

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội để nâng cao chất lượng cuộc sống của hộ gia đình nhìn từ góc độ chính sách

Nguyễn Văn Luyên*

Tóm tắt: Các chung cư cũ (thường gọi là nhà tập thể) tại Hà Nội được xây từ những năm 60, 70 của thế kỷ 20 đến nay đã xuống cấp ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của người dân và các hộ gia đình đang sinh sống trong những khu chung cư này. Trong thời gian qua, các cơ quan Trung ương tới Thành phố Hà Nội đã tìm nhiều biện pháp tháo gỡ trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, song đến nay việc triển khai chưa thực sự hiệu quả. Nguyên nhân có nhiều, trong đó có chính sách từ phía Nhà nước. Bài viết phân tích thực trạng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội từ góc độ chính sách với mong muốn đưa ra một số gợi mở về chính sách để thúc đẩy quá trình triển khai cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội từ đó góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống người dân.

Từ khóa: Gia đình; Chính sách; Xây dựng chung cư cũ; Chất lượng cuộc sống người dân.

Ngày nhận bài: 24/2/2022; ngày chỉnh sửa: 4/3/2022; ngày duyệt đăng: 15/3/2022.

1. Đặt vấn đề

Theo thống kê, gần 250.000 người dân Thủ đô đang sống trong 1.579 căn hộ xuống cấp thuộc các 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. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã được Thành phố Hà Nội đặt ra từ hơn 20 năm trước, mục tiêu đến năm 2015 sẽ hoàn

* ThS., Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC.

thành. Song đến nay (2022), theo thống kê sơ bộ mới chỉ có 19 tập thể cũ được cải tạo; 14 đang triển khai.

Thực tế tiến độ chậm do có nhiều khó khăn, vướng mắc về cơ chế chính sách và phương pháp tổ chức thực hiện. Việc những người dân đang sinh sống trong những chung cư cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại đã ảnh hưởng nhiều tới cuộc sống, có nơi phát sinh những hệ lụy, tệ nạn xã hội, an toàn của người dân không được đảm bảo, chất lượng cuộc sống của người dân vẫn đang phải trông đợi, hy vọng vào những chính sách về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của Thành phố Hà Nội. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là một công việc rất khó khăn và phức tạp vì nó động chạm đến quyền lợi của người dân mà tuyệt đại đa số là người thu nhập thấp, là những cán bộ công nhân viên thế hệ trước, thậm chí nay đã nghỉ hưu mà vẫn còn sinh sống tại đó.

Ở góc độ chính sách, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư căn cứ theo các quy định tổng hợp từ các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan; hiện tại mới có 01 Nghị định của Chính phủ quy định về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Tiếp đến góc độ địa phương, tùy thuộc vào tình hình sẽ ban hành chính sách riêng. Thành phố Hà Nội là địa phương đầu tiên ban hành chính sách trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Trong phạm vi bài viết này, nghiên cứu chính sách tập trung khoảng 15 năm trở lại đây và không gian nghiên cứu là Thành phố Hà Nội. Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu thống kê và phương pháp phân tích một số văn bản quy phạm pháp luật.

Hiện nay có một số công trình nghiên cứu bàn về thực trạng chất lượng chung cư cũ tại Hà Nội và những ảnh hưởng tới an toàn của các hộ gia đình sinh sống, mỹ quan đô thị (Nguyễn Duy Bách, 2015; Nguyễn Quốc Thiệu và cộng sự, 2017), từ đó đưa ra những biện pháp cải tạo nhà chung cư cũ, các chính sách tái định cư và sinh kế cho các hộ gia đình sinh sống tại các chung cư khi thực hiện di dời, giải tỏa (Lâm Thành Đức, 2018). Tuy nhiên, các nghiên cứu này chủ yếu đề cập đến tình hình chung cư trước 2015. Các nghiên cứu nêu trên chủ yếu tại địa bàn Thành phố Hà Nội và trước năm 2015 tập trung vào phân tích chính sách của Nhà nước mà chưa nghiên cứu đề cập sự thay đổi của chính sách từ năm 2015 trở lại đây khi có Nghị định 101/2015/NĐ-CP và Nghị định 69/2021/NĐ-CP; đồng thời cũng chưa có nghiên cứu về chất lượng cuộc sống của người dân ở khu chung cư này. Do vậy, việc nghiên cứu việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống người dân là một yêu cầu cấp thiết trong xây dựng chính sách hiện nay.

2. Tổng quan một số chính sách về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Giai đoạn trước năm 2021

Từ năm 2003, UBND Thành phố Hà Nội đã bắt đầu giao nhiệm vụ cho các nhà đầu tư phối hợp với các quận thực hiện công tác điều tra xã hội học, xây dựng nhiệm vụ thiết kế, quy hoạch tại 26 khu chung cư tập trung và 67 nhà chung cư độc lập. Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Nghị quyết số 07/2005/NQHĐND ngày 05/8/2005 về việc cải tạo, xây dựng mới các chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố. Đây là một trong những chính sách đầu tiên của Thành phố Hà Nội đưa ra vấn đề cải tạo các khu chung cư cũ. Theo đó đã xác định mục tiêu chủ yếu là cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ, xuống cấp nhằm từng bước xoá bỏ các khu chung cư cũ, xuống cấp, cải thiện điều kiện ở của người dân, trước hết là những người đang sinh sống trong các khu chung cư cũ trên địa bàn Thủ đô, góp phần chỉnh trang đô thị; sắp xếp lại dân cư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất xây dựng mô hình đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Để triển khai Nghị quyết này, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Kế hoạch số 75/KH-UBND ngày 19/12/2005, trong đó xác định tập trung xử lý nhà nguy hiểm cấp độ D và triển khai thí điểm tại 03 khu Nguyễn Công Trứ, Khu B Kim Liên, khu Văn Chương.

Ở cấp Chính phủ, văn bản quan trọng trong thời kỳ này là Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp thực hiện cải tạo xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp. Cùng với đó, UBND Thành phố Hà Nội cũng ra được Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 về việc ban hành quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, việc triển khai Nghị quyết 34/2007/NQ-CP chưa thực sự hiệu quả và Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về xây dựng cải tạo lại nhà chung cư thay thế cho Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP. Việc ban hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP cũng nhằm tháo gỡ một số vướng mắc khi thực hiện Nghị quyết 34/2007/NQ-CP và phù hợp với Luật Đất đai 2014, Luật Nhà ở 2014, Luật Xây dựng 2014.

Giai đoạn từ năm 2021 trở lại đây

Sau Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ 13 của Đảng, nhiều chính sách mới đã được ban hành hoặc sửa đổi cho phù hợp với tình hình thực hiện. Trên cơ sở đánh giá việc thực hiện những chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được quy định tại Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì ngay trong năm 2021 Chính phủ đã ban hành Nghị định 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thay thế Nghị định 101/2015/NĐ-CP.

Quan điểm của Thành phố Hà Nội về chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được thể hiện trong Nghị quyết Đại hội XVII Đảng bộ Thành phố Hà Nội, trong Chương trình số 14-CTr/TU ngày 31/5/2021 của Thành ủy về Chương trình hành động của Đảng bộ Thành phố thực hiện Nghị quyết Đại hội XVII Đảng bộ Thành phố và Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy, trong đó đã chỉ ra hạn chế về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị giai đoạn 2021-2025. Cụ thể như việc 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. Do vậy yêu cầu đặt ra với Hà Nội phải khẩn trương đề ra nhóm mục tiêu giai đoạn 2021-2025 với nhiệm vụ, chương trình, đề án, trọng tâm, đặc biệt là việc hoàn thành xây dựng Đề án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thủ đô.

Sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 61/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. UBND Thành phố Hà Nội cũng hoàn thành “Đề án xây dựng, cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố” và tổ chức nhiều hội nghị phân biện có sự tham gia của các chuyên gia đầu ngành về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng. Trên cơ sở đó, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định 5289/QĐ-UBND chính thức đưa đề án và triển khai thực hiện, với mục tiêu đến năm 2045 sẽ cơ bản hoàn thành công tác xây dựng, cải tạo chung cư cũ. Đặc biệt, các chính sách về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội được coi là 1 trong 10 sự kiện tiêu biểu của Thủ đô Hà Nội năm 2021 đó là “Hoàn thành và công bố 6 đồ án Quy hoạch phân khu nội đô lịch sử, triển khai Đề án cải tạo chung cư cũ”, trong đó phải kể tới Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 25/9/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về thông qua đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Chính phủ có quy định về chính sách tái định cư về việc bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư được thực hiện thông qua hình thức thanh toán bằng tiền hoặc bằng nhà ở trong phạm vi dự án (sau khi cải tạo, xây dựng lại) hoặc bằng nhà ở tại các địa điểm khác là một trong những chính sách đảm bảo cuộc sống tạm thời của người dân trong thời gian chờ xây dựng chung cư mới, thực tế khi các Chủ đầu tư triển khai xây dựng dự án thì gặp khó khăn vướng mắc này trong khi bồi thường.

Nghị quyết 34/2007/NQ-CP quy định “Các công trình hạ tầng xã hội hiện có (nhà trẻ, trường học, trạm y tế...) trong khu chung cư cũ, nếu phải phá dỡ thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bồi thường cho chủ sở hữu bằng tiền hoặc công trình mới với diện tích tương đương diện tích cũ đã thu hồi trước khi phá dỡ” cho thấy chính sách quan tâm của Đảng và Nhà nước trong việc đảm bảo hạ tầng xã hội khi

cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ khi trong thời gian qua, vấn đề trường học đã gây bức xúc cho người dân trong việc cho con em đi học trái tuyến hay đúng tuyến sau khi cải tạo lại chung cư cũ. Năm 2021, tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “Đối với khu chung cư hiện hữu thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở thì địa phương 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 có thẩm quyền phê duyệt” cho thấy quy định của Chính phủ khi triển khai việc xây dựng, cải tạo lại chung cư cũ vẫn coi trọng đảm bảo hạ tầng xã hội.

Đánh giá chung xuyên suốt từ Nghị quyết 34/2007/NQ-CP cho tới Nghị định 69/2021/NĐ-CP trong các quy định về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vẫn bắt buộc và coi trọng việc đảm bảo hạ tầng xã hội cho người dân tại khu vực đó để bảo đảm chất lượng cuộc sống của người dân trong sinh hoạt, học tập, khám chữa bệnh...

3. Thực trạng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của Hà Nội

Thành phố Hà Nội triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005, Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP của Chính phủ, các Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND và số 17/2013/NQ-HĐND của HĐND thành phố, Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội. Kết quả là hoàn thành việc cải tạo 14/1.500 nhà chung cư cho dù hàng loạt ý tưởng, cơ chế đặc thù đã được đề xuất và thí điểm áp dụng. Sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, tháng 4/2016, tại Hội nghị xúc tiến đầu tư của Hà Nội, thành phố đã giao 19 nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 28 khu chung cư cũ (gồm 834 nhà, chiếm hơn 50% số lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn).

Theo Sở Xây dựng Hà Nội, sau khi tổ chức lấy ý kiến của các sở, ngành, ủy ban nhân dân các quận, huyện và thông qua điều tra xã hội học của các nhà đầu tư, thành phố thống nhất lựa chọn 9 khu chung cư cũ (mỗi quận chọn một khu, riêng Ba Đình chọn ba khu, trong đó mỗi khu có một nhà nguy hiểm cấp độ D) và ba nhà chung cư độc lập để đưa vào kế hoạch 2016-2020 và các năm tiếp theo. Theo tiến độ dự kiến, Khu tập thể Bộ Tư pháp, Chung cư 51 Huỳnh Thúc Kháng và Nhà II Thanh Xuân Bắc sẽ thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư từ quý 1 và 3/2018; hoàn thiện, đưa vào khai thác sử dụng trong năm 2020. Khu tập thể Nguyễn Trãi chuẩn bị đầu tư từ quý 3/2018 và đến năm 2021 đưa vào khai thác sử dụng. Các khu tập thể như Giảng Võ, hào Nam, Nghĩa Tân, Nguyễn Công Trứ, Ngọc Khánh, Thành Công, Tân Mai, Thanh Xuân Bắc đầu tư trong các năm 2018-2019, dự kiến đưa vào khai thác sử dụng trong năm 2023.

Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã tháo gỡ một số tồn tại đối với việc phá dỡ xây dựng mới các nhà chung cư cũ độc lập, tuy nhiên đối với việc phá dỡ xây dựng mới các khu tập thể cũ còn một số bất cập. Những khó khăn gồm trình tự thủ tục chuẩn bị đầu tư để thực hiện dự án và kéo dài thời gian. Không những vậy, việc không quy định cụ thể hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ sẽ vướng mắc trong thỏa thuận giữa các hộ dân và nhà đầu tư, dẫn đến việc tăng chi tiêu về quy hoạch kiến trúc, phá vỡ quy hoạch tổng thể chung của thành phố, gây áp lực hạ tầng. Nghị định này không quy định phân cấp cho cấp quận cũng không phát huy được sức mạnh tự chủ của các cấp trong việc cải tạo, xây dựng mới nhà chung cư cũ.

Như vậy, sau khi Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ được ban hành và có hiệu lực thi hành thì một số chính sách, điều kiện thuận lợi của giai đoạn trước không còn được quy định, chỉ còn chính sách về miễn tiền đất được tiếp tục thực hiện; đồng thời thiếu các quy định cụ thể về hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ, quy trình lựa chọn chủ đầu tư, phương án đền bù, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng khó thực hiện, khó khăn về kiểm định chất lượng và lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, thiếu quy định cụ thể về tạo lập quỹ nhà tạm cư, thiếu các cơ chế chính sách ưu đãi đầu tư... 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 hoạch chung xây dựng Thủ đô, dẫn đến khó khăn hiệu quả đầu tư dự án, khó thu hút được các nhà đầu tư tham gia, dẫn đến tiến độ thực hiện chậm, kém hiệu quả. Theo số liệu từ Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội, số lượng chung cư cũ chiếm phần lớn tại các quận nội thành, đây cũng là thách thức cho Thành phố Hà Nội khi vừa phải giải các bài toán về quy hoạch đô thị nói chung và các chính sách về cải tạo, xây dựng lại 1.579 chung cư cũ.

4. Ảnh hưởng của chung cư cũ đến cuộc sống của hộ gia đình và những khó khăn vướng mắc

Những ảnh hưởng của chung cư cũ đến cuộc sống của hộ gia đình

Nhà chung cư cũ của các hộ dân trên địa bàn các quận trung tâm Hà Nội đều có đặc điểm chung là có thời gian từ 40 năm đến 50 năm sử dụng đã phát triển thành nhiều thế hệ trong hộ gia đình, do áp lực về diện tích ở, nhu cầu cuộc sống cũng như việc chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, sự yếu kém về quản lý nên tình trạng các hộ dân ở các chung cư cũ tiến hành lấn chiếm, coi nói không gian chung để đảm bảo điều kiện sinh hoạt hiện nay cho các hộ gia đình xảy ra ở hầu hết các chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Quá trình đô thị hóa nhanh đã tạo nên sự chuyển dịch cư dân, những hộ dân ban đầu được phân quỹ nhà này có

điều kiện đã chuyển đi nơi khác phù hợp; còn nhiều hộ dân do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vẫn đang sinh sống tại các chung cư cũ xuống cấp, không đảm bảo. Số lượng người trong mỗi căn hộ đều đã tăng lên. Việc sử dụng tầng 1 đa số sử dụng làm nơi kinh doanh, nhiều hộ đã lấn chiếm và sử dụng các không gian chung để làm nơi trông giữ xe, phơi đồ, bán hàng hóa...

Theo khảo sát của Bình Nguyên đăng trên Báo Dân Việt tháng 3/2022, tại một số nhà chung cư C8 Giảng Võ, quận Ba Đình, C5 Quỳnh Mai quận Hai Bà Trưng, chung cư 51 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa cho thấy một số nhà treo biển cấp D (cấp nguy hiểm), người dân không thể sinh sống, nhiều gia đình đã phải di chuyển, thậm chí thuê chỗ ở khác, điều này đã gây không ít ảnh hưởng đến thu nhập, cuộc sống của người dân. Khu tập thể C8 Giảng Võ xây dựng từ năm 1970, nhiều khoảng tường, dầm trần nứt hỡ, lối lên cầu thang chằng chịt khung sắt chống đỡ, 9 năm trước, khu nhà này bị đánh giá nguy hiểm, cần di dân khẩn cấp. Một nửa số dân đã di dời để lại các căn hộ bỏ hoang, 18 hộ vẫn bám trụ lại, nhiều hộ không muốn dời đi vì chuyển đến nơi tạm cư cách cả chục cây số, con cháu học tập, đi làm xa, lĩnh lương hưu, khám chữa bệnh đúng tuyến... sẽ phát sinh nhiều chi phí, thuê nhà ở gần, với mức hỗ trợ 6 triệu đồng/tháng là không thể đủ. Khu tập thể C5 Quỳnh Mai, quận Hai Bà Trưng được xây dựng từ những năm 1960, mái trần bằng vôi, cột gỗ sứt từng mảng lớn. Tường khu tập thể bong tróc trơ cốt gạch, vẫn phải gánh đỡ hàng chục “chuồng cọp” lô nhô đua ra tứ phía, mỗi căn hộ ở đây chỉ rộng từ 15 đến 20m², các tầng chung nhà vệ sinh, tầng một thấp hơn 1,5m so với mặt đường (Bình Nguyên, 2022).

Tình trạng chung cư cũ xuống cấp ảnh hưởng lớn đến cuộc sống các hộ gia đình vì vậy hiện nay Hà Nội đang ưu tiên triển khai sớm một số dự án. Cụ thể là năm 2021, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành kế hoạch triển khai cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong đó có 6 khu chung cư, dự án nhà chung cư có nhà nguy hiểm cấp D phải phá dỡ để xây dựng lại như nhà C8 Khu tập thể Giảng Võ; nhà G6A Khu tập thể Thành Công; nhà A Khu tập thể Ngọc Khánh; 2 đơn nguyên đầu hồi Khu tập thể Bộ Tư pháp, dự kiến thực hiện trong quý III/2023. Đối với nhà chung cư tại 148-150 Sơn Tây, UBND Thành phố Hà Nội giao UBND quận Ba Đình hoàn thành công tác di dời các hộ dân khỏi nhà nguy hiểm cấp D trong quý I/2022. Thời gian phá dỡ dự kiến hoàn thành trong quý III/2022. Còn nhà 51 Huỳnh Thúc Kháng, giao UBND quận Đống Đa hoàn thành công tác di dời các hộ dân khỏi nhà nguy hiểm cấp D trong quý I/2022 để thực hiện phá dỡ, hoàn thành trong quý II/2023. Ngoài ra, có 9 dự án nhà chung cư đang triển khai cần rà soát như tại 26 Liễu Giai, phường Cống Vị quận Ba Đình; 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm; cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Viện Tư liệu phim

Việt Nam - The Boulevard tại số 22 phố Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội; Nhà A và B khu tập thể Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy; cải tạo khu chung cư cũ L1, L2 (Khu Nam Thành Công), số 93 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội; phá dỡ nhà nguy hiểm và xây dựng mới tại 225 phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ; cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng; xây dựng cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Dịch vụ vận tải Đường Sắt, số 1 phố Định Công, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai; Nhà chung cư 23 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm.

Một số khó khăn, vướng mắc

Khó khăn, vướng mắc trong bố trí tái định cư: Trong công tác cải tạo nhà chung gặp khó khăn về việc bố trí quỹ nhà tái định cư cho các hộ dân; kinh phí để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng hiện chưa đảm bảo; hệ số k khi bố trí cho chưa dân tái định cư tại chỗ là $k=1,5$ và $k=2$ đối với các hộ tái định cư ngoài vành đai 3 chưa được sự ủng hộ của cư dân và khó thực hiện. Bên cạnh đó, việc khống chế về mật độ dân số đối với các dự án sau khi cải tạo lại nhà chung cư là không phù hợp với tình hình thực tế. Ví dụ ở khu tập thể tại quận Đống Đa, dân số hiện trạng là 19.403 người, tuy nhiên theo chỉ tiêu quy hoạch là 14.680 người, nhỏ hơn nhiều so với dân cư hiện có. Bên cạnh đó, theo đánh giá của Viện Nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội, trong công tác giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư cho người dân trên địa bàn quận, chủ đầu tư và các cơ quan chức năng bố trí nơi ở mới cho người dân quận trung tâm chuyển về sinh sống tại quận cách xa tầm 7-10 km nên nhiều người không muốn di chuyển về nơi ở mới do cách xa nơi ở cũ.

Khó khăn trong cơ chế bồi thường, giải phóng mặt bằng: Hiện tại, mới chỉ khuyến khích các chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ được tái định cư tại vị trí cũ mà chưa có cơ chế, chính sách khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân di chuyển tới các dự án ngoài khu vực trung tâm. Nếu chỉ thực hiện khai thác riêng đối với quỹ đất của từng khu chung cư cũ thì việc đảm bảo cho các hộ dân tái định cư tại chỗ mà vẫn đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án là rất khó khăn. Theo đánh giá chung, đối với dự án chung cư 5 tầng phải được cải tạo, xây dựng lại với quy mô từ 20 tầng trở lên mới có khả năng cân đối để đảm bảo hiệu quả kinh doanh dự án.

5. Một số gợi mở về chính sách

Khuyến nghị về chính sách đất đai, đầu tư xây dựng

Trong việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 đã được đưa vào chương trình xây dựng luật của Quốc hội khóa XV, do vậy cần có những chính sách cụ thể hoặc chính sách đặc thù về đất đai liên quan đến việc xây dựng lại chung cư cũ. Những

bất cập của Luật Nhà ở năm 2014 cần nhanh chóng được sửa đổi cho phù hợp với tình hình thực tiễn. Giữa Trung ương và thành phố Hà Nội cần có sự phối hợp, thống nhất trong quy định về cơ chế bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư, đây cũng là một trong những chính sách quan trọng để tháo gỡ vướng mắc khi triển khai dự án.

Một số đề xuất chính sách với cơ quan chức năng của Thành phố Hà Nội

Hiện còn tồn tại nhiều bất cập trong chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội, cấp có thẩm quyền của Thành phố có thể xem xét trình Chính phủ, Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ra Nghị quyết riêng, đặc thù cho Thành phố Hà Nội để thúc đẩy triển khai việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Việc những chính sách bất cập còn chưa được tháo gỡ sẽ là nút thắt, làm chậm quá trình cải tạo, chỉnh trang đô thị của Thành phố Hà Nội.

Thành phố Hà Nội cần đưa ra chính sách tổng thể, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước - người dân - doanh nghiệp nhằm thu hút doanh nghiệp tham gia vào quá trình chỉnh trang đô thị nói chung và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nói riêng.

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải gắn với hạ tầng xã hội

Cải tạo chung cư cũ phải được coi là an sinh xã hội, Nhà nước phải đứng ra làm đầu mối chính sách, tạo cơ chế, động lực để doanh nghiệp tham gia, tránh phát sinh mâu thuẫn lợi ích trong mỗi dự án... Cần có sự tham gia của cộng đồng dân cư dành cho cải tạo xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như vườn hoa, chỗ vui chơi của trẻ em, trường học, bệnh viện... Khi phê duyệt phương án cải tạo, xây dựng điều kiện tiên quyết phải xem xét tới là hạ tầng xã hội khi cải tạo hoặc xây dựng lại chung cư đó.

Đảm bảo cuộc sống cho hộ gia đình trong quá trình triển khai xây dựng

Trước khi phá dỡ nhà chung cư, Nhà nước hoặc nhà đầu tư phải bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để các hộ gia đình, cá nhân tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm điều kiện sinh hoạt tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải chuyển đi. Sau khi dự án đi vào sử dụng nếu có sự chênh lệch về giá thì Nhà nước hoặc nhà đầu tư và người dân thỏa thuận thanh toán giá trị chênh lệch. Ngoài việc được bố trí theo quy định, hộ gia đình, cá nhân được tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về hỗ trợ tái định cư.

Chính sách xuyên suốt của quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là các hộ dân được an cư lạc nghiệp thì cần phải tạo được sự thống nhất giữa các hộ gia đình, Nhà nước và nhà đầu tư trong các phương án chế độ hỗ trợ giải phóng mặt bằng, chính sách tạm cư, tái định cư trong thời gian ngắn nhất.

6. Kết luận

Người dân đang sống tại các chung cư cũ đang kỳ vọng vào những chính sách mới từ UBND Thành phố Hà Nội trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Một số chính sách gợi mở nêu trên nhằm hoàn thiện về cơ chế, chính sách và đẩy nhanh quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Một trong những tiêu chí để đánh giá chất lượng cuộc sống của người dân đô thị là nhà ở, đi kèm với đó là hệ thống về hạ tầng xã hội bao gồm trường học, bệnh viện, khu vui chơi và các công trình phụ trợ. Chất lượng cuộc sống của người dân tại các khu chung cư cũ này có được cải thiện hay không là nhờ những quyết sách lớn từ các cơ quan chức năng của Thành phố Hà Nội và triển khai thực thi một cách nhanh nhất, hiệu quả. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội vừa là giải pháp cấp bách và cũng là giải pháp lâu dài để nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đô thị. Thành công của chương trình này sẽ góp phần quan trọng trong việc tạo dựng nên một Thủ đô xanh - Khang trang - Văn minh - Hiện đại.

Tài liệu trích dẫn

- Bình Nguyên. 2022. “20 năm loay hay cải tạo chung cư cũ Hà Nội”. <https://danviet.vn/20-nam-loay-hoay-cai-tao-chung-cu-cu-o-ha-noi-20220317004741944.htm>.
- Lâm Thành Đức. 2018. *Cải thiện sinh kế bền vững khi thực hiện di dời, giải tỏa tái định cư để cải tạo, xây mới các chung cư cũ xuống cấp - Nghiên cứu tại Chung cư Cô Giang, quận 1*. Luận văn thạc sỹ kinh tế - Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nghị định 69/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ Thành phố Hà Nội lần thứ XVII.
- Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 25/9/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về thông qua Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
- Nguyễn Duy Bách. 2015. *Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ ở Hà Nội hiện nay: Thực trạng và giải pháp*. Luận văn thạc sỹ quản lý kinh tế - Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Nguyễn Quốc Thiệu, Trịnh Tuấn Anh, Phan Thị Nhật Tài. 2017. “Một vài đánh giá về khung chính sách hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ”. *Tạp chí Luật và quản lý*, số Q5, tr. 60-68.
- Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội.