẩm quyền trình Quốc hội ban hành nghị quyết riêng về các cơ chế, chính sách đặc thù trong công tác cải tạo, xây dựng mới các chung cư cũ để tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thành phố Hà Nội.*

Thực hiện chỉ đạo của Thành ủy, UBND Thành phố đã có các cuộc họp, chỉ đạo, định hướng hoàn chỉnh Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội (các Thông báo: số 287/TB-UBND ngày 15/4/2021, số 79/TB-VP ngày 25/02/2021).

Ngày 20/4/2021, Thành ủy có Quyết định số 947-QĐ/TU thành lập Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Ngày 12/5/2021, UBND Thành phố có Thông báo số 334/TB-UBND ngày 12/5/2021 Kết luận cuộc họp Ban chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, đã giao Sở Xây dựng (Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo) tiếp tục nghiên cứu, hoàn chỉnh Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Ngày 12/5/2021, Thường trực Thành ủy đã họp xem xét, chỉ đạo, cho ý kiến với nội dung Đề án, giao Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng trong quá trình nghiên cứu sửa đổi, bổ sung (hoặc thay thế) Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, làm cơ sở hoàn chỉnh nâng cao tính khả thi của Đề án, báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy, Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố và HĐND Thành phố xem xét, thông qua.

Quá trình góp ý sửa đổi, thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, UBND Thành phố đã phối hợp tích cực với Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, đã có các Văn bản số 972/UBND-ĐT ngày 02/4/2021, số 1120/UBND-ĐT ngày 16/4/2021 và số 1910/UBND-ĐT ngày 18/6/2021 góp ý, kiến nghị nhiều nội dung, giải pháp cần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cơ chế chính sách, đã được Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp đánh giá cao, ghi nhận các nội dung kiến nghị cần báo cáo Thủ tướng Chính phủ để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Chính phủ đã họp, xem xét (Thông báo số 171/TB-VPCP ngày 28/6/2021 của Văn phòng Chính phủ) đánh giá kết quả phối hợp của UBND thành phố Hà Nội và giao Bộ Xây dựng nghiên cứu hoàn chỉnh Nghị định, trình Chính phủ phê duyệt.

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, theo đó đã cơ bản tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, tạo động lực cơ chế phát huy hiệu quả để triển khai cải tạo, xây dựng lại hệ thống chung cư cũ. Trên cơ sở đó, UBND Thành phố đã hoàn chỉnh Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội, báo cáo và được Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, thông qua tại Thông báo số 485-TB/TU ngày 10/9/2021, Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 và HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021, làm cơ sở để UBND Thành phố phê duyệt, triển khai các kế hoạch thực hiện, góp phần đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, thúc đẩy phát triển đô thị và kinh tế đô thị toàn Thành phố giai đoạn tới.

II. Cơ sở pháp lý để nghiên cứu, xây dựng Đề án

- Các Luật: Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Thủ đô ngày 21/11/2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP

ngày 20/10/2015); Số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Quyết định, chỉ thị, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030; Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị; Thông báo số 72/TB-VPCP ngày 02/4/2021 kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc với lãnh đạo thành phố Hà Nội; Thông báo số 171/TB-VPCP ngày 28/6/2021 thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành tại cuộc họp về Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XVII (nhiệm kỳ 2020-2025) Đảng bộ thành phố Hà Nội; Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2025;

- Thông báo của Thành ủy: số 2822-TB/BCSĐ-TU ngày 26/8/2020 Kết luận Hội nghị Thường trực Thành ủy Hà Nội làm việc với Ban cán sự đảng Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan; số 104-TB/TU ngày 04/01/2021 thông báo Kết luận buổi làm việc của Thành ủy Hà Nội với Sở Xây dựng; số 212-TB/TU ngày 12/4/2021 thông báo Kết luận của Thường trực Thành ủy về các nhiệm vụ trọng tâm của Thành ủy trong Quý II và 9 tháng cuối năm 2021; số 485-TB/TU ngày 10/9/2021 Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Hà Nội về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 947-QĐ/TU ngày 20/4/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy về việc thành lập Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Quyết định số 1594-QĐ/TU Ngày 18/10/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Nghị quyết của HĐND Thành phố: số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 về việc thông qua "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội", số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của về một số biện

pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

- Các Quyết định của UBND Thành phố: số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội; số 6398/QĐ-UBND ngày 24/10/2013 về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc khu phố cổ Hà Nội; số 24/2015/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ Hà Nội; số 11/2016/QĐ-UBND ngày 07/4/2016 về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội; số 4309/QĐ-UBND ngày 05/8/2016 về kế hoạch kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm trên địa bàn Thành phố. Các Quyết định: số 1361/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A, tỷ lệ 1/2000; số 1360/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B, tỷ lệ 1/2000; số 1357/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1C, tỷ lệ 1/2000; số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000; số 1356/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000; số 1358/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000; số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND Thành phố và số 2928/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của Chủ tịch UBND Thành phố về ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của UBND Thành phố và Chủ tịch UBND Thành phố liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng: QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị; QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư; TCVN 9378:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về khảo sát đánh giá tình trạng nhà và công trình xây gạch đá; TCVN 9381:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà; Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Và các văn bản quy định khác của Trung ương và Thành phố có liên quan về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Chương II
ĐÁNH GIÁ TỔNG KẾT, THỰC TRẠNG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

I. Đánh giá hiện trạng chung cư cũ, tình hình khảo sát, điều tra xã hội học

1. Thống kê, lập danh mục chung cư cũ:

Theo thống kê tại thời điểm năm 2020, trên địa bàn thành phố Hà Nội có khoảng 1.579 chung cư cũ (bao gồm khoảng 1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư và khoảng 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ) chủ yếu được xây dựng khoảng từ trước năm 1954 và từ năm 1960-1994 tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử.

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

(Theo số liệu do Sở Quy hoạch – Kiến trúc cùng UBND các quận, huyện có nhà chung cư cũ, trên địa bàn Thành phố đang tiếp tục rà soát, đánh giá trong tổng số khoảng 1.880 nhà chung cư cũ để bổ sung cập nhật quá trình tiếp theo vào các kế hoạch triển khai hàng năm).

Trong tổng số 1.579 nhà chung cư cũ, có 1.049 nhà do Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội quản lý. Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố về việc bán nhà ở cũ theo Nghị định số 61/CP, đến nay Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội tổ chức bàn giao 463 nhà /1.049 nhà (đã hoàn thành bán theo Nghị định số 61/CP) cho các quận, huyện[1], còn lại 586 nhà/1.049 nhà chưa tổ chức bàn giao theo quy định, trong đó có: 511 nhà [2] /586 nhà đã hoàn thành bán nhà ở cũ theo Nghị định số 61/CP và 75 nhà đang bán. Trong giai đoạn 1960-1970, các chung cư chủ yếu cao từ 2-4 tầng, kết cấu tường gạch chịu lực, thi công bằng phương pháp thủ công; giai đoạn 1970-1980 xuất hiện nhà kết cấu bê tông lắp ghép có chiều cao tối đa là 5 tầng; giai đoạn 1980-1994 có thêm loại hình kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực, chiều cao tối đa 6 tầng.

Các chung cư cũ xuống cấp tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử thuộc khu vực hạn chế phát triển, bị khống chế quy mô dân số, chiều cao công trình, trong đó: quận Ba Đình có 211 nhà, quận Hoàn Kiếm có 99 nhà, quận Đống Đa có 415 nhà và quận Hai Bà Trưng có 197 nhà; ngoài ra còn tập trung nhiều tại các quận: Hoàng Mai, Thanh Xuân, Hà Đông,... Hiện tại đa phần căn hộ trong các khu chung cư cũ này đã được bán cho các hộ dân theo Nghị định số 61/CP; nhiều nhà chung cư đến nay đã xuống cấp, trước đây UBND Thành phố giao cho công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội quản lý và thực hiện duy tu, cải tạo, sửa chữa phần sở hữu chung trong các nhà chung cư cũ. Tuy nhiên, do hầu hết các căn hộ chung cư cũ đã bán cho người sử dụng nên việc cải tạo, sửa chữa chỉ mang tính chất cục bộ, tạm thời cho từng khối nhà, chưa đáp ứng được nguyện vọng của người dân cũng như chưa đáp ứng được về công năng sử dụng, quy hoạch, kiến trúc cảnh quan của Thành phố.

Trong các khu chung cư cũ, xen kẽ còn có các công trình nhà ở thấp tầng (có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), công trình trụ sở cơ quan, văn phòng, dịch vụ thương mại, công trình hạ tầng xã hội (trường học, cơ sở y tế...) và các công trình khác; đa phần các hộ dân tại tầng 1 tự ý xây dựng nhà trên phần đất lưu không; Diện tích căn hộ [3] tại các nhà chung cư cũ phần lớn nhỏ dưới 30m2 không thỏa mãn diện tích ở của người dân, đến nay các nhà chung cư cũ này không đáp ứng được tình trạng gia tăng dân số (trước đây mỗi căn hộ chỉ đáp ứng được nhu cầu cho một hộ gia đình 2 đến 3 người, nay nhiều căn hộ có nhiều thế hệ sinh sống) dẫn đến tình trạng cơi nới tự phát, hư hại kết cấu công trình và hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc cảnh quan bên ngoài bị phá vỡ.

(Chi tiết xem tại Phụ lục 1 kèm theo)

---

[1] Gồm các quận, huyện: Long Biên: 106 nhà, Đống Đa: 280 nhà, Tây Hồ: 02 nhà, Gia Lâm: 11 nhà, Đông Anh: 64 nhà.

[2] Tại các quận, huyện: Hoàn Kiếm: 09 nhà Ba Đình: 70 nhà, Hai Bà Trưng: 109 nhà, Hoàng Mai: 59 nhà, Cầu Giấy: 84 nhà, Thanh Xuân: 141 nhà, Nam Từ Liêm: 09 nhà, Bắc Từ Liêm: 28 nhà, Thanh Trì: 02 nhà.

[3;4] Tổng hợp kết quả khảo sát hiện trạng và điều tra xã hội học trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 19 khu chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

2.1. Hạ tầng kỹ thuật: Phần lớn các công trình hạ tầng kỹ thuật trong nhà/khu chung cư cũ[4] đã cũ, xuống cấp, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, cụ thể:

- Hệ thống đường giao thông trong một số khu đã xuống cấp, hư hỏng, bị lấn chiếm; hệ thống đường nội bộ có mặt cắt không đồng đều, bề rộng nhỏ (từ 3-6m hoặc nhỏ hơn); phần lớn vỉa hè tại các đường nội bộ bị lấn chiếm để sử dụng vào mục đích cá nhân;

- Nguồn cấp điện được lấy từ các trạm cấp điện của Thành phố, chủ yếu sử dụng các tuyến đường dây đi lộ thiên và trạm biến áp được treo trên các cột điện, gây mất an toàn, PCCC và ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị;

- Nguồn cấp nước được lấy từ mạng lưới cấp nước của Thành phố, về cơ bản đáp ứng nhu cầu tiêu thụ của người dân. Tuy nhiên, hệ thống cấp nước trong các nhà chung cư được đầu tư không đồng bộ, hệ thống cấp nước lên các căn hộ chất lượng kém, tình trạng người dân đục phá tường để lắp đặt đường ống và lắp đặt các bồn chứa nước inox trên tầng thượng các tòa nhà gây mất an toàn và ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị;

- Hệ thống thoát nước đã cũ, xuống cấp, tình trạng ngập úng cục bộ khi mưa trên 50 mm/h tại một số khu tập thể (Nam Đồng, Kim Liên, Tân Mai, Thành Công, 3 tầng Lê Hồng Phong-Hà Đông, Nguyễn Công Trứ); hệ thống cống thoát nước thải của các nhà/khu chung cư dùng chung với hệ thống cống thoát nước mưa không đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và xử lý nước thải;

- Tỷ lệ cây xanh thấp (khoảng 0,6m2/người), không đảm bảo quy định QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu phải đạt 2m2/người); tại một số khu tập thể không có diện tích đất cây xanh tập trung;

- Về PCCC: hầu hết không có hệ thống PCCC, mất an toàn cho người dân;

- Về vệ sinh môi trường: phần lớn không có hệ thống thu gom, tập kết và xử lý chất thải rắn; rác thải được các công ty vệ sinh môi trường thu gom hàng ngày theo giờ cố định và vận chuyển đi bằng xe chuyên dùng;

- Không có diện tích dành riêng để chỗ đỗ xe phục vụ nhu cầu của người dân, chủ yếu tận dụng diện tích giao thông, sân chơi, khoảng trống giữa các tòa nhà và trong các hộ tại tầng 1 làm chỗ đỗ và gửi xe;

- Tổng hợp kết quả khảo sát, đánh giá HTKT một số khu chung cư cũ:

TT	KHU CHUNG CƯ	THỰC TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
1	Khu tập thể (TT) Thành Công	Diện tích cây xanh chiếm 3,4% diện tích toàn khu; mặt đường, vỉa hè của các đường nội bộ phần lớn bị lấn chiếm; hệ thống thoát nước đã xuống cấp, ngập úng cục bộ, hệ thống thoát nước thải chung với thoát nước mưa; hệ thống cấp điện đi nổi; không có hệ thống PCCC; không có bãi đỗ xe.

TT	KHU CHUNG CƯ	THỰC TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
2	Khu TT Đại học Bách Khoa	Diện tích đất cây xanh khoảng 2.724m2 (0,6m2/người) không đạt tiêu chuẩn; hệ thống đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, đa số là đường cụt; không có bãi đỗ xe, tận dụng diện tích giao thông và sân vườn làm chỗ đỗ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác vẫn đáp ứng nhu cầu ở mức tối thiểu nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển;
3	Khu TT Đại học Thủy Lợi	Diện tích đất cây xanh khoảng 2.724m2 (tương đương 0,5m2/người) không đạt tiêu chuẩn; hệ thống đường nội bộ được quy hoạch nhưng đã xuống cấp, nhiều khu vực bị lấn chiếm, mật độ giao thông lớn; thiếu chỗ đỗ xe; hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác vẫn đáp ứng nhu cầu ở mức tối thiểu nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển.
6	Khu TT Nghĩa Tân	Hệ thống cây xanh, sân chơi tương đối hoàn chỉnh (khoảng 21.108m2; chiếm tỷ lệ 6,67%, đạt chỉ tiêu khoảng 1,82m2/người); các tuyến đường nội bộ có mặt cắt 3,5-4m, chưa đáp ứng được yêu cầu về giao thông; hệ thống thoát nước mưa và nước thải thoát chung vào hệ thống cống hiện có; mạng lưới điện phân phối đã cơ bản được hạ ngầm; rác thải sinh hoạt chưa có điểm tập kết tập trung mà chỉ có các điểm tập kết nhỏ lẻ.
7	Khu TT Thanh Xuân Bắc	Diện tích đất cây xanh khoảng và thể thao khoảng 8.168m2 (chiếm 2,9%), chưa đáp ứng tiêu chuẩn. Hiện trạng hệ thống đường giao thông đã xuống cấp, bị lấn chiếm, không đáp ứng nhu cầu sử dụng.
8	Khu TT Thanh Xuân Nam	Diện tích đất cây xanh và thể thao chưa đáp ứng tiêu chuẩn. Hiện trạng hệ thống đường giao thông đã xuống cấp, bị lấn chiếm, không đáp ứng tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng.
9	Khu TT Thuốc lá Thăng Long	Hiện trạng hệ thống đường giao thông đã xuống cấp, bị lấn chiếm, không đáp ứng tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng.
10	Khu TT 3 tầng Hà Đông	Không có diện tích cây xanh; hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom chất thải rắn đang hoạt động bình thường; cốt nền thấp thường xuyên xảy ra tình trạng ngập úng.
11	Khu TT Thanh Nhàn	Diện tích đất dành cho cây xanh ít; hệ thống HTKT toàn khu bị quá tải, xuống cấp nghiêm trọng; giao thông nội bộ chủ yếu là các đường ngõ, ngách có mặt cắt 3-6m; thiếu chỗ để xe, chủ yếu lấy sân chơi, khoảng trống giữa các tòa nhà làm chỗ để xe.
12	Khu TT Mai Động	Diện tích đất dành cho cây xanh ít; hệ thống HTKT toàn khu bị quá tải, xuống cấp nghiêm trọng; giao thông nội bộ chủ yếu là các đường ngõ, ngách; thiếu chỗ để xe trầm trọng, chủ yếu lấy sân chơi, khoảng trống giữa các tòa nhà làm chỗ để xe.

TT	KHU CHUNG CƯ	THỰC TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
13	Khu TT Văn Chương	Mật độ xây dựng hiện trạng cao khoảng 66%, tình trạng lấn chiếm không gian chung; phần còn lại là sân đường nội bộ. Hệ thống cây xanh không có. Hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước và giao thông xuống cấp nghiêm trọng. Đường vào khu tập thể là các đường ngõ rộng 2-3m và 5-6m; đường xung quanh khu rộng 4-5m, hiện tại là chợ dân sinh hoạt động thường xuyên.
14	Khu TT Nam Đồng	Số lượng cây xanh ít (khoảng 110 cây), diện tích đất cây xanh không đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Hệ thống HTKT cấp điện, cấp nước, thoát nước được cải tạo những năm gần đây nên đáp ứng được nhu cầu sử dụng ở mức trung bình.
15	Khu TT Quỳnh Mai	Không có diện tích cây xanh tập trung. Hiện trạng đường nội bộ mặt cắt nhỏ, không đáp ứng nhu cầu giao thông của khu vực. Không có bãi đỗ xe tập trung, sử dụng các bãi đất trống giữa các khu nhà làm bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước xuống cấp.
16	Khu TT Trung Tự	Hệ thống cây xanh ít; Các tuyến đường nội bộ xuống cấp nghiêm trọng, chắp vá. Hệ thống thoát nước mưa kém, gây úng ngập cục bộ; hệ thống cống thoát nước thải chung với thoát nước mưa; chưa có quy hoạch khu vực tập trung chất thải rắn.
17	Khu TT C86 Kim Mã Thượng	Không có hệ thống cây xanh. Hệ thống đường giao thông có mặt cắt nhỏ, không đáp ứng được nhu cầu hiện nay. Hệ thống cấp nước chưa đồng bộ. Hệ thống đường dây điện đi nổi gây mất mỹ quan và an toàn. Hệ thống thoát nước thải đi chung với thoát nước mưa.
18	Khu TT Hào Nam	Hệ thống hạ tầng cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông và thu gom chất thải rắn không đảm bảo đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành và nhu cầu sử dụng;
19	Khu TT Khương Thượng	Hệ thống cây xanh và đường giao thông không đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn.

2.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

Một số công trình trường học, nhà văn hóa còn đảm bảo chất lượng do đã được cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng lại trong những năm gần đây. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều công trình nhà trẻ, trường học bị quá tải, thiếu diện tích các 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.

TT	KHU CHUNG CƯ	HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI
1	Khu TT Thành Công	Các công trình trường học, hạ tầng xã hội khác có chất lượng tương đối tốt do mới được xây dựng, sửa chữa

TT	KHU CHUNG CƯ	HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI
2	Khu TT Đại học Bách Khoa	Các công trình HTXH (trường học, nhà văn hóa...) đáp ứng tiêu chuẩn.
3	Khu TT Đại học Thủy Lợi	Các công trình HTXH (trường học, nhà văn hóa...) chưa đáp ứng tiêu chuẩn.
4	Khu TT Nghĩa Tân	Các công trình trường học cơ bản đạt tiêu chuẩn, riêng chỉ tiêu đất trường tiểu học đạt 0,41m2/người, thiếu so với QC, TC;
5	Khu TT Thanh Xuân Bắc	Các công trình trường học đã được cải tạo, xây dựng lại, chất lượng còn tốt, đáp ứng yêu cầu.
6	Khu TT Thanh Xuân Nam	Các công trình trường học đã được cải tạo, xây dựng lại, chất lượng còn tốt, đáp ứng yêu cầu.
7	Khu TT 3 tầng Hà Đông	Không có nhà trẻ, trường học, bãi đỗ xe;
8	Khu TT Văn Chương	Trong khu chỉ có duy nhất 01 công trình nhà trẻ.
9	Khu TT Nam Đồng	Không có bãi đỗ xe, nhà văn hóa.
10	Khu TT Trung Tự	Khu vực sân chơi giữa các khu bị lấn chiếm trái phép
11	Khu TT Hào Nam	Không đảm bảo đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn của Nhà nước.

3. Khảo sát, điều tra xã hội học:

Qua khảo sát điều tra xã hội một số khu chung cư cũ cho thấy phần lớn ý kiến đồng thuận của các hộ dân (chủ sở hữu nhà chung cư) đối với chủ trương cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ đạt tỷ lệ từ 63% đến 95%. Tuy nhiên, kiến nghị về hệ số bồi thường diện tích tái định cư tại chỗ (hệ số k) lớn, đa số các hộ dân khi được hỏi ý kiến đều yêu cầu hệ số bồi thường diện tích căn hộ tái định cư tại chỗ (hệ số k) lớn (từ $k \geq 1,3$ đến $k \geq 2$).

TT	KHU CHUNG CƯ	KẾT QUẢ KHẢO SÁT LẤY Ý KIẾN
1	Khu TT Thành Công	Tỷ lệ đồng thuận đạt 95%; Yêu cầu hệ số k>2 chiếm từ 89% đến 92%
2	Khu TT Đại học Bách Khoa	Tỷ lệ đồng thuận đạt 62%; Yêu cầu hệ số k: Tầng 1: k>1,5 chiếm 64%. Tầng 2 trở lên: k>1,3 chiếm 73%.
3	Khu TT Đại học Thủy Lợi	Tỷ lệ đồng thuận đạt 65%; Yêu cầu hệ số k: Tầng 1: k≥1,5 đến k≥3 chiếm 78,47%. Tầng 2 trở lên: k≥1,3 đến k≥3 chiếm 88,15%
4	Khu TT Ngọc Khánh	Tỷ lệ đồng thuận đạt 70%; Yêu cầu hệ số k: Tầng 1: k≥1,5 đến k≥2,5 chiếm 96,2%. Tầng 2 trở lên: k≥1,5 đến k≥2,5 chiếm 96,2%.
5	Khu TT Giảng Võ	
6	Khu TT Thanh Xuân Bắc	Tỷ lệ đồng thuận đạt 70%; Yêu cầu hệ số k: k=1,5-2 chiếm 9%; k>2,5 chiếm 4%. Yêu cầu thương thảo chiếm 10%; Yêu cầu bồi thường theo giá thị trường chiếm 13%; yêu cầu TĐC như căn hộ cũ chiếm 18%.

TT	KHU CHUNG CƯ	KẾT QUẢ KHẢO SÁT LẤY Ý KIẾN
7	Khu TT Thanh Xuân Nam	Tỷ lệ đồng thuận đạt 74,3%; Yêu cầu hệ số k: hầu hết các hộ dân không có ý kiến trả lời
8	Khu TT Thuốc lá Thăng Long	Tỷ lệ đồng thuận đạt 62,87%; Yêu cầu hệ số k: k>2,5 chiếm 1,2%; Ý kiến khác chiếm 57,8%; không trả lời chiếm 41%.
9	Khu TT 3 tầng Hà Đông	Tỷ lệ đồng thuận đạt 80%; Yêu cầu hệ số k: 100% các hộ yêu cầu hệ số k>2
10	Khu TT Văn Chương	Tỷ lệ đồng thuận đạt 85%; Yêu cầu hệ số k=2-5 lần; phần còn lại không cho ý kiến
11	Khu TT Quỳnh Mai	Tỷ lệ đồng thuận đạt 72,31%; Yêu cầu hệ số k: Không có số liệu
12	Khu TT Trung Tự	Tỷ lệ đồng thuận đạt 72,9%; Yêu cầu hệ số k: k=1,5 đến k>3 chiếm 8,1%; Thỏa thuận trực tiếp: 12%. Không có ý kiến: 74,6%.
13	Khu TT C86 Kim Mã Thượng	Tỷ lệ đồng thuận đạt 88,4%; hệ số k>2 chiếm 51%
14	Khu TT Khương Thượng	Tỷ lệ đồng thuận đạt 81,7%; Yêu cầu hệ số k>2 chiếm 79,1%

(Chi tiết xem tại Phụ lục 2 kèm theo)

II. Đánh giá kết quả triển khai thực hiện các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

1. Các dự án đã hoàn thành, các dự án đang triển khai:

1.1. Các dự án đã hoàn thành (19 dự án).

TT	NHÀ/KHU CHUNG CƯ CŨ	CHỦ ĐẦU TƯ	GHI CHÚ
1	I1 Thái Hà, phường Láng Hạ, quận Đống Đa (nguy hiểm cấp D)	Công ty Địa ốc Sông Hồng	Đã đưa vào sử dụng tháng 5/2012
2	I2 Thái Hà, phường Láng Hạ, quận Đống Đa (nguy hiểm cấp D)		
3	I3 Thái Hà, phường Láng Hạ, quận Đống Đa (nguy hiểm cấp D)		
4	187 Tây Sơn, quận Đống Đa (nguy hiểm cấp D)	Công TNHH MTV Quản lý & phát triển nhà Hà Nội	Đã đưa vào sử dụng tháng 7/2013
5	P3 Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân (nguy hiểm cấp D)	Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	Đã đưa vào sử dụng tháng 10/2013
6	B7 Kim Liên, quận Đống Đa	Ban QLDA các nguồn vốn ngân sách – Sở TN&MT	Dự án thực hiện thí điểm bằng nguồn vốn ngân sách, đưa vào sử dụng từ tháng 02/2005
7	B10 Kim Liên, quận Đống Đa		

TT	NHÀ/KHU CHUNG CƯ CŨ	CHỦ ĐẦU TƯ	GHI CHÚ
8	B4 Kim Liên, quận Đống Đa	Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng	Đã đưa vào sử dụng từ tháng 5/2012
9	B14 Kim Liên, quận Đống Đa		Đã đưa vào sử dụng từ tháng 7/2014
10	A6 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình	Công ty tu tạo và phát triển nhà Hà Nội	Đã đưa vào sử dụng năm 2003
11	C7 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình (nguy hiểm cấp D)	Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC	Đã đưa vào sử dụng từ tháng 12/2015
12	D2 Giảng Võ phường Giảng Võ quận Ba Đình	Công ty CP Đầu tư PT nhà Gia Bảo	Đã đưa vào sử dụng từ tháng 3/2015
	Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, gồm:	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội	Dự án thí điểm bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, đã đưa vào sử dụng từ tháng 12/2015
13	A2 khu Nguyễn Công Trứ		
14	A3 khu Nguyễn Công Trứ		
15	Khu tập thể Văn phòng Trung ương Đảng tại số 44 ngõ 260 Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình	Liên danh: Công ty Cổ phần SIMCO Sông Đà và Công ty CP ĐTXD và Phát triển kiến trúc Hà Nội	Đã đưa vào sử dụng từ đầu năm 2018
16	Khu tập thể 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa	Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí	Đã đưa vào sử dụng từ đầu năm 2019
17	B6 Giảng Võ, phường Giảng Võ quận Ba Đình	Tổng Công ty 36 - Bộ Quốc phòng	Đã hoàn thành vào năm 2020.
18	C1 Thành Công, phường Thành Công quận Ba Đình	Tổng Công ty Công trình giao thông 1	Đã hoàn thành vào năm 2020.
19	Nhà 30A Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm	Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn Cầu	Cơ bản hoàn thành, đã đưa vào khai thác, sử dụng.

1. 2. Các dự án đang triển khai (14 dự án).

TT	NHÀ/KHU CHUNG CƯ CŨ	NHÀ ĐẦU TƯ ĐỀ XUẤT	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI
1	Nhà 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình;	Công ty cổ phần ĐTXD và phát triển Đô thị Sông Đà	Đang thi công xây dựng công trình.
2	Nhà 3A Quang Trung, P.Tràng Tiền, Hoàn Kiếm	Công ty cổ phần Nhật Quân Anh	Đang hoàn thiện để đưa vào sử dụng.

TT	NHÀ/KHU CHUNG CƯ CŨ	NHÀ ĐẦU TƯ ĐỀ XUẤT	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI
3	17 nhà gỗ phường Chương Dương (nhà cháy);	UBND quận Hoàn Kiếm	Hoàn thành phá dỡ nhà nguy hiểm cấp D và di dời các hộ tạm cư tại nhà A1, A2 Phú Thượng.
4	Nhà 148-150 Sơn Tây, quận Ba Đình;	Công ty cổ phần PCCC và Đầu tư xây dựng Sông Đà	Đang tổ chức vận động di dời các hộ dân để phá dỡ.
5	Nhà 51 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ quận Đống Đa;(nhà nguy hiểm cấp độ D)	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Bách Khoa	Đã chấp thuận nguyên tắc nghiên cứu thực hiện dự án; đã chấp thuận Tổng mặt bằng; UBND quận Đống Đa đang tiến hành vận động di dời 04 hộ dân còn lại để phá dỡ.
6	Khu tập thể Viện tư liệu phim Việt Nam - The Boulevard tại số 22 phố Liễu Giai, quận Ba Đình;	Công ty TNHH Đầu tư & Kinh doanh bất động sản Việt Úc	Đã quyết định chấp thuận Chủ đầu tư, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chủ trương đầu tư dự án. Chủ đầu tư đang phối hợp với UBND quận Ba Đình chi trả bồi thường, ký hợp đồng và thực hiện vận động di dời các hộ dân.
7	Nhà A & B Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy	LD: Công ty TNHH Thủ đô II (đại diện LD); Công ty TNHH MTV Quản lý và PT Nhà HN; Công ty CP Nhật Quân Anh.	Đã giao chủ đầu tư và chấp thuận chủ trương đầu tư; đang tổ chức lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
8	Dự án Cải tạo khu chung cư cũ L1, L2 (Khu Nam Thành Công), số 93 Láng Hạ, Đống Đa;	Công ty cổ phần Bất động sản Vinaconex	Đã hoàn thành công tác phá dỡ; Đang triển khai thi công xây dựng.
9	Dự án phá dỡ nhà nguy hiểm và xây dựng mới tại 225 phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ;	Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội	Đã thực hiện xong phá dỡ nhà nguy hiểm; xây xong phần thô công trình.
10	Dự án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng	Liên danh Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội và Công ty TNHH Thanh Xuân Bắc	Dự án gồm 14 nhà tập thể cũ, trong đó 02 khối nhà A1, A2 đã xây dựng mới thành nhà N3. Hiện nay Nhà đầu tư đang thực hiện các thủ tục để triển khai tiếp phần còn lại.

TT	NHÀ/KHU CHUNG CƯ CŨ	NHÀ ĐẦU TƯ ĐỀ XUẤT	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI
11	Dự án xây dựng cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Dịch vụ vận tải Đường Sắt, số 1 phố Định Công, phường Hoàng Liệt, Hoàng Mai	Liên danh Công ty CP dịch vụ vận tải Đường sắt và Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển kiến trúc Hà Nội	Đã được quyết định chủ đầu tư số 1556/QĐ-UB ngày 02/4/2021; chấp thuận chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Văn bản số 974/UBND-SXD ngày 02/4/2021.
12	Nhà chung cư CT1A, CT1B tại phường Xuân La, Tây Hồ	Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 5	UBND Thành phố đồng ý về chủ trương nghiên cứu, lập quy hoạch TMB và PAKT; đang rà soát thủ tục đầu tư
13	Khu đất số 26-28-30-32 phố Láng Hạ, q.Đống Đa	Công ty Cổ phần thiết bị vật tư du lịch	Đang thực hiện thủ tục đất đai tại Sở TN&MT.
14	Nhà chung cư 23 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm	Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Tam Sơn	Đang thực hiện GPMB.

Trong 14 dự án đang triển khai nêu trên, có 06 dự án đã hoàn thành di dời các chủ sở hữu, phá dỡ công trình; còn 08 dự án đang thực hiện vận động các chủ sở hữu di dời hoặc đang triển khai công tác quy hoạch kiến trúc, chấp thuận phương án bồi thường hỗ trợ tạm cư tái định cư, có nhiều khó khăn vướng mắc chưa được tháo gỡ, dự án chậm chưa được tiếp tục triển khai.

2. Về tình hình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nguy hiểm cấp độ D:

Trên cơ sở kết quả kiểm định, Sở Xây dựng đã tham mưu để UBND Thành phố kịp thời ban hành quyết định tổ chức di dời các hộ dân ra khỏi tất cả các chung cư cũ nguy hiểm cấp D (giao UBND các quận liên quan tổ chức thực hiện) và đã bố trí đủ quỹ nhà tạm cư (nhà ở tạm thời); đồng thời tổ chức sửa chữa chống xuống cấp, đảm bảo an toàn cho người sử dụng tại các khu: Nghĩa Đô, Thành Công, Quỳnh Mai, Giảng Võ, Ngọc Khánh,... Đến nay Thành phố đã tổ chức thực hiện di dời 08 nhà [5] chung cư cũ nguy hiểm cấp độ D, trong đó có 02 nhà đã di dời xong và hoàn thành cải tạo, xây dựng lại, đưa vào sử dụng, bao gồm: Nhà C1 Thành Công và B6 Giảng Võ;

Nay còn 06 nhà, tình hình di dời các hộ dân cụ thể như sau:

- 01 nhà chung cư cũ nguy hiểm cấp độ D trên địa bàn quận Đống Đa, Nhà 51 Huỳnh Thúc Kháng: đến nay còn 04 hộ gia đình tại Đơn nguyên 1 được xác định cấp độ D (đã bị sập đổ 1 phần) chưa di dời mặc dù đã được bố trí quỹ nhà tạm cư [6] tại nhà 9B khu đô thị mới Đại Kim - Định Công. UBND

[5] Ngoài ra còn có 07 nhà nguy hiểm cấp D (không thuộc trong tổng số 1.579 nhà đã nêu trên) đã tổ chức di dời xong và xây dựng lại hoàn thành đưa vào sử dụng. Gồm: 03 Nhà I1 - I2 - I3 Thành Công, quận Đống Đa; nhà P16A Thụy Khuê, quận Ba Đình; nhà 187 Tây Sơn, quận Đống Đa; P3 Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân; C7 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình.

[6] Tại các căn hộ số: 301, 305, 401, 404.

quận Đống Đa hiện đang khẩn trương tổ chức di dời 04 hộ gia đình để đảm bảo an toàn.

- 05 nhà chung cư cũ nguy hiểm cấp độ D trên địa bàn quận Ba Đình: nhà C8 Giảng Võ, G6A Thành Công, nhà A Ngọc Khánh, Tập thể Bộ Tư pháp, Nhà 148-150 Sơn Tây; kết quả:

+ Nhà C8 Giảng Võ (Đơn nguyên 3, có: 36 hộ gia đình và 01 cơ quan): 01/36 hộ gia đình và 01 cơ quan đã di dời và nhận tiền tạm cư; 17/36 hộ đã di dời và nhận nhà tạm cư tại nhà Lô E Yên Hòa; còn lại 18/36 hộ chưa di dời [7].

+ Tập thể Bộ Tư pháp (Đơn nguyên 1, 3): có 40/42 hộ đã di dời và nhận nhà tạm cư tại nhà Lô E Yên Hòa; còn lại 02/42 hộ chưa di dời.

+ Nhà A phường Ngọc Khánh (Đơn nguyên 1): có 07/27 hộ đã di dời và nhận nhà tạm cư tại nhà Lô E Yên Hòa; còn 20/27 hộ chưa di dời (chưa nhận nhà tạm cư).

+ Nhà G6A phường Thành Công (Đơn nguyên 1, 2): có 21/49 hộ đã di dời và nhận nhà tạm cư tại nhà Lô E Yên Hòa; còn 28/49 hộ chưa di dời (chưa nhận nhà tạm cư).

+ Nhà 148-150 Sơn Tây đang tổ chức di dời các hộ dân (còn 03 hộ chưa đồng ý).

Một số hộ dân, chủ sở hữu (chủ yếu tại tầng 1) còn chưa thống nhất di chuyển khỏi chung cư nguy hiểm đến nơi tạm cư với lý do: chưa thống nhất với kết quả kiểm định; nhà tạm cư cách xa, khó khăn ổn định cuộc sống; chưa lựa chọn chủ đầu tư; bao giờ thực hiện xây dựng nhà tái định cư; tái định cư ở vị trí nào, diện tích là bao nhiêu và bao giờ được trở về nhà tái định cư.

Hiện nay UBND quận Ba Đình đang tiếp tục tuyên truyền, vận động các hộ dân di dời và đã thực hiện niêm phong các căn hộ, rào chắn, quây tôn các khu vực đã di dời nhằm đảm bảo an toàn, an ninh trật tự khu vực và đang tiếp tục vận động các hộ, chủ sở hữu còn lại khẩn trương di dời khỏi nhà nguy hiểm.

(Chi tiết xem tại Phụ lục 3 kèm theo)

3. Kết quả rà soát, kiểm định chất lượng chung cư cũ:

Giai đoạn trước (từ năm 2014 - 2021) thực hiện Luật Nhà ở năm 2014, quy định tại Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (Điều 6), Sở Xây dựng có trách nhiệm điều tra, khảo sát, kiểm định chất lượng các chung cũ để đưa vào Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Quyết định 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016, công tác kiểm định phải thực hiện theo 02 giai đoạn: (1) Giai đoạn 1: thực hiện khảo sát đánh giá theo phương pháp chuyên gia để phân loại tình trạng kỹ thuật theo mức độ

[7] trong đó có: 06/36 hộ đã bố trí tạm cư tại A1, A2 Phú Thượng; 04/36 hộ đã bố trí tạm cư tại X2 Phú Thượng; còn 08/36 hộ chưa bố trí tạm cư.

xuống cấp tăng dần và được chia làm 03 mức [8] 1, 2, 3; (2) Giai đoạn 2: Đánh giá, lựa chọn các chung cư cũ có tình trạng kỹ thuật mức 2, 3 (có dấu hiệu nguy hiểm) đã được thực hiện Giai đoạn 1 để phân loại thành 04 mức độ [9] nguy hiểm tăng dần: A, B, C, D. Thành phố đã triển khai rà soát, đánh giá toàn bộ các chung cư cũ theo các mức tình trạng kỹ thuật để lựa chọn kiểm định chỉ đối với các chung cư cũ có dấu hiệu nguy hiểm cấp độ D, kết quả như sau:

- Về công tác rà soát, đánh giá sơ bộ (Giai đoạn 1): Trong tổng số 1.579 chung cư cũ đã rà soát có: Mức 1: 42 chung cư; Mức 2: 1.449 chung cư; Mức 3: 88 chung cư. Trong đó:

+ 88 chung cư mức 3: 63 nhà đã kiểm định xong (cấp B: 01 nhà; cấp C: 54 nhà; cấp D: 8 nhà, trong đó 02 nhà đã hoàn thành cải tạo, xây dựng lại và đưa vào sử dụng), 25 nhà còn lại đã được cải tạo, sửa chữa đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

+ 1.449 chung cư mức 2: 338 nhà đã kiểm định xong (cấp B: 147 nhà; cấp C: 191 nhà; cấp D: 0 nhà).

- Về kết quả kiểm định (Giai đoạn 2): Trong tổng số 1.579 chung cư cũ, đã tổ chức kiểm định 401 chung cư, trong đó: Cấp B: 148 chung cư; Cấp C: 245 chung cư; Cấp D: 08 chung cư (trong đó 02 nhà cấp D đã hoàn thành cải tạo, xây dựng lại và đưa vào sử dụng: C1 Thành Công; B6 Giảng Võ).

Ngoài ra, có 07 chung cư cũ nguy hiểm cấp D đã cải tạo xây dựng lại hoàn thành đưa vào sử dụng (không thuộc danh mục 1.579 chung cư cũ [10]).

(Chi tiết xem tại Phụ lục 4 kèm theo)

4. Tình hình triển khai công tác nghiên cứu quy hoạch chi tiết:

Quá trình triển khai trước đây, thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, việc giao cho nhiều chủ đầu tư tự lập quy hoạch và lập dự án một số chung cư cũ, chủ yếu là thiết lập quy hoạch kiến trúc cho từng nhà chung cư đơn lẻ, manh mún, dẫn đến sự thiếu đồng bộ, không thống nhất về quy hoạch kiến trúc tổng thể chung khu vực, thiếu liên kết giữa các dự án, không đảm bảo yêu cầu về đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phân bổ dân cư.

Năm 2016, UBND Thành phố đã kêu gọi xã hội hóa công tác nghiên cứu lập quy hoạch thông qua Hội nghị hợp tác đầu tư và phát triển Thành phố, qua đó đã lựa chọn một số công ty tự nguyện bỏ kinh phí nghiên cứu lập ý tưởng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại các Khu chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (Văn bản số 5621/UBND-ĐT ngày 30/9/2016). UBND Thành phố đã giao UBND các quận nơi có các khu chung cư cũ chỉ đạo các

---

[8] trong đó: Mức 1 (*Không có hư hỏng hoặc có nhưng vẫn sử dụng bình thường; duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ*), Mức 2 (*Chưa đáp ứng được yêu cầu sử dụng. Cần khảo sát, đánh giá chi tiết, đưa vào kế hoạch chung*), Mức 3 (*Tình trạng nguy hiểm; khoanh vùng nguy hiểm, chống đỡ, sơ tán tạm thời nếu cần thiết, đưa vào diện ưu tiên để khảo sát, đánh giá chi tiết*).

[9] Trong đó: cấp A (*Sử dụng bình thường, sửa chữa nhỏ*), cấp B (*Sử dụng bình thường, sửa chữa cấu kiện nguy hiểm*), cấp C (*Nguy hiểm cục bộ, sửa chữa, gia cường, tiệm cận cấp D*), D (*Nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ*).

[10] Gồm: 03 Nhà I1 - I2 - I3 Thành Công, quận Đống Đa; nhà P16A Thụy Khuê, quận Ba Đình; nhà 187 Tây Sơn, quận Đống Đa; P3 Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân; C7 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình;

phường phối hợp với các nhà đầu tư để cung cấp số liệu về dân số, số hộ làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết; đồng thời giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì cùng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND các quận đề xuất UBND Thành phố chỉ đạo chung về nguyên tắc xác định ranh giới các khu chung cư cũ, xây dựng Biểu mẫu khảo sát, điều tra xã hội học và định hướng quy hoạch, kiến trúc, hướng dẫn các công ty nghiên cứu lập ý tưởng quy hoạch chi tiết.

UBND Thành phố đã tổ chức nhiều cuộc họp nghe các đơn vị đề xuất báo cáo phương án ý tưởng quy hoạch; đã có chỉ đạo hướng dẫn các bước nghiên cứu ý tưởng quy hoạch (08 bước) theo 02 phương án (Phương án 1 theo đúng tầng cao và chỉ tiêu dân số theo quy hoạch, quy chế cao tầng được duyệt; Phương án 2 điều chỉnh chiều cao, chỉ tiêu để đảm bảo cân đối tài chính dự án) (Tại các Thông báo số 479/TB-UBND ngày 29/5/2017 và số 1357/TB-UBND ngày 24/11/2017).

Đến nay, tổng số 30 khu chung cư cũ được UBND Thành phố giao nhiệm vụ, trong đó:

- 01 khu đã phê duyệt quy hoạch trước đây (KTT Nguyễn Công Trứ)

- 01 khu mới được chấp thuận Tổng mặt bằng (KTT 3 tầng quận Hà Đông);

- 03 khu đang triển khai lập quy hoạch chi tiết theo Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt trước đây (KTT Hào Nam; KTT Quỳnh Mai; KTT Nghĩa Tân);

- 03 khu các Nhà đầu tư xin rút vì khó khăn trong quá trình nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch (KTT xí nghiệp xây lắp 24; KTT Tân Mai; KTT đường sắt);

- 20 khu đã báo cáo UBND Thành phố ý tưởng quy hoạch (trong đó, đã báo cáo lần 1 là 08 khu; đã báo cáo lần 2 là 12 khu);

- 02 khu chưa báo cáo ý tưởng quy hoạch (KTT Nam Thành Công; KTT Phương Mai);

Quá trình nêu trên, các nhà đầu tư mới thực hiện ở bước nghiên cứu điều tra khảo sát, lập các phương án ý tưởng quy hoạch; các phương án nghiên cứu hầu hết đều khó khăn không khả thi khi áp dụng quy mô chiều cao công trình theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội để cân đối phương án đầu tư đáp ứng yêu cầu tái định cư tại chỗ cho người dân và đảm bảo thu hồi vốn đầu tư. Mặt khác, theo quy định Luật Quy hoạch đô thị, các khu chung cư cũ chưa được giao Chủ đầu tư nên chưa đủ cơ sở để giao Nhà đầu tư tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết. Bộ Xây dựng đã có hướng dẫn việc các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tài trợ sản phẩm là đồ án quy hoạch/ý tưởng quy hoạch là chưa đủ cơ sở xem xét do chưa được pháp luật quy định.

Ngày 06/10/2020, UBND Thành phố có Thông báo 461/TB-VP chỉ đạo tạm dừng việc giao các nhà đầu tư nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết; Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính chuẩn bị kế hoạch vốn lập quy hoạch các

khu chung cư cũ bằng nguồn ngân sách; các sở, ngành nghiên cứu kế thừa kết quả điều tra, khảo sát, nghiên cứu.

Hiện nay, theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đối với chung cư cũ chưa lựa chọn chủ đầu tư, Nhà nước có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết chung cư cũ, làm cơ sở lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và lựa chọn chủ đầu tư dự án.

(Chi tiết xem tại Phụ lục 5 kèm theo)

5. Tình hình công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, bố trí tái định cư, tạm cư (nhà ở tạm thời):

Qua thực tế triển khai 19 dự án đã hoàn thành; công tác GPMB, bồi thường, bố trí tái định cư, tạm cư (nhà ở tạm thời) thực hiện như sau:

- Trình tự gồm 07 bước: (1) Quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường tái định cư tổng thể được Thành phố phê duyệt; (2) Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư và Tổ công tác; (3) Lập, phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư, tạm cư; (4) Họp dân cư và tổ chức điều tra hiện trạng, xác nhận nội dung điều tra; (5) Lập, niêm yết lấy ý kiến về dự thảo, hoàn chỉnh phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, tạm cư; (6) Hoàn chỉnh, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, tạm cư; (7) Công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, tạm cư, chi trả tiền, bàn giao mặt bằng;

- Chính sách tạm cư: Đa số các dự án được tạm cư bằng tiền hoặc bằng căn hộ chung cư của chủ đầu tư. Riêng dự án nhà B4, B14 đường Phạm Ngọc Thạch - khu tập thể Kim Liên không phải bố trí tạm cư do tận dụng nhà B7, B10 cũ trong khu tập thể chưa bị phá dỡ để tạm cư cho các hộ dân (do nhà B7, B10 xây dựng mới trên khu đất trống của khu tập thể nên nhà B7, B10 không bị phá dỡ), một số dự án các hộ dân nhận tiền tự thuê nhà tạm cư như: D2, C7 Giảng Võ;

- Chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư: Về cơ bản các dự án áp dụng theo Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội của UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 với hệ số tái định cư tại chỗ từ k =1,3 đến 2,5; cụ thể:

+ 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 và được mua 01 căn hộ tại tầng trên của dự án với giá kinh doanh.

+ Các hộ dân từ tầng 2 trở lên được bố trí căn hộ tái định cư tại chỗ khép kín đúng tầng cũ với hệ số từ 1,3 đến 1,4 (k =1,3÷1,4) không phải trả tiền, trường hợp các hộ di chuyển lên tầng cao hơn được tăng 0,1 lần (hệ số trượt tầng không quá 4 tầng), do đó hệ số k lên tới 2 ÷ 2,1 lần (riêng nhà D2 Giảng Võ, nhà đầu tư đã thỏa thuận với các hộ dân với hệ số k = 2,5).

+ 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 suất đầu tư m2 sàn + 10% lợi nhuận định mức theo quy định.

+ Các căn hộ có nhiều hộ khẩu, nhân khẩu được mua thêm 01 căn hộ với giá kinh doanh, có trường hợp phải xác nhận của UBND phường sở tại vào đơn xin mua thêm căn hộ của hộ dân.

+ Diện tích cơi nới, lấn chiếm (trái phép) của các hộ dân cơ bản được chủ đầu tư hỗ trợ bằng tiền. Trường hợp cơi nới lấn chiếm để ở không đủ điều kiện để xét tái định cư tại chỗ bằng căn hộ, nếu không còn nơi ăn ở nào khác thì được chủ đầu tư xét bán căn hộ xây mới với suất đầu tư m2 sàn nhân với hệ số (từ 1,2 đến 1,5) và trả tiền 01 lần.

(Chi tiết xem tại Phụ lục 6 kèm theo)

6. Đánh giá về mô hình đầu tư trước đây đã triển khai thực hiện:

Đánh giá, phân loại 19 dự án đã hoàn thành thực hiện theo 03 mô hình sử dụng nguồn vốn: (1) Mô hình sử dụng nguồn vốn ngân sách; (2) Mô hình sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách có sự hỗ trợ từ Thành phố; (3) Mô hình sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách; cụ thể như sau:

(1) Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn ngân sách: Các dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại các nhà B7, B10 Khu tập thể Kim Liên đường Phạm Ngọc Thạch, quận Đống Đa do Ban Quản lý dự án các nguồn vốn ngân sách - Sở Tài nguyên và Môi trường làm chủ đầu tư.

* Khó khăn, tồn tại chủ yếu: Phải sử dụng nguồn kinh phí lớn trong khi nguồn vốn ngân sách Thành phố còn hạn hẹp. Qua triển khai dự án cho thấy việc thỏa thuận tái định cư cho các hộ dân gặp khó khăn do một số hộ dân không thống nhất với cơ chế bồi thường, hỗ trợ của Thành phố, nhất là các hộ tại tầng 1 có diện tích cơi nới, lấn chiếm (xây dựng trái phép) không được bồi thường mà chỉ được hỗ trợ. Nhiều hộ dân trong khu chung cư cũ có khó khăn về kinh tế khi chi trả tiền phần diện tích tăng thêm sau cải tạo.

(2) Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng lại toàn khu chung cư cũ bằng nguồn vốn ngoài ngân sách có sự hỗ trợ từ Thành phố bằng việc giao các khu đất khác để đầu tư, kinh doanh, tạo vốn nhằm cân bằng chi phí: Dự án cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Nguyễn Công Trứ là cải tạo, xây dựng lại nhà A2, A3 thành nhà N3 (giai đoạn 1): Thành phố giao nhà đầu tư 06 ô đất để Nhà đầu tư xây dựng nhà ở thượng mại để bán lấy lợi nhuận của dự án bù lỗ thực hiện thí điểm cải tạo nhà A2, A3 Khu tập thể Nguyễn Công Trứ; hiện các khu đất Nhà đầu tư đã sử dụng nhưng dự án xây dựng, cải tạo nhà chung cư đang dở dang.

* Khó khăn, tồn tại chủ yếu: Mất nhiều thời gian để tuyên truyền, vận động các hộ dân di dời để thực hiện dự án. Ngoài việc phải bố trí tái định cư cho các hộ dân trong nhà chung cư cũ còn phải bố trí nhà tái định cư cho các hộ dân xây dựng trái phép trên đất trống của khu chung cư (không còn chỗ ăn ở nào khác); Nhiều hộ dân có khó khăn về kinh tế khi chi trả tiền phần diện

tích tăng thêm sau cải tạo. Việc cải tạo, xây dựng lại toàn khu phải đầu tư xây dựng lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu làm tăng chi phí đầu tư. Dự án không có quỹ đất trống làm điểm khởi động dự án, Thành phố phải hỗ trợ quỹ nhà để chủ đầu tư bố trí tạm cư; Trong khu có xen lẫn nhà ở thấp tầng, trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, trường học, y tế... trong khi đó chưa có cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các đối tượng trên. Thành phố phải bố trí 06 quỹ đất để hỗ trợ, đảm bảo cân đối tài chính cho nhà đầu tư thực hiện dự án, nhưng nhà đầu tư chủ yếu tập trung dự án tại các quỹ đất hỗ trợ tạo lợi nhuận còn dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ thực hiện rất chậm, mặt khác việc giao đất cho nhà đầu tư không qua đấu giá, đấu thầu đến nay không còn phù hợp pháp luật; Thời gian thực hiện dự án kéo dài (từ thời điểm trước khi Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP được ban hành đến nay) dẫn đến các cơ chế, chính sách theo quy định của pháp luật thay đổi, gây khó khăn trong việc tiếp tục thỏa thuận với các hộ dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để triển khai thực hiện dự án.

(3) Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ độc lập bằng nguồn vốn ngoài ngân sách: Các dự án: I1, I2, I3 Thái Hà, phường Láng Hạ, quận Đống Đa; 187 Tây Sơn, quận Đống Đa; P3 Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân; B4, B14 Kim Liên, quận Đống Đa; A6, C7, D2, B6 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình; C1 Thành Công; 97-99 Láng Hạ; Khu tập thể Văn phòng Trung ương Đảng tại số 44 ngõ 260 Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình. Đối với mô hình này, Chủ đầu tư tự bỏ vốn đầu tư xây dựng, tự cân đối tài chính để bố trí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chính sách của nhà nước và hỗ trợ thêm theo thỏa thuận cho các hộ dân.

* Khó khăn, tồn tại chủ yếu: Thỏa thuận cơ chế tái định cư đối với các hộ dân gặp khó khăn do yêu cầu được tái định cư tại chỗ về đúng vị trí căn hộ, tầng cao trong nhà chung cư xây mới sau khi hoàn thành. Việc bồi thường trong công tác GPMB theo chính sách nhà nước chưa được người dân chấp thuận và chủ đầu tư phải thương lượng, hỗ trợ thêm theo thỏa thuận với các hộ dân, đặc biệt khó khăn đối với các hộ dân ở tầng 1 chung cư cũ. Nhiều hộ dân trong khu chung cư cũ có khó khăn về kinh tế khi chi trả tiền phần diện tích tăng thêm sau cải tạo, xây dựng lại. Việc cải tạo, xây dựng lại từng nhà chung cư cũ trên vị trí cũ của từng tòa nhà dẫn đến không có quy hoạch chỉnh trang đô thị toàn khu, không khai thác được các không gian đô thị, hệ thống giao thông phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội đô thị. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ chủ yếu do nhà đầu tư thỏa thuận với hộ dân theo hướng tăng hệ số k dẫn đến nhu cầu phải tăng thêm diện tích kinh doanh. Các dự án do có hệ số k không đồng nhất làm khó khăn cho việc thỏa thuận của nhà đầu tư với các hộ dân giữa các dự án. Thành phố không có cơ chế hỗ trợ tài chính đối với các dự án nên không thu hút được các nhà đầu tư tham gia cải tạo đồng bộ các nhà chung cư; các nhà chung cư cũ chỉ thực hiện được khi nằm ở các vị trí đắc địa, có hiệu quả cao về kinh tế, đảm bảo được thu hồi

vốn cho nhà đầu tư. Việc Quy hoạch chung xây dựng thủ đô xác định khu vực 04 quận nội đô lịch sử là khu vực hạn chế phát triển (hạn chế tầng cao và dân số) dẫn đến khó khăn trong việc thu hút các nhà đầu tư tham gia.

(Chi tiết đánh giá thực hiện các mô hình xem tại Phụ lục 7kèm theo)

7. Đánh giá về các cơ chế ưu đãi, điều kiện thực hiện:

Thời điểm trước đây, từ năm 2005 đến năm 2014, Thành phố triển khai thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở ngày 29/11/2005, Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 05/8/2005 của HĐND Thành phố, Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ, Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của UBND Thành phố và Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/202013 của HĐND Thành phố; thời điểm này có 05 nội dung liên quan đến chính sách ưu đãi, điều kiện tương đối thuận lợi, cụ thể: (1) quy định điều kiện phá dỡ và lựa chọn chủ đầu tư chỉ cần 2/3 tổng số chủ sở hữu đồng ý [11]; (2) chủ đầu tư được UBND cấp tỉnh xem xét cho vay tỷ lệ vốn đầu tư tối đa 70% giá trị xây lắp và thiết bị dự án từ Quỹ đầu tư phát triển hoặc Quỹ phát triển nhà ở, hỗ trợ vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án; (3) chủ đầu tư được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp 10% trong 15 năm, được miễn thuế 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo; (4) hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ căn hộ cũ từ 1,3 đến 1,95 (k= 1,3-:-1,95) [12]; (5) được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng). Thời điểm này hầu hết khu vực nội đô lịch sử chưa bị khống chế bởi các chỉ tiêu quy hoạch về tầng cao, dân số, do vậy, đã có 19 dự án đã được triển khai hoàn thành đưa vào sử dụng và 14 dự án đang triển khai, tuy nhiên còn nhiều vướng mắc.

Thời điểm sau năm 2014, sau khi Luật Nhà ở ngày 25/11/201413, Nghị định 101/2015/NĐ-CP 14 ngày 20/10/2015 của Chính phủ được ban hành và có hiệu lực thi hành thì 04/05 nội dung thuận lợi, chính sách ưu đãi nêu trên không còn được quy định (chỉ còn chính sách về miễn tiền đất được tiếp tục thực hiện), hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ không quy định cụ thể, các quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 có nhiều nội dung còn chưa khả thi triển khai trong thực tiễn, quy trình lựa chọn chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khó thực hiện; đồng thời các dự án bị khống chế về dân số, tầng cao theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô làm khó khăn phát triển các diện tích sàn thương mại; trong khi đó, nhu cầu về nhà ở cũng như thị trường bất động sản biến động tăng, nhu cầu đòi hỏi bố trí diện tích tái định cư của các chủ sở hữu tăng

---

[11] khoản 2 Điều 89 Luật Nhà ở 2005.

[12] Điều 7 Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND của Thành phố.

[13] hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2015.

[14] có hiệu lực thi hành ngày 10/12/2015.

theo; đã dẫn đến khó khăn về cân đối hiệu quả tài chính dự án, tính khả thi không cao, do vậy không thu hút được các nhà đầu tư tham gia; đến nay, không có dự án mới nào được bổ sung thêm; tiến độ đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố chậm.

Đến tháng 7/2021, quá trình dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, Bộ Xây dựng có sự phối hợp chặt chẽ với thành phố Hà Nội, đã hoàn chỉnh dự thảo Nghị định, trình Chính phủ ban hành Nghị định mới số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã cơ bản giải quyết được các cơ chế ưu đãi, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc nêu trên.

Chương III
TỔNG HỢP NHỮNG NỘI DUNG KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CHÍNH QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI TRƯỚC ĐÂY VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 69/2021/NĐ-CP NGÀY 15/7/2021 CỦA CHÍNH PHỦ

I. Những khó khăn, vướng mắc

Quá trình triển khai trước đây những khó khăn, vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã được UBND Thành phố báo cáo, kiến nghị Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ trong suốt quá trình. Thời gian qua, theo đề nghị của Bộ Xây dựng về việc góp ý nghiên cứu sửa đổi, thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; UBND Thành phố đã tham gia các cuộc họp thẩm định của Bộ Xây dựng và Bộ Tư pháp, đã có các Văn bản số 972/UBND-ĐT ngày 02/4/2021, số 1120/UBND-ĐT ngày 16/4/2021, số 1910/UBND-ĐT ngày 18/6/2021 gửi góp ý, kiến nghị nhiều nội dung, giải pháp cần tháo gỡ khó khăn vướng mắc cơ chế chính sách, đã được Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp đánh giá cao, ghi nhận các nội dung kiến nghị cần báo cáo Thủ tướng Chính phủ để tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Tổng hợp những nội dung khó khăn, vướng mắc chính (gồm 06 nhóm, 20 vấn đề) trước đây, như sau:

1. 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

(1)- Số lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố lớn, tình trạng quản lý phức tạp, đan xen sở hữu; một số đơn vị chậm bàn giao nhà về Thành phố để quản lý, gây khó khăn trong việc rà soát, thống kê xác định danh mục.

(2)- Nhiều nhà chung cư cũ xây dựng đã lâu, không còn hồ sơ tài liệu kỹ thuật liên quan đến công trình, các hộ dân đã tự cải tạo, cơi nới nên gặp khó khăn khi đánh giá niên hạn sử dụng, đánh giá, kiểm định chất lượng công trình.

(3)- Về kinh phí kiểm định: Luật Nhà ở 2014, Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định nhà nước phải bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định các chung cư hết niên hạn sử dụng và nhà chung cư có dấu hiệu hư hỏng nặng; Tuy nhiên, chưa quy định rõ trách nhiệm của nhà nước và của chủ sở hữu nhà chung cư đối với công tác kiểm định đối với nhà chung cư cũ nói chung; thực tế người dân không có điều kiện kinh phí để đóng góp phục vụ kiểm định chung cư của mình; Do vậy, trường hợp nhà nước bỏ kinh phí ngân sách để tổ chức kiểm định còn vướng mắc trong thanh quyết toán bởi quy định chưa rõ đối với nhà chung cư cũ không thuộc sở hữu Nhà nước (thuộc nhiệm vụ chi có tính chất đặc thù theo quy định tại Điểm h Khoản 9 Điều 30 Luật Ngân sách nhà nước) [15].

---

[15] Văn bản số 142/HĐND-KTNS ngày 02/5/2019 của HĐND Thành phố.

(4)- Đồng thời, theo quy định tại Quyết định 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ Xây dựng phê duyệt quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng: *"Đối với nhà và công trình đã được khảo sát, đánh giá trong khoảng thời gian 3 năm kể từ thời điểm ban hành quy trình nêu trên, cần tiến hành rà soát sự phù hợp của các kết quả khảo sát, đánh giá với quy trình. Nếu phù hợp với quy trình ở giai đoạn 1, cần sàng lọc, chuyển các đối tượng cần khảo sát, đánh giá chi tiết sang giai đoạn 2. Nếu nhà, công trình đã được khảo sát, đánh giá phù hợp với giai đoạn 2 thì cần khảo sát, đánh giá lại"*. Do vậy, các kết quả kiểm định từ năm 2013 trở về trước cần phải được kiểm định, đánh giá lại, sẽ phát sinh chi phí và mất nhiều thời gian.

(5)- Một số trường hợp người dân chưa đồng thuận với kết quả kiểm định và phải thực hiện kiểm định lại, như tại 51 Huỳnh Thúc Kháng, C8 Giảng Võ, G6A Thành Công (Sở Xây dựng đã kiểm định là cấp D, chuyển sang Bộ Xây dựng kiểm định vẫn có kết quả là nhà chung cư cũ nguy hiểm cấp D), gây phát sinh chi phí và mất nhiều thời gian, chậm di dời chủ sở hữu ra khỏi nhà chung cư nguy hiểm.

(6)- Luật Nhà ở năm 2014 (Khoản 1 Điều 111) quy định nhà chung cư cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng thuộc diện phải phá dỡ (theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở) mới được đưa vào Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại mà không quy định cụ thể đối với chung cư cấp A, B, C và cận D sẽ rất khó khăn khi triển khai theo nguyên tắc toàn khu (nhiều công trình cấp độ nguy hiểm khác nhau).

(7)- Nghị định số 101/2015/NĐ-CP còn một số bất cập như: (1) chưa quy định rõ "chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ" và "chung cư nguy hiểm" gắn với cấp độ nguy hiểm nhà chung cư (A, B, C, D) nhằm lượng hóa khái niệm, niên hạn để xác định đối tượng phải phá dỡ theo kết quả kiểm định; (2) quy định phải kiểm định toàn bộ các nhà chung cư cũ trước khi đưa vào Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, quy định này khó thực hiện do ngân sách Thành phố hạn chế và chưa có quy định rõ trách nhiệm thực hiện kiểm định như nêu trên, dẫn đến không thể ban hành Kế hoạch, chậm triển khai; (3) quy định cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được triển khai theo nguyên tắc toàn khu mà không thực hiện phân kỳ đầu tư là không khả thi; (4) chưa quy định trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư cũ do sự cố, thiên tai, cháy nổ, không còn đảm bảo cho người sử dụng; (5) chưa quy định phân cấp cho UBND cấp huyện tổ chức thực hiện kiểm định các chung cư cũ độc lập, đơn lẻ để đẩy nhanh tiến độ thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

2. Khó khăn, vướng mắc trong công tác lập quy hoạch

(1)- Thực trạng Thành phố tồn tại 03 loại hình chung cư cũ (khu chung cư cũ quy mô >2ha, nhóm chung cư cũ quy mô <2ha và chung cư cũ độc lập, đơn lẻ, diện tích đất hạn chế), các chung cư cũ đa phần thuộc khu vực 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 dân số từ 1,2 triệu xuống 0,8 triệu dân, quy định nêu trên khó khăn khi thực hiện tái định cư tại chỗ 100%, đồng thời hạn chế phát triển diện tích kinh doanh (sau khi tái định cư) dẫn đến khó khăn đảm bảo hiệu quả đầu tư dự án. Khu vực nội đô lịch sử là nơi tập trung chủ yếu các chung cư cũ độc lập, đơn lẻ đã hết niên hạn sử dụng, xuống cấp, nguy hiểm (cấp B, C và cận D) trong đó có nhiều chung cư cũ không đủ diện tích mặt bằng để xây dựng lại, không thể tự cân đối tài chính của dự án, khó khăn lựa chọn giải pháp thực hiện.

(2)- Trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch các khu chung cư cũ, có một số nhà ở thấp tầng riêng lẻ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất trụ sở cơ quan, doanh nghiệp đóng trên địa bàn. Khi nghiên cứu lập quy hoạch chưa nhận được sự đồng thuận của các tổ chức, cá nhân này về phương án quy hoạch, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do chưa có quy định cụ thể cơ chế bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(3)- Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 còn một số bất cập, cụ thể như: (1) Quy định trình tự thực hiện (từ Điều 6 đến Điều 10) thì việc lựa chọn được nhà đầu tư trước khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là không khả thi do khi quy hoạch chi tiết chưa được phê duyệt, nhà đầu tư không xác định được cụ thể các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc để tính toán phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và xác định hiệu quả đầu tư của dự án, không thu hút được nhà đầu tư tham gia; (2) Chưa quy định lập, phê duyệt Kế hoạch tổ chức lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình với diện tích <2ha) làm cơ sở để lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và lựa chọn chủ đầu tư; (3) Khó khăn trong việc xác định giải pháp quy hoạch, phương án đầu tư đối với các chung cư cũ đơn lẻ có diện tích đất nhỏ (có diện tích đất chỉ 500- 700m2, không đủ yêu cầu diện tích để xây dựng nhà tái định cư); (4) Chưa quy định hình thức quy hoạch gộp các chung cư cũ đơn lẻ, độc lập để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức quy gom cải tạo xây dựng lại chung cư cũ; (5) Chưa quy định rõ vai trò của nhà nước trong công tác tổ chức lập quy hoạch chi tiết đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu vực tái thiết đô thị theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị (là khu vực quan trọng cần kiểm soát toàn diện về quy hoạch, tạm cư, tái định cư, phá dỡ nhà nguy hiểm, đảm bảo an toàn cho người dân) khi chưa lựa chọn chủ đầu tư. Mặt khác, theo quy định Luật Quy hoạch đô thị, các chung cư cũ chưa được giao chủ đầu tư nên chưa đủ cơ sở để giao nhà đầu tư tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết. Hiện nay, Bộ Xây dựng đã có ý kiến việc các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tài trợ sản phẩm là đồ án quy hoạch/ ý tưởng quy hoạch là chưa có trong quy định pháp luật.

3. Khó khăn, vướng mắc trong công tác lựa chọn chủ đầu tư dự án

(1)- 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 (100% chủ

sở hữu) thống nhất phá dỡ xây dựng lại; Tuy nhiên, thực tế không thể đạt được 100% các chủ sở hữu nhà chung cư cũ thống nhất, do vậy khó khăn triển khai thực hiện đối với đối tượng nhà chung cư này.

(2)- Chưa có quy định lượng hóa tỷ lệ quyền của nhà nước trong việc tham gia lựa chọn chủ đầu tư (lý do: Nhà nước thực hiện quyền quản lý toàn diện, tổng thể toàn khu, các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội, công cộng,... và các diện tích nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước (quyền của chủ sở hữu thuộc nhà nước)).

(3)- Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 chưa quy định cụ thể trình tự thực hiện lựa chọn chủ đầu tư đối với 03 trường hợp: (1) Các chủ sở hữu nhà chung cư cũ lựa chọn chủ đầu tư thông qua Hội nghị nhà chung cư; (2) Các chủ sở hữu nhà chung cư cũ không lựa chọn được chủ đầu tư; (3) Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

(4)- Quy định thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo hình thức BT là không còn phù hợp do hiện nay Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư không quy định hình thức này.

4. Khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và bồi thường, hỗ trợ tái định cư

(1)- 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. Qua đánh giá thực tế quá trình thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 19 dự án đã hoàn thành, 14 dự án đang triển khai và khảo sát ý kiến các chủ sở hữu quá trình nghiên cứu ý tưởng quy hoạch 19 khu chung cư cũ, hầu hết các chủ sở hữu căn hộ thường yêu cầu hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ quá lớn ($k \geq 2$-:-2,5), rất bất hợp lý; 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 là một trong những nguyên nhân khó khăn chính làm chậm tiến độ triển khai thực hiện dự án.

(2)- Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ đối với diện tích nhà sử dụng chung, các nhà ở riêng lẻ, các hộ dân tại tầng 1; chưa quy định bồi thường, tái định cư đối với các công trình trụ sở doanh nghiệp, tổ chức, công trình thuộc sở hữu nhà nước, các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo hình thức quy gom các chung cư độc lập, đơn lẻ trong địa bàn phường, quận;

(3)- Các cơ chế chính sách pháp luật trước đây chưa có quy định Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là đối tượng thực hiện "cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và tái định cư" thống nhất với Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 13/9/2018 của Bộ Xây dựng về Quản lý đầu tư phát triển đô thị và cơ sở pháp lý thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62, Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai (đối tượng thu hồi đất: tái định cư, chỉnh trang, tái thiết đô thị; thu hồi đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên

tai khác đe dọa tính mạng con người); nên thực tế còn vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi giao đất, cho thuê đất trong phạm vi dự án; chưa có quy định phân công cụ thể cho các cơ quan, đơn vị chức năng tổ chức triển khai thực hiện.

5. Khó khăn, vướng mắc về việc tạo lập quỹ nhà tạm cư (nhà ở tạm thời)

Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chưa có quy định: các hình thức tạo lập quỹ nhà tạm cư cho chủ sở hữu trong quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Trên địa bàn Thành phố hầu hết các quỹ nhà tái định cư phục vụ cho các dự án giải phóng mặt bằng khi xây dựng đường giao thông, các công trình công cộng đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công nên không có đủ quỹ nhà tạm cư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ khiến cho nhiều hộ dân không thấy được đảm bảo về chỗ ở trong thời gian thực hiện Dự án để sau đó tiến hành tái định cư tại chỗ. Đồng thời chưa quy định giải pháp quy hoạch chi tiết các khu chung cư cũ trong tạo lập quỹ nhà tạm cư tại chỗ khi thực hiện phân kỳ đầu tư. Thực tế cho thấy nếu tạm cư tại chỗ sẽ không bị xáo trộn sinh hoạt hàng ngày, tăng tỷ lệ đồng thuận của các chủ sở hữu căn hộ đối với dự án; nếu không có phương án bố trí quỹ nhà tạm cư hợp lý thì sẽ rất khó khăn trong việc vận động, thuyết phục các hộ dân đồng thuận để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

6. Khó khăn về ưu đãi đầu tư

(1)- Luật Nhà ở 2014 chưa có quy định ưu đãi cho chủ đầu tư được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với phần thuế từ chuyển nhượng bất động sản cho người được tái định cư tại chỗ và thu nhập từ hoạt động sản suất kinh doanh do thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

(2)- Nghị định số 101/2015/NĐ-CP đã có một số chính sách ưu đãi tốt về quy hoạch, đất đai, huy động vốn đầu tư và một số chính sách ưu đãi khác (miễn phí thiết kế mẫu, được chỉ định các gói thầu, không phải nộp thuế trước bạ khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,...). Tuy nhiên, các chính sách này chưa được đồng bộ hóa với các chính sách quy định tại Nghị định; chưa có ưu đãi về huy động vốn từ các nguồn vốn: từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng, vay tỷ lệ vốn tối đa so với giá trị xây dựng và thiết bị từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố hoặc hỗ trợ lãi suất; hỗ trợ đấu nối ngoài hàng rào dự án; hỗ trợ cho các dự án không cân đối được tài chính.

(Chi tiết các vướng mắc quy định Luật, Nghị định tại Phụ lục 8 kèm theo)

II. Đánh giá, kết luận

1. Đánh giá

Qua quá trình nghiên cứu Đề án đã phân tích, đánh giá, báo cáo chỉ ra 06 nhóm, 20 vấn đề khó khăn vướng mắc như nêu trên, là những nguyên nhân chính, trong đó có cả nguyên nhân mang tính chủ quan, nhiều nguyên nhân khách quan dẫn đến công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố trong suốt quá trình trước đây hiệu quả chưa đạt yêu

cầu, tiến độ chậm, đến nay, cần tiếp tục được xem xét, khẩn trương có biện pháp khắc phục.

Quá trình góp ý sửa đổi, thay thế Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Bộ Xây dựng chủ trì, Bộ Tư pháp thẩm định), UBND Thành phố đã có nhiều văn bản tham gia góp ý (Văn bản số 972/UBND-ĐT ngày 02/4/2021, số 1120/UBND-ĐT ngày 16/4/2021 và số 1910/UBND-ĐT ngày 18/6/2021), tham gia các cuộc họp thẩm định, kiến nghị tháo gỡ các khó khăn vướng mắc đã báo cáo ở trên. Đến nay các kiến nghị nêu trên đã được Bộ Xây dựng xem xét, tổng hợp, trình Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đã tháo gỡ, làm rõ 13 nhóm nội dung như:

(1) Làm rõ phạm vi điều chỉnh; khái niệm nhà chung cư; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; tái định cư;

(2) Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: (i) Phải được triển khai thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị; (ii) Thực hiện đối với nhà chung cư nguy hiểm trước, nhà chung cư bị hư hỏng nặng sau; (iii) Có thể triển khai thực hiện một hoặc nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết của toàn khu chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (iv) Trường hợp thực hiện một dự án thì chủ đầu tư có thể phân kỳ đầu tư nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm trước, các nhà chung cư còn lại trong khu được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được UBND cấp tỉnh phê duyệt; có thể thực hiện theo hình thức cuốn chiếu, sắp xếp lại vị trí các chung cư tái định cư theo quy hoạch được duyệt;

(3) Đã làm rõ các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng lại: (i) nhà chung cư phải phá dỡ khẩn cấp do sự cố, thiên tai, cháy nổ theo quy định của pháp luật; (ii) nhà chung cư hết niên hạn sử dụng hoặc chưa hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật nhưng có kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc một trong các trường hợp sau đây: (a) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; (b) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị; (iii) nhà chung cư bị hư hỏng một trong các cấu kiện kết cấu chính của công trình, gồm: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định nhưng nằm

trong khu vực có nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ theo quy định khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở.

(4) Đã làm rõ một số nội dung để hoàn thiện trình tự, thủ tục thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ;

(5) Đã làm rõ về nội dung kiểm định, đánh giá chất lượng và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trách nhiệm, vai trò của của nhà nước và các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

(6) Quy định nhà nước có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại và có giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện để làm cơ sở xác định việc thực hiện một hoặc nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị;

(7) Quy định chi tiết trình tự lựa chọn chủ đầu tư đối với 03 trường hợp: (i) các chủ sở hữu nhà chung cư cũ thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để lựa chọn chủ đầu tư thông qua tổ chức lấy ý kiến thỏa thuận Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, (ii) các chủ sở hữu nhà chung cư cũ không lựa chọn được chủ đầu tư thì lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu (iii) Nhà nước trực tiếp thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (việc lấy ý kiến 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; trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhưng tối thiểu phải đạt trên 51% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý);

(8) Quy định chi tiết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư): (i) phương án bồi thường lập trên cơ sở quy hoạch khu vực nhà chung cư, khu chung cư được duyệt; (ii) quy định các hình thức tái định cư khi tại địa điểm cũ không xây dựng lại nhà chung cư mà xây dựng công trình khác; (iii) căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án tại từng khu vực, UBND cấp tỉnh quyết định hệ số K bồi thường từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ; (iv) các chủ sở hữu tầng 1 có diện tích nhà kinh doanh và dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ có bố trí diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch, nếu có nhu cầu được mua hoặc thuê diện tích này; (v) quy định các trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ; (vi) UBND cấp tỉnh quyết định đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ hiện hữu khi phê duyệt quy hoạch khu chung cư cũ, quy định cụ thể các hình thức bồi thường đối với nhà ở riêng lẻ và các công trình khác có trong khu chung

cư; (vii) quy định cụ thể bồi thường đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu nhà nước;

(9) Cơ chế tạo lập quỹ nhà ở tạm thời (tạm cư) xác định cụ thể trong phương án bồi thường, theo 03 hình thức: (i) mua nhà ở thương mại, (ii) sử dụng nhà tái định cư có sẵn, (iii) đầu tư xây mới bằng nguồn vốn từ ngân sách hoặc từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có); nếu chủ sở hữu tự lo chỗ ở thì chủ đầu tư phải trả các chi phí liên quan cho chủ sở hữu; quy định bố trí chỗ ở tạm thời đối với trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

(10) Các cơ chế ưu đãi về đất đai: (i) chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư hiện hữu đó); (ii) quy định cụ thể cơ chế ưu đãi đất đai trường hợp xây dựng nhà ở được các chủ sở hữu đồng ý không tái định cư tại chỗ, trường hợp thực hiện dự án tái định cư theo giải pháp quy gom.

(11) Cơ chế về huy động vốn: (i) quy định cụ thể chủ đầu tư được vay vốn, huy động vốn; (ii) các chủ sở hữu nhà chung cư được vay vốn trường hợp phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích tái định cư;

(12) Bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện: (i) kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư; (ii) lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (iii) lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần cải tạo, xây dựng lại; (iv) cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện nhà nước thực hiện bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở; (v) thực hiện các nhiệm vụ trong giai đoạn đầu tư thuộc trách nhiệm của địa phương;

(13) UBND cấp tỉnh ban hành theo thẩm quyền các cơ chế chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn.

2. Kết luận

Như báo cáo nêu trên, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cơ bản đã tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; làm cơ sở để hoàn thiện Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, chấp thuận chủ trương và phê duyệt ban hành đi vào triển khai thực tiễn (đã được: Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy chấp thuận chủ trương tại tại Thông báo số 485-TB/TU ngày 01/9/2021; Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Hà

Nội chấp thuận chủ trương tại Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021; HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021). UBND Thành phố sẽ tiếp tục nghiên cứu xây dựng, ban hành các quy định cụ thể để tổ chức thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, thống nhất đồng bộ với các giải pháp đặt ra tại Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

Quá trình triển khai cụ thể sau này, trường hợp còn một số nội dung, quy định pháp luật cần tiếp tục nghiên cứu bổ sung hoàn chỉnh để đồng bộ cơ chế chính sách pháp luật về nhà ở, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, cơ chế tài chính, ưu đãi về thuế,..., và pháp luật hiện hành có liên quan để đảm bảo tối ưu khả thi thực hiện, Thành phố sẽ chỉ đạo tiếp tục nghiên cứu, đánh giá và có đề xuất kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định.

Chương IV
QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM

I. Quan điểm, mục tiêu

1. Quan điểm:

(1) Các chung cư cũ (tập thể cũ) trước đây đã được nhà nước đầu tư xây dựng bài bản để bố trí chỗ ở, thực hiện mục tiêu nhiệm vụ ổn định đời sống dân sinh, đóng góp vào công cuộc xây dựng, phát triển. Quá trình sử dụng qua nhiều thập kỷ, công trình dần suy giảm chất lượng, hết niên hạn sử dụng, cùng với tình trạng biến đổi khí hậu gây mất an toàn và trở nên cấp thiết phải thực hiện công tác kiểm định, đánh giá, phân loại chất lượng để khẩn trương di chuyển người dân tại chung cư cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng đến nơi ở tạm cư (nhà ở tạm thời) đảm bảo an toàn, đồng thời cần phải có kế hoạch triển khai đồng bộ quy hoạch, đầu tư xây dựng lại để kịp thời tái định cư ổn định cuộc sống người dân, nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, kinh tế xã hội giai đoạn mới.

(2) Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã xuống cấp, nguy hiểm là nhiệm vụ quan trọng, cấp bách, nhằm đảm bảo sự an toàn, tính mạng và tài sản, ổn định đời sống nhân dân, là công tác an sinh xã hội, trong đó vai trò của Nhà nước là chủ đạo trong việc quản lý, chỉ đạo thực hiện; các chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư và cộng đồng dân cư có quyền và trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật; cần thiết phải có phương pháp, lộ trình, giải pháp hiệu quả, khả thi, cả hệ thống chính trị vào cuộc và tăng cường sự tham gia, thống nhất ủng hộ, đồng thuận của nhân dân, các tổ chức kinh tế, chính trị, xã hội cùng phối hợp quyết liệt triển khai thực hiện.

2. Mục tiêu:

(1) Công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ góp phần công cuộc cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị, nhằm từng bước xóa bỏ các chung cư cũ nguy hiểm xuống cấp, xây dựng mới chung cư tái định cư, gìn giữ công trình kiến trúc có giá trị, thực hiện theo quy hoạch, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển công trình thương mại, dịch vụ,..., kết nối, thống nhất với các khu chức năng đô thị hiện hữu, sắp xếp lại dân cư, phát huy tối đa nguồn lực giá trị đất đai đô thị để đầu tư phát triển, nhằm làm thay đổi cơ bản và nâng cao chất lượng đô thị, chất lượng cuộc sống, giá trị kiến trúc cảnh quan, hướng tới đô thị Thủ đô xanh, văn hiến, văn minh hiện đại, bền vững.

(2) Thực hiện, áp dụng đồng bộ và hiệu quả các cơ chế chính sách pháp luật về nhà ở, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai và quy định, pháp luật hiện hành có liên quan của Nhà nước và Thành phố; áp dụng hiệu quả các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(3) Xây dựng hoàn chỉnh "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội" với phương pháp, lộ trình, giải pháp, quy trình và chính sách hiệu quả, khả thi, tính thực tiễn cao, trình cấp thẩm quyền xem xét, thông qua chủ trương, phê duyệt ban hành, làm cơ sở pháp lý, công cụ giải pháp thực hiện các kế hoạch có liên quan, đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại toàn diện các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; phấn đấu đến năm 2045 hoàn thành cơ bản công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

II. Nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm

Trên cơ sở thực hiện quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đánh giá những khó khăn vướng mắc trong thực tiễn quá trình triển khai và dự báo tình hình thời gian tới trước những diễn biến dịch bệnh Covid-19 còn phức tạp, khó lường, tuy nhiên để phấn đấu đạt mục tiêu theo chủ trương của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố, Chương trình số 03-CTr/TU của Thành ủy, Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố và Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố, UBND Thành phố đặt ra triển khai song song, đồng thời các nhóm nhiệm vụ giải pháp trọng tâm như sau:

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

- Thành lập Hội đồng thẩm định của UBND Thành phố (dự kiến tháng 12/2021 ÷ 01/2022) để tổ chức thẩm định, ban hành kết luận kiểm định nhà chung cư cũ theo quy định tại Điều 7, 8 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Ban hành Kế hoạch tổng rà soát, khảo sát, kiểm định các nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (gọi tắt là Kế hoạch kiểm định) dự kiến trong tháng 12/2021; Nội dung chủ yếu:

(1) Theo quy định khoản 2 Điều 7 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đối với khu chung cư phải kiểm định, đánh giá an toàn toàn khu trước khi đưa vào Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Hiện nay đã có 401 nhà chung cư được kiểm định nhưng nằm rải rác trong 45 khu chung cư[16] và một số nhà chung cư độc lập[17]. Vì vậy phải thực hiện rà soát các nhà chung cư chưa kiểm định thuộc các khu đã kiểm định dở dang để đưa vào Kế hoạch kiểm định. Hoàn thành việc rà soát, xây dựng danh mục.

(2) Dự kiến tiến độ thực hiện kiểm định từng nhà chung cư cũ theo từng năm trong giai đoạn 2021-2025, chia làm 04 đợt và phấn đấu hoàn thành công tác kiểm định tất cả các chung cư cũ trên địa bàn thành phố trước quý III/2023, trong đó:

+ Đợt 1: Ưu tiên kiểm định trước các nhà chung cư còn lại của **03** khu chung cư cũ có nhà nguy hiểm cấp D (Giảng Võ; Thành Công; Ngọc Khánh)[18], rà soát, đánh giá sự phù hợp kết quả kiểm định của **401** nhà chung

[16] Trong tổng số 76 khu có: 45 khu đã có nhà kiểm định; còn lại 31 khu chưa có nhà kiểm định. Trong 76 khu chung cư (1.273 nhà): Đã kiểm định 325 nhà, trong đó: Cấp B: 130 chung cư; Cấp C: 190 chung cư; Cấp D: 05 chung cư.

[17] 306 Nhà chung cư độc lập: Đã kiểm định 76 nhà, trong đó: Cấp B: 18 chung cư; Cấp C: 55 chung cư; Cấp D: 03 chung cư.

[18] Khu Tập thể Bộ Tư pháp đã được kiểm định.

cư cũ so với thực tế hiện trạng và quy định hiện hành (trong đó có Khu tập thể Bộ Tư pháp); **06** khu chung cư được lựa chọn triển khai ban đầu có tính khả thi cao (Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Nghĩa Tân); rà soát **14** dự án đang triển khai để hoàn chỉnh công tác kiểm định theo quy định (trong đó có Khu tập thể Nguyễn Công Trứ); **126/177** chung cư đã được UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc tại văn bản số 4599/UBND-ĐT ngày 16/10/2019 (thực hiện theo Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ); các chung cư cũ theo Đề án quy gom trên địa bàn quận Hoàn Kiếm; các khu chung cư cũ, nhà chung cư cũ có tính khả thi cao theo kết quả rà soát của UBND các quận, huyện trong quá trình triển khai kế hoạch. Dự kiến tiến độ hoàn thành trước Quý II/2022.

+ Đợt 2: Rà soát hiện trạng các chung cư cũ đã được kiểm định và tổ chức kiểm định toàn bộ các nhà chung cư còn lại của 15 khu/nhóm chung cư cũ và tối thiểu 30% các nhóm/nhà chung cư cũ độc lập trên địa bàn các quận, huyện, thị xã. Dự kiến tiến độ hoàn thành trước Quý IV/2022.

+ Đợt 3: Rà soát hiện trạng các chung cư đã được kiểm định và tổ chức kiểm định toàn bộ các nhà chung cư còn lại của 22 khu/nhóm chung cư cũ và tối thiểu 30% các nhóm/nhà chung cư độc lập trên địa bàn các quận, huyện, thị xã. Dự kiến tiến độ hoàn thành trước Quý IV/2022.

+ Đợt 4: Kiểm định toàn bộ các nhà chung cư cũ của 29 khu/nhóm chung cư cũ và các nhóm/nhà chung cư cũ độc lập còn lại trên địa bàn các quận, huyện, thị xã. Dự kiến tiến độ hoàn thành trước Quý III/2023.

Tiến độ, nội dung cụ thể, đơn vị thực hiện, nguồn vốn thực hiện, trình tự thủ tục thực hiện,... sẽ được cụ thể tại Kế hoạch tổng kiểm tra rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được UBND Thành phố ban hành; trên cơ sở đánh giá, thống kê đầy đủ các chung cư cũ trên toàn địa bàn và căn cứ thực tiễn triển khai, tình hình diễn biến của dịch bệnh Covid-19, cơ quan được giao chủ trì thực hiện Kế hoạch báo cáo, đề xuất UBND Thành phố xem xét điều chỉnh, bổ sung tiến độ, bổ sung danh mục phát sinh đảm bảo tính linh hoạt, khả thi đồng bộ với Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và Kế hoạch triển khai thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Yêu cầu, nội dung kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định (Điều 7 và Điều 8 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP) theo đó phải xác định rõ nhà chung cư không bị hư hỏng hoặc nhà chung cư bị hư hỏng thuộc diện phải phá dỡ trên cơ sở đánh giá chi tiết về:

+ Các kết cấu chịu lực chính của công trình nhà chung cư xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

+ Tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình nhà chung cư và tình trạng hư hỏng không đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn (QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, QCVN 04:2021/BXD

về nhà chung cư, QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật, QCVN 06:2021/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình,...) hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để đảm bảo an toàn cho người sử dụng, yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị của một trong các yếu tố về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ.

- Giao UBND cấp huyện khẩn trương: (i) tiếp tục rà soát, thống kê danh mục, số liệu hiện trạng chung cư cũ trên địa bàn để thiết lập hồ sơ phục vụ công tác quản lý; phối hợp Sở Xây dựng để bổ sung kịp thời vào Kế hoạch khảo sát, kiểm định và Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; (ii) rà soát, lập Kế hoạch bảo trì, đảm bảo an toàn sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo từng năm; (iii) khẩn trương thực hiện di dời các chủ sở hữu ra khỏi nhà chung cư nguy hiểm theo chỉ đạo của Thành phố tại các Quyết định số 2928/QĐ-UBND, số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của UBND Thành phố, Chủ tịch UBND Thành phố liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; (iv) thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, gây mất an toàn tại các nhà chung cư cũ trên địa bàn quản lý.

2. Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết chung cư cũ:

- Ban hành Kế hoạch nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội (gọi tắt là Kế hoạch lập quy hoạch) theo quy định tại các Điều 4,12,13,28 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ và quy định hiện hành[19]. Tiến độ hoàn thành phê duyệt Kế hoạch lập quy hoạch dự kiến trong tháng 12/2021. Nội dung Kế hoạch lập quy hoạch phải có các nội dung chủ yếu sau:

(1) Định hướng, giải pháp quy hoạch đối với 03 mô hình cấp độ (*khu chung cư cũ quy mô ≥ 2ha lập đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500; nhóm chung cư cũ quy mô <2ha lập Tổng mặt bằng; tập hợp các chung cư cũ độc lập, đơn lẻ (quy mô lập tổng mặt bằng + đề án quy gom nhà chung cư cũ độc lập, đơn lẻ để tái định cư tại chỗ trên địa bàn cấp xã, cấp huyện)*).

Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư phải tuân thủ các quy định tại: Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; các Nghị định của Chính phủ: số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 12, 13), số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy

[19] Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện cùng (song song) với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định 69/2021/NĐ-CP.

hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; các quy định khác của Nhà nước và Thành phố có liên quan. Đồng thời xác định rõ: (i) phạm vi, ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định 69/2021/NĐ-CP; (ii) phạm vi, ranh giới các ô đất trong khu chung cư dự kiến xây dựng quỹ nhà tạm thời (tạm cư) hoặc tái định cư tại chỗ tại các quỹ đất trống, quỹ đất thuận lợi hiện có (nếu có) có thể giải phóng mặt bằng để thực hiện trước (theo hình thức "cuốn chiếu"); (iii) phương án quy hoạch, kiến trúc đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tế theo quy định tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 13 Nghị định 69/2021/NĐ-CP; (iv) giải pháp quy hoạch hoặc quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện để làm cơ sở xác định việc thực hiện một hoặc nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

(2) Dự kiến tiến độ hoàn thành lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, đề án quy gom toàn bộ các khu chung cư, nhà chung cư trong Quý IV/2023, chia làm 04 đợt, trong đó:

+ Đợt 1: lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với **04** khu chung cư/nhóm chung cư cũ có nhà nguy hiểm cấp D trên địa bàn quận Ba Đình (Giảng Võ; Thành Công; Ngọc Khánh; Bộ Tư Pháp) và **06** khu chung cư/nhóm chung cư có tính khả thi (Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Nghĩa Tân) và rà soát 14 dự án đang triển khai để đôn đốc, hoàn chỉnh công tác lập quy hoạch đối với dự án đủ điều kiện tiếp tục theo quy định. Xem xét Đề án quy gom tái định cư các chung cư cũ đơn lẻ trên địa bàn quận Hoàn Kiếm (UBND quận Hoàn Kiếm đã xây dựng Đề án); các khu chung cư cũ, nhà chung cư cũ có tính khả thi cao theo kết quả rà soát, đề xuất của UBND các quận, huyện trong quá trình triển khai kế hoạch. Dự kiến tiến độ hoàn thành trong Quý IV/2022.

+ Đợt 2: lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Tổng mặt bằng đối với khoảng 15 Khu/nhóm chung cư cũ và tối thiểu khoảng 30% các nhóm/nhà chung cư độc lập trên địa bàn các quận, huyện, thị xã. Dự kiến tiến độ hoàn thành trong Quý I/2023.

+ Đợt 3: lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Tổng mặt bằng đối với khoảng 22 khu chung cư/nhóm chung cư cũ và tối thiểu khoảng 30% các nhóm/nhà chung cư độc lập trên địa bàn các quận, huyện, thị xã. Dự kiến tiến độ hoàn thành trong Quý III/2023.

+ Đợt 4: lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu/nhóm chung cư cũ còn lại và các khu chung cư cũ được bổ sung trong quá trình tổng kiểm tra, rà soát, tổ chức lập quy hoạch; hoàn thành lập, phê duyệt quy hoạch khoảng 40% các nhóm/nhà chung cư độc lập còn lại trên địa bàn các quận, huyện, thị xã. Dự kiến tiến độ hoàn thành trong Quý IV/2023.

04 đợt lập quy hoạch nêu trên sẽ được triển khai linh hoạt, đồng thời, đồng bộ (quá trình triển khai thực hiện có thể xem xét điều chỉnh danh mục trong từng giai đoạn, đảm bảo tính khả thi, phù hợp điều kiện thực tế; ưu tiên triển khai trước đối với chung cư cũ có điều kiện thuận lợi, khả thi thực hiện và có đề xuất dự án của UBND cấp huyện, nhà đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư nhằm đẩy nhanh tiến độ). UBND cấp huyện có trách nhiệm chủ động rà soát, khảo sát, phân loại, cập nhật, bổ sung (nếu có), bổ sung các khu/nhóm/nhà chung cư cũ có tính khả thi cao vào danh mục các khu/nhóm/nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố trong quá trình thực hiện và vào các Đợt nêu trên để kịp thời thực hiện tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết nhằm đẩy nhanh tối đa công tác cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

(3) Đơn vị thực hiện:

+ UBND Thành phố giao: Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, UBND cấp huyện và các Ban quản lý dự án của Thành phố, sở, ngành Thành phố, các nhà đầu tư (đã được giao chủ đầu tư) là đơn vị chủ trì tổ chức phối hợp nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng các khu/nhóm/nhà chung cư cũ và đề án quy gom tái định cư các chung cư cũ độc lập đơn lẻ trên địa bàn phạm vi cấp xã, cấp huyện theo quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan; thực hiện quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo Điều 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP. Cụ thể từng nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch sẽ được xác định tại Kế hoạch nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết được phê duyệt, theo quy định phân cấp và nhiệm vụ UBND Thành phố giao để đáp ứng các yêu cầu thực tiễn, tính cấp thiết, sẽ được bổ sung, điều chỉnh, cập nhật trong từng Đợt, giai đoạn phù hợp quy định pháp luật hiện hành.

+ Sở Quy hoạch – Kiến trúc: là cơ quan chủ trì, tổ chức thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt đối với nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với các khu vực có quy mô > 2ha); chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình (đối với khu vực có quy mô <2ha).

(4) Trình tự, thủ tục lập, thẩm định và trình duyệt quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

(5) Nguồn vốn thực hiện, nội dung chi tiết, danh mục các chung cư cũ triển khai nghiên cứu lập quy hoạch trong các đợt/giai đoạn sẽ được cụ thể tại Kế hoạch nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố được UBND Thành phố ban hành và bổ sung linh hoạt đáp ứng tình hình thực tiễn triển khai từng giai đoạn, công việc, nhiệm vụ cụ thể, đáp ứng yêu cầu cấp thiết, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả, đúng quy định, đẩy nhanh tiến độ, chất lượng.

- Đồng thời với quá trình nghiên cứu lập quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, cơ quan được giao tổ chức lập quy hoạch chi tiết có

trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan khảo sát, xác định: (i) phạm vi, ranh giới phần diện tích đất thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 25 và điểm c khoản 3 Điều 28 Nghị định 69/2021/NĐ-CP; (ii) các phần diện tích theo quy định tại Điều 21, 22 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP: diện tích hiện trạng căn hộ cũ (ghi trong Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ hoặc diện tích đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận), diện tích khác trong nhà chung cư của các tổ chức, cá nhân, nhà nước; diện tích hiện trạng nhà tầng 1 để kinh doanh; diện tích nhà sử dụng chung; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà ở của công trình nhà ở riêng lẻ (nếu có) trong phạm vi, ranh giới dự án; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng trụ sở, nhà làm việc thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng công trình thuộc sở hữu nhà nước; (iii) các diện tích khác theo quy định tại Điều 20, 21,22 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:

- Ban hành Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố - Đợt 1 (trên cơ sở Kế hoạch kiểm định và Kế hoạch lập quy hoạch) theo quy định tại Điều 11 Nghị định 69/2021/NĐ-CP và quy định hiện hành (trong đó bao gồm Kế hoạch tạo lập quỹ nhà ở tạm thời theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định 69/2021/NĐ-CP); dự kiến ban hành trong tháng 12/2021. Nội dung Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được thực hiện với quan điểm toàn diện, đồng bộ, có trọng điểm, bao gồm:

(1) Lập danh mục chung cư cũ cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại đồng bộ, toàn diện; với 03 nhóm: (i) Nhóm các dự án đang triển khai (chuyển tiếp từ giai đoạn trước năm 2021); (ii) Nhóm dự kiến khởi công xây dựng trong giai đoạn 2021-2025 (sau khi có kết quả kiểm định toàn khu hoặc đối với nhóm nhà chung cư, nhà độc lập, đơn lẻ); (iii) Nhóm thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư để triển khai giai đoạn tiếp theo.

Lựa chọn triển khai ban đầu **10** khu chung cư cũ giai đoạn 2021-2025; Trong đó dự kiến lựa chọn **06** khu có tính khả thi cao như: Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Nghĩa Tân và **04** khu có nhà nguy hiểm cấp D (Giảng Võ; Thành Công; Ngọc Khánh; Bộ Tư pháp); rà soát bổ sung triển khai đối với khu chung cư có nhà nguy hiểm, hư hỏng nặng và nhà chung cư đơn lẻ nguy hiểm, hư hỏng nặng (có phát sinh trong quá trình kiểm định) còn lại trên địa bàn Thành phố. Xem xét triển khai Đề án, dự án quy gom tái định cư các chung cư cũ độc lập, đơn lẻ trên địa bàn quận Hoàn Kiếm.

Với các dự án nằm trong Danh mục **14** dự án đang triển khai, thực hiện rà soát, đánh giá, trường hợp dự án đủ điều kiện tiếp tục triển khai thì đôn đốc, hướng dẫn đẩy nhanh tiến độ hoàn thành trong giai đoạn 2021 ÷ 2023.

Kiểm tra, rà soát, có phương án và kế hoạch tháo gỡ đối với dự án cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Nguyễn Công Trứ đang triển khai dở dang.

Xác định tiến độ công tác chuẩn bị đầu tư, tiến độ khởi công, thời hạn hoàn thành của từng dự án; Cụ thể (Đợt 1), 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 quy hoạch thì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư triển khai trước.

Trên cơ sở thực tiễn quá trình triển khai, diễn biến của dịch bệnh Covid-19, cơ quan được giao chủ trì thực hiện Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ (Sở Xây dựng) báo cáo, đề xuất UBND Thành phố xem xét điều chỉnh tiến độ, điều chỉnh hoặc bổ sung danh mục nhà chung cư, khu chung cư cũ phát sinh mới trên cơ sở kết quả tổng rà soát của UBND các quận, huyện, thị xã trong quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Đồng thời, trên cơ sở tiếp nhận thông tin các nhà đầu tư từ văn bản/phiếu chuyển của UBND Thành phố hoặc đề xuất trực tiếp của nhà đầu tư, cơ quan được giao chủ trì thực hiện Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có trách nhiệm kiểm tra và giới thiệu đến UBND quận, huyện, thị xã nơi có nhà chung cư để xem xét thực hiện quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định và cập nhật vào Kế hoạch để triển khai.

(2) Thời gian phá dỡ nhà chung cư: đối với khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu.

(3) Dự kiến các nguồn vốn thực hiện đối với từng dự án cụ thể, trong đó có cả trường hợp nhà chung cư thuộc diện Nhà nước trực tiếp thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

(4) Tạo lập quỹ nhà ở tạm thời (tạm cư) theo các phương thức như: (i) sử dụng các quỹ nhà tái định cư có sẵn của Thành phố; (ii) đầu tư xây dựng mới bằng vốn từ ngân sách hoặc từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố làm nhà ở tạm thời phục vụ GPMB dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (iii) mua nhà ở thương mại làm nhà ở tạm thời; tuân thủ các hình thức tạo lập nhà ở tạm thời theo quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

(5) Phân công trách nhiệm các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện Kế hoạch.

Nội dung chi tiết sẽ được cụ thể tại Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố được UBND Thành phố ban hành, đảm tính thống nhất, đồng bộ với Đề án này. Định kỳ 06 tháng/01 lần, Sở Xây dựng rà soát cập nhật, bổ sung Kế hoạch đối với các nhà chung cư có kết quả

kiểm định theo đúng quy định tại các Điều 9,10 và 11 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Giao UBND cấp huyện chủ trì: (i) lập, phê duyệt Kế hoạch bảo trì, cải tạo chất lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn cấp huyện để tuyên truyền, hướng dẫn các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện cải tạo sửa chữa, duy trì chất lượng các nhà chung cư theo quy định tại các Điều từ 86 đến 91 Luật Nhà ở ngày 15/11/2014; (ii) Xây dựng, ban hành Kế hoạch và tổ chức di dời các chủ sở hữu, chủ sử dụng ra khỏi các nhà chung cư do sự cố, thiên tai, cháy nổ hoặc đã có kết quả kiểm định nguy hiểm, hư hỏng nặng mà phải phá dỡ khẩn cấp đảm bảo an toàn cho người dân theo các Quyết định số 2928/QĐ-UBND và số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND Thành phố về việc ủy quyền một số quyền hạn về tổ chức lập, phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, ban hành và tổ chức di dời, cưỡng chế di dời theo quy định của Luật Nhà ở.

4. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

- Thành lập Tổ công tác của UBND Thành phố để xây dựng, trình UBND Thành phố ban hành tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư và các cơ chế chính sách cụ thể thuộc thẩm quyền của Thành phố, dự kiến thành lập Tổ công tác tháng 12/2021 ÷ 01/2022. Tổ công tác Thành phố có trách nhiệm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 4 và điểm đ khoản 3 Điều 28 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, nghiên cứu xây dựng, trình UBND Thành phố ban hành các tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư và quy định cơ chế chính sách cụ thể thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố. Trong đó quy định cụ thể: (i) tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư; (ii) trình tự, thủ tục tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án triển khai cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ theo các hình thức quy định tại Điều 14,15,16 Nghị định 69/2021/NĐ-CP; (iii) hệ số bồi thường "K" từ 1-2 theo quy định điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP; (iv) trình tự thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; tổ chức bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; tổ chức thực hiện GPMB; thu hồi, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án; (v) cơ chế ưu đãi về vốn, đất đai, đầu tư, kết nối hạ tầng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Quy định 03 hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 14, 15, 16 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, gồm: (1) Các chủ sở hữu thống nhất lựa chọn, (2) Đấu thầu lựa chọn, (3) Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

- Đối với hình thức đấu thầu lựa chọn theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP: Giao Sở Xây dựng lập danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, báo cáo UBND Thành phố phê duyệt, công bố danh mục; Giao UBND cấp huyện hoặc Ban Quản lý dự án của Thành phố tổ chức lập, trình phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Giao Sở

Xây dựng là bên mời thầu và chịu trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định.

- Đối với hình thức Nhà nước trực tiếp đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ: Giao Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố quyết định đầu tư, quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Tiến độ tổ chức lựa nhà đầu tư thể hiện trong Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được UBND Thành phố ban hành; trên nguyên tắc sẽ được thực hiện song song đồng thời khi quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng khu chung cư cũ, nhóm chung cư cũ hoặc đề án, dự án quy gom tái định cư chung cư cũ độc lập, đơn lẻ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

5. Về công tác giải phóng mặt bằng và bồi thường, hỗ trợ tái định cư, nhà ở tạm thời (tạm cư):

Thành lập Hội đồng thẩm định của UBND Thành phố (Sở Xây dựng dự kiến trình UBND Thành phố thành lập trong tháng 12/2021÷ 01/2022) hoặc phân cấp cho UBND cấp huyện thành lập Hội đồng thẩm định của địa phương (UBND cấp huyện dự kiến thành lập trong tháng 12/2021÷ 01/2022) để xem xét, thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung theo quy định tại Điều 20, 21, 22 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, với những nội dung chính sau:

- Trên cơ sở quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng khu/nhóm/nhà chung cư cũ hoặc đề án, dự án quy gom tái định cư chung cư cũ độc lập đơn lẻ được cấp thẩm quyền phê duyệt, căn cứ vào điều kiện cụ thể từng khu vực, tính khả thi, tính toán hiệu quả đầu tư (điểm hòa vốn) của từng dự án, UBND Thành phố quyết định hệ số K bồi thường từ 1 đến 2 lần (không được phép vượt quá 2 lần) diện tích sử dụng căn hộ cũ, được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Hệ số K giảm dần từ ngoài vào khu vực nội đô;

+ Xác định hệ số K đối với từng dự án trên cơ sở xác định điểm hòa vốn của dự án và trong mọi trường hợp, nhà đầu tư chỉ hưởng lợi nhuận định mức theo quy định (tuân thủ các quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư); xác định điểm hòa vốn theo phương pháp thặng dư trên nguyên tắc tổng chi phí thu được từ dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trừ đi tổng chi phí nhà đầu tư phải bỏ ra để thực hiện dự án từ khi được chấp thuận chủ trương đầu tư đến khi dự án đi vào vận hành khai thác (các chi phí đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật).

- Quy định các hình thức tái định cư: (i) khi tại địa điểm cũ không xây dựng lại nhà chung cư mà xây dựng công trình khác; (ii) Quy định đối với các chủ sở hữu tầng 1 có diện tích nhà kinh doanh; (iii) quy định các trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ; (iv) quy định đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ; (v) quy định đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở

hữu nhà nước; (vi) quy định đối với trụ sở, nhà làm việc và các công trình xây dựng khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức.

- Quy định việc thực hiện giải phóng mặt bằng, phá dỡ nhà chung cư, tổ chức cưỡng chế thu hồi đất, cưỡng chế di dời theo quy định tại Điều 17, điểm d khoản 3 Điều 28 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, các quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai và quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

Dự kiến thành phần Hội đồng thẩm định Hội đồng thẩm định của UBND Thành phố gồm đại diện: các Sở (Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp,...), UBND cấp huyện (nơi có nhà chung cư cũ) và các cơ quan, đơn vị liên quan; trong quá trình triển khai tùy theo từng dự án, dự kiến mời thêm đại diện các Bộ (Xây dựng, Tài Nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư...). Thành phần Hội đồng thẩm định của cấp huyện do UBND cấp huyện chủ động thành lập và tổ chức triển khai thực hiện.

6. Về tạo lập quỹ nhà ở tạm thời (tạm cư):

- Bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được xác định rõ trong phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, nhà ở tạm thời tuân thủ quy định tại Điều 23 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Trên cơ sở Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, lập Kế hoạch tạo lập quỹ nhà ở tạm thời (có thể nghiên cứu, xây dựng trong Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ để triển khai đảm bảo tính đồng bộ) theo các phương thức như: (i) sử dụng các quỹ nhà tái định cư có sẵn của Thành phố; (ii) đầu tư xây dựng mới bằng vốn từ ngân sách hoặc từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố làm nhà ở tạm thời phục vụ GPMB dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (dự kiến đầu tư xây dựng tại 05 khu đất đã hoàn thành và đang triển khai công tác GPMB: (1)- Khu đất Xây dựng nhà ở TĐC phục vụ GPMB khu di dân Đền Lừ III tại nhà CT4, CT5, quận Hoàng Mai; (2)- Khu đất tại Nhà A, D phường Trần Phú, quận Hoàng Mai; (3)- Khu đất 5.B1 khu Đông Hội, huyện Đông Anh; (4)- Khu đất tại điểm X1, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ; (5)- Khu đất tại X2 Kim Chung, huyện Đông Anh; đồng thời tiếp tục rà soát các quỹ đất có khả năng đầu tư trên địa bàn Thành phố); (iii) mua nhà ở thương mại làm nhà ở tạm thời; tuân thủ các hình thức tạo lập nhà ở tạm thời theo quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

7. Thực hiện các chính sách ưu đãi

Thực hiện chính sách miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất,... theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 và quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

Quá trình lập, thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc Tổng mặt bằng) và đề án quy gom tái định cư phải có tính toán đánh giá sơ bộ hiệu quả tài chính dự án đầu tư, trường hợp nếu dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không cân đối được tài chính (kể cả điều chỉnh quy hoạch) thì tùy từng dự án

cụ thể UBND Thành phố xem xét, quyết định, trong đó ưu tiên tập trung thực hiện theo 02 phương án:

1- Phương án 1: thực hiện theo hình thức quy gom tái định cư, bao gồm cả trường hợp quy gom nhóm chung cư cũ (giảm tối đa hệ số K), kết hợp tái định cư bằng tiền, kể cả trường hợp chủ sở hữu căn hộ tại tầng 1 nhận tiền thay vì thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại dự án.

2- Phương án 2 (nếu Phương án 1 không khả thi): xem xét, giải quyết 01 trong 02 trường hợp.

(i) Trường hợp 1: Báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất có nhà chung cư cũ sau quy gom để bảo đảm cân đối hiệu quả tài chính của dự án (theo quy định tại Khoản 6 Điều 25 về cơ chế ưu đãi đất đai của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP).

(ii) Trường hợp 2 (nếu Trường hợp 1 không khả thi):

- Báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét cho chủ đầu tư vay vốn với lãi suất ưu đãi (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố: như quy định tại điểm a, khoản 4 Mục II Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007);

- Giảm tối đa diện tích căn hộ (tương đương với diện tích căn hộ cũ nhân (x) hệ số K = 1 hoặc diện tích căn hộ nhỏ từ 45-60m2/căn);

- Thành phố xem xét đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới quy hoạch khu/nhóm chung cư cũ bằng vốn đầu tư công (dự án thành phần) với những công trình thuộc trách nhiệm đầu tư của nhà nước theo đúng quy định pháp luật;

- Kiến nghị cấp có thẩm quyền cho phép áp dụng cơ chế ưu đãi về thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp. Cụ thể: "*Chủ đầu tư dự án được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo; đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng. Đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ cho các hộ dân xem xét miễn lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở*" như đối với ưu đãi theo quy định trước đây, tại điểm b, khoản 4 Mục II Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007.

- Thành phố thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Điều 6 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Trường hợp cần điều chỉnh quy hoạch để đầu tư xây dựng các công trình công cộng (công viên, vườn hoa, công trình đầu mối hạ tầng, công trình công cộng khác mà khu vực đang thiếu/quá tải) thì thực hiện Phương án bồi thường như đối với GPMB các công trình công cộng trên địa bàn Thành phố theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

8. Các công tác khác có liên quan

Đồng thời với việc hoàn thiện và ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội", UBND Thành phố Ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để triển khai một số nội dung như: Tổ chức tập huấn, tuyên truyền, vận động, phổ biến Nghị định đồng thời với phổ biến triển khai thực hiện Đề án. Đồng thời với việc xây dựng các kế hoạch triển khai các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm kèm theo phân công trách nhiệm cụ thể cho các Sở ngành, quận, huyện, thị xã và các cơ quan liên quan theo nguyên tắc "5 rõ", có lộ trình (tiến độ) triển khai cụ thể đối với từng nhiệm vụ. Xây dựng các quy định theo thẩm quyền của UBND Thành phố theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP nhằm thể chế hóa 08 nhiệm vụ và giải pháp đã nêu ở trên.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Thành lập Ban chỉ đạo, quá trình thực hiện

- Ngày 20/4/2021, Thành ủy có Quyết định số 947-QĐ/TU thành lập Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Ngày 10/5/2021, UBND Thành phố có Văn bản số 1400/UBND-ĐT giao Sở Xây dựng là Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo, phối hợp Sở Quy hoạch – Kiến trúc và các Sở, ngành Thành phố xây dựng, trình UBND Thành phố phê duyệt các kế hoạch có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện.

- Ngày 11/5/2021, Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ đã họp để triển khai các nhiệm vụ tại Quyết định số 947-QĐ/TU của Thành ủy (xây dựng Quy chế hoạt động, phân công nhiệm vụ các thành viên Ban Chỉ đạo, phân công nhiệm vụ cụ thể cho các sở, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện và các đơn vị liên quan triển khai thực hiện Đề án).

- Ngày 12/5/2021, UBND Thành phố có Thông báo số 334/TB-UBND Kết luận cuộc họp Ban chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố tại cuộc họp về việc triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, trong đó Ban chỉ đạo đánh giá cao quá trình nghiên cứu, xây dựng, hoàn chỉnh Đề án của Sở Xây dựng (cơ quan chủ trì) và các sở, ngành Thành phố, đơn vị liên quan; trên cơ sở ý kiến của các đồng chí Phó Trưởng Ban, thành viên Ban chỉ đạo, giao Sở Xây dựng tiếp tục nghiên cứu, bổ sung, hoàn chỉnh Đề án.

- Ngày 02/7/2021, Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố có Tờ trình số 478-TTr/BCS trình Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, thông qua chủ trương đối với nội dung "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội"; Trong đó có kiến nghị kiện toàn Ban Chỉ đạo với tên gọi "Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội" để phù hợp Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và bổ sung Thành viên Ban Chỉ đạo là Giám đốc Sở Tài chính và Cục trưởng Cục Thuế.

- Tiếp thu chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại cuộc họp ngày 31/8/2021, Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố có Tờ trình số 714-TTr/BCS ngày 31/8/2021 trình Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, thông qua chủ trương đối với nội dung "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Tiếp thu chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 485-TB/TU ngày 01/9/2021, Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố có Báo cáo số 723-BC/BCSĐ ngày 01/9/2021 báo cáo Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố cho ý kiến chủ trương đối với nội dung "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Ngày 08/9/2021, UBND Thành phố có Tờ trình số 192/TTr-UBND trình HĐND Thành phố thông qua "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Ngày 10/9/2021, Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội có Thông báo số 114/TB-MTTT-BTT về ý kiến phản biện xã hội đối với Đề án; Ban Đô thị - HĐND Thành phố có Báo cáo thẩm tra số 52/BC-HĐND ngày 11/9/2021 Tờ trình, dự thảo Nghị quyết về "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Ngày 20/9/2021, Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TU về "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Ngày 20/9/2021, UBND Thành phố có Báo cáo giải trình bổ sung số 256/BC-UBND về ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị - HĐND Thành phố và ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội đối với "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Ngày 23/9/2021, HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết số 25/NQ-HĐND về việc thông qua "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội", giao UBND Thành phố tiếp thu các ý kiến thẩm tra và ý kiến của đại biểu HĐND Thành phố để hoàn thiện và phê duyệt, triển khai thực hiện.

- Ngày 18/10/2021, Ban Thường vụ Thành ủy có Quyết định số 1594-QĐ/TU về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

II. Phân công nhiệm vụ

1. Sở Xây dựng:

Là cơ quan thường trực thực hiện Đề án. Chủ trì cùng các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức nghiên cứu, xây dựng: Kế hoạch tổng kiểm tra, rà soát, khảo sát, kiểm định tổng thể các chung cư cũ; Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ; Kế hoạch tạo lập quỹ nhà ở tạm thời (tạm cư); Kế hoạch triển khai thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP. Chủ trì nghiên cứu, tham mưu đề xuất UBND Thành phố thành lập: Hội đồng đánh giá kết quả kiểm định để ban hành kết luận kiểm định; Hội đồng thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (của UBND Thành phố); Tổ công tác của Thành phố để: nghiên cứu, trình UBND Thành phố ban hành các tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nghiên cứu, xây dựng quy định cơ chế chính sách thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố trình cấp có thẩm quyền ban hành; rà soát các cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của Thành phố đã ban hành để đề xuất sửa đổi, bổ sung cơ chế, chính sách đặc thù của Thành phố đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật[20]. Chịu trách nhiệm thực hiện theo

[20] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố.

chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn, rà soát, hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện thực hiện theo quy định, đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Chủ trì tổ chức xây dựng, trình UBND Thành phố ban hành Kế hoạch nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Chủ trì cùng Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng Thành phố tổ chức thẩm định, trình phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình). Phối hợp với UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng xác định phạm vi, ranh giới dự án làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết; đôn đốc, hướng dẫn UBND cấp huyện các thủ tục về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết đảm bảo tiến độ theo kế hoạch được phê duyệt. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn, rà soát, hướng dẫn, đôn đốc các đơn vị đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì cùng Sở Tài chính bố trí kế hoạch vốn thực hiện: (i) lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, đề án quy gom; (ii) lập, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; (iii) tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu; (iv) đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong trường hợp Nhà nước trực tiếp thực hiện. Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan: (i) khẩn trương rà soát, báo cáo UBND Thành phố phương án và kế hoạch triển khai cụ thể đối với Dự án cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Nguyễn Công Trứ đang triển khai theo chỉ đạo của UBND Thành phố; (ii) Chủ trì, hướng dẫn UBND cấp huyện và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện bố trí kinh phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, đề án quy gom,... Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

4. Sở Tài chính:

Chủ trì tham mưu, báo cáo UBND Thành phố bố trí vốn sự nghiệp kinh tế chi thường xuyên cho công tác kiểm định nhà chung cư cũ theo Kế hoạch kiểm định và Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí kế hoạch vốn thực hiện: công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Chủ trì, hướng dẫn UBND cấp huyện và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện bố trí kinh phí kiểm định. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì cùng UBND các quận, huyện, thị xã nơi có nhà chung cư cũ rà soát, báo cáo UBND Thành phố đưa các dự án, nhà chung cư cũ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, của Thành phố để thực hiện; chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xác định phạm vi ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ để thực hiện chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và quy định hiện hành; chủ trì thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

6. Sở Tư pháp:

Chủ trì tổ chức kiểm tra, xác định sự cần thiết, sự phù hợp của việc ban hành các văn bản quy định, quyết định, ủy quyền của Thành phố, thẩm quyền ban hành cơ chế chính sách phù hợp quy định hiện hành về ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

7. Cục Thuế Thành phố:

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính nghiên cứu, đề xuất chính sách ưu đãi về thuế đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ để đưa vào Quy định của Thành phố về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

8. Công an Thành phố:

Chỉ đạo lực lượng công an các cấp đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình triển khai thực hiện các dự án và tổ chức cưỡng chế di dời, phá dỡ, thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

9. Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố:

Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan nghiên cứu chính sách cho vay ưu đãi và bố trí nguồn vốn cho các nhà đầu tư được vay vốn thực hiện dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ theo quy định Nhà nước, Thành phố; cho vay vốn đối với chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí tái định cư mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích theo quy định Khoản 2 Điều 26 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

10. UBND các quận, huyện, thị xã (nơi có nhà chung cư cũ):

- Chủ động nghiên cứu, xây dựng đề án, chương trình, kế hoạch, quy trình để tổ chức thực hiện thuộc thẩm quyền (nếu có) theo các nhiệm vụ, giải

pháp của Đề án này để tổ chức triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

- Chủ trì tổng rà soát, thống kê các khu chung cư, nhà chung cư trên địa bàn do mình quản lý, theo đó đề xuất các cơ quan chủ trì xây dựng Kế hoạch về kiểm định, lập quy hoạch chi tiết để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, bổ sung mới, điều chỉnh Danh mục các khu chung cư, nhà chung cư cho phù hợp thực tế. Trong quá trình triển khai các kế hoạch, trường hợp cần điều chỉnh, bổ sung để đảm bảo phù hợp tiến độ triển khai thực tế cần khẩn trương báo cáo, đề xuất với cơ quan được giao chủ trì thực hiện các kế hoạch để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, tổng hợp trình UBND Thành phố xem xét, quyết định. Chủ trì thành lập Hội đồng thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời (của UBND cấp huyện) và tổ chức phê duyệt theo quyết định ủy quyền của UBND Thành phố [21].

- Bố trí vốn ngân sách và chủ trì tổ chức thực hiện: (i) khảo sát, thống kê, phân loại, kiểm định [22] các nhóm chung cư cũ, nhà chung cư cũ độc lập đơn lẻ trên địa bàn theo kế hoạch chung của Thành phố; (ii) lập, trình thẩm duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 hoặc lập tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình theo phân cấp; (iii) lập và ban hành Đề án quy gom tái định cư, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn phường, quận quản lý; (iv) chủ trì tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư; (v) chủ trì với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan đề xuất việc đầu tư và hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng trong hàng rào dự án và kết nối khu vực ngoài hàng rào dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định phạm vi ranh giới các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn quản lý trong quá trình lập Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 hoặc lập tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.

- Chủ trì tổ chức lập, phê duyệt: Kế hoạch cải tạo chất lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn, Kế hoạch bảo trì, đảm bảo an toàn sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo từng năm; Kế hoạch và tổ chức di dời các chủ sở hữu, chủ sử dụng ra khỏi các nhà chung cư do sự cố, thiên tai, cháy nổ hoặc đã có kết quả kiểm định nguy hiểm, hư hỏng nặng mà phải phá dỡ khẩn cấp đảm bảo an toàn cho người dân theo các Quyết định ủy quyền của UBND Thành phố [23] và

---

[21] Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND Thành phố về ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của UBND Thành phố liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

[22] Khoản 1 Điều 99 Luật Nhà ở quy định UBND cấp tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định chất lượng nhà ở. Do số lượng chung cư cũ lớn (trên 1.500 nhà chung cư cũ) và để đẩy nhanh tiến độ thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, UBND Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện thực hiện.

[23] Các Quyết định số 2928/QĐ-UBND và số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND Thành phố ủy quyền một số quyền hạn về tổ chức lập, phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, ban hành và tổ chức di dời, cưỡng chế di dời theo quy định của Luật Nhà ở.

tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện cải tạo sửa chữa, duy trì chất lượng các nhà chung cư theo quy định tại các Điều từ 86 đến 91 Luật Nhà ở 2014; thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, gây mất an toàn tại các nhà chung cư cũ trên địa bàn.

- Chủ trì, tổ chức lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được UBND Thành phố phê duyệt; trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định. Đối với trường hợp này, UBND cấp huyện chủ động bố trí nguồn vốn ngân sách để thực hiện các thủ tục theo quy định.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Đề án này và quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và các nhiệm vụ UBND Thành phố giao có liên quan.

III. Về thông tin, tuyên truyền, giám sát

1. Huy động cả hệ thống chính trị tập trung quyết liệt, thống nhất thực hiện để đẩy mạnh, phát huy tối đa hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật đến từng khu chung cư cũ, tổ dân phố, từng hộ dân về các chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước và Thành phố (kể cả chính sách đặc thù) để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; đồng thời tổ chức tuyên truyền, vận động tạo sự đồng thuận của người dân, xã hội trong di dời các hộ dân ra khỏi các nhà chung cũ nguy hiểm, phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; xem đây là nghĩa vụ, trách nhiệm chung trong công cuộc xây dựng, tái thiết đô thị.

2. Đề nghị Ban Tuyên giáo Thành ủy: Chỉ đạo các cấp ủy đảng xây dựng Kế hoạch tuyên truyền, vận động chuyên đề đối với cán bộ, đảng viên và nhân dân tạo sự đồng thuận của xã hội về chủ trương, chính sách của Thành phố cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ gắn với chỉnh trang, tái thiết đô thị, phát triển kinh tế đô thị; lồng ghép nội dung truyền về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong các buổi sinh hoạt chuyên đề tại các đảng bộ cơ sở, chi bộ nơi có chung cư cũ; phát huy tính tiền phong, gương mẫu chấp hành chủ trương, chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đối với cấp ủy, đảng viên.

3. Đề nghị Ban Dân vận Thành ủy: Chỉ đạo các đoàn thể chính trị - xã hội thực hiện tốt, hiệu quả công tác dân vận trong thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

4. Đề nghị HĐND Thành phố, Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội: chỉ đạo tổ chức công tác giám sát định kỳ thực hiện Đề án; Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội chỉ đạo Ủy ban MTTQ các cấp phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương để vận động nhân dân tuân thủ pháp luật; giải quyết khiếu nại, tố cáo đảm bảo quyền làm chủ của nhân dân trong công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; tổ chức thực hiện phản biện xã

hội, tạo sự đồng thuận của các tầng lớp nhân dân trong việc xây dựng, ban hành cơ chế sách sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của Thành phố.

5. Tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, UBND Thành phố giao nhiệm vụ các sở ngành, UBND cấp huyện tổ chức thực hiện dự kiến hoàn thành trong Quý I/2022:

- Sở Xây dựng chủ trì, mời Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng tổ chức tập huấn cho các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã, các nhà đầu tư triển khai thực hiện quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP;

- Sở Thông tin và truyền thông chủ trì cùng các đơn vị liên quan tổ chức tuyên truyền Nghị định số 69/2021/NĐ-CP trên các phương tiện thông tin đại chúng (Đài phát thanh và truyền hình Hà Nội, Báo Hà Nội mới, Báo Kinh tế & đô thị, Cổng thông tin điện tử của UBND Thành phố); Tổ chức các cuộc tọa đàm (bao gồm cả hình thức trực tuyến), các bài viết tuyên truyền Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các chủ trương, chính sách của Thành phố về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;

- UBND các quận, huyện, thị xã phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức tập huấn, hướng dẫn UBND các xã, phường, thị trấn, tổ dân phố, người dân các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và chủ trương chính sách của Thành phố.

6. Chủ tịch UBND các địa phương có chung cư cũ: Tổ chức công bố công khai kế hoạch, quy định của Thành phố về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp quận, huyện, phường, xã và đến các khu dân cư trên địa bàn nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; tổng hợp các ý kiến phản hồi của người dân, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp chung, báo cáo UBND Thành phố.

Chương VI
KẾT LUẬN

Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố với kết quả nghiên cứu, đánh giá, tổng hợp quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố nhiều năm qua, báo cáo đánh giá những khó khăn vướng mắc, những kiến nghị đề xuất cơ chế chính sách, quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ và các giải pháp cần thực hiện, tổng hợp đồng bộ các nội dung quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố thống nhất xác định việc xây dựng Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố là giải pháp tổng thể, đồng bộ, hiệu quả, đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố để ổn định đời sống nhân dân, hướng tới mục tiêu chỉnh trang, tái thiết xây dựng đô thị văn minh, hiện đại.

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến chỉ đạo của: Thường trực Thành ủy tại Hội nghị ngày 31/8/2021, Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 485-TB/TU ngày 10/9/2021 Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội, Nghị quyết của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Hà Nội số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021; ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội tại Thông báo số 114/TH-MTTQ-BTT ngày 10/9/2021; ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị - HĐND Thành phố tại Báo cáo thẩm tra số 52/BC-HĐND ngày 11/9/2021; Nghị quyết của HĐND Thành phố số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 về việc thông qua "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội"; trên cơ sở Đề án đã được Sở Xây dựng chủ trì cùng các Sở, ngành Thành phố tiếp thu hoàn chỉnh, UBND Thành phố ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội" để triển khai thực hiện theo quy định.

Trên cơ sở nhiệm vụ, nội dung công việc được giao tại Đề án, Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chỉ đạo triển khai thực hiện; hằng năm báo cáo kết quả thực hiện gửi Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 11 để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan có văn bản gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố./.