

CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ VÀ XU HƯỚNG QUY HOẠCH TÁI THIẾT ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TRỊNH THỊ KIỀU TRANG
NGUYỄN THỊ HẠNH

Tóm tắt: Nhà ở luôn là một trong những nhu cầu thiết yếu của con người, đặc biệt đối với thủ đô Hà Nội là trung tâm văn hóa - chính trị, quỹ đất đai có hạn và có mật độ dân số cao. Các quận trung tâm Hà Nội là nơi tập trung nhiều chung cư được xây dựng từ trước những năm 90 của thế kỉ XX, trong đó có quận Ba Đình. Bằng phương pháp khảo sát thực địa, phân tích, đánh giá, kết quả nghiên cứu cho thấy, tại quận Ba Đình hiện có 211 chung cư cũ xuống cấp (11 khu nguy hiểm ở mức độ C và 2 khu nguy hiểm ở mức độ D). Việc cải tạo một số chung cư cũ trên địa bàn quận đã đạt được những thành công nhất định. Từ kết quả nghiên cứu, bài báo đề xuất một số giải pháp góp phần cải tạo chung cư cũ và xu hướng tái thiết đô thị trong tương lai, tạo cảnh quan văn minh đô thị, góp phần nâng cao chất lượng, cảnh quan, quy hoạch đô thị hiện đại.

Từ khóa: chung cư cũ, quy hoạch, tái thiết đô thị, Hà Nội

RENOVATION OF OLD APARTMENTS AND TRENDS OF URBAN REGENERATION PLANNING IN BA DINH DISTRICT, HANOI CITY

Abstract: Housing is always one of the essential needs of humans, especially in Hanoi which is the cultural and political center of the country but with limited land fund and high population density. The old central districts of the city have a high concentration of apartments built before the 90s of the last century, also known as old apartments, including Ba Dinh district. With field surveys, analysis and assessment with expert consultancy, the results show that Ba Dinh district currently has 211 old, degraded apartments (11 dangerous buildings at level C and 2 dangerous buildings at level D). The renovation of some old apartments in this district has achieve certain success. From the study outcomes, this article proposes some solutions contributing to the renovation of old apartments and trends of urban regeneration planning in the future, creating civilized urban landscape as well as improving the living quality, landscapes and modern urban planning.

Keywords: old apartments, planning, urban reconstruction, Hanoi

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Từ Hiến pháp đầu tiên (Hiến pháp năm 1946) đến Hiến pháp năm 2013 đều quy định về quyền được có nhà ở của mỗi công dân, “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho mọi người có chỗ ở” (Khoản 3, Điều 59, Hiến pháp 2013).

Khi Luật Nhà ở có hiệu lực (năm 2005), lần đầu tiên khái niệm nhà chung cư được nhắc đến trong văn bản quy phạm pháp luật (trước đó nhà chung cư được gọi là nhà tập thể.) Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử

dụng chung, bao gồm nhà chung cư để ở và nhà chung cư sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh (Khoản 3, Điều 3, Luật Nhà ở năm 2014). Hiện nay, pháp luật chưa có chế định cụ thể nào về chung cư cũ. Tuy nhiên, theo cách hiểu thông dụng hiện nay, nhà chung cư cũ thường có tuổi thọ hơn 50 năm, chủ yếu là các chung cư được xây dựng vào trước những năm 1990.

Hà Nội là trung tâm văn hóa - kinh tế - chính trị của cả nước, dân số ngày càng tăng nhanh, đặc biệt là sự gia tăng cơ học do quá trình đô thị hóa. Sự ra đời của nhà chung cư, nhà cao tầng đã góp phần giải quyết được vấn đề khan hiếm đất đai, giảm chi phí xây dựng, kiểm soát sự mở rộng nhanh chóng của đô thị.

Hiện nay, trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội có khoảng gần 1.600 nhà chung cư cũ được xây dựng chủ yếu từ năm 1960-1999, riêng quận Ba Đình có 211 chung cư cũ đang xuống cấp, hư hỏng nghiêm trọng. Có nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn đến sự xuống cấp của các chung cư cũ, khách quan là do thời gian, còn chủ quan là do việc buông lỏng quản lý, thiếu kinh phí xây dựng, đầu tư và bảo trì làm cho các khu nhà này rơi vào tình trạng xuống cấp nghiêm trọng.

Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 [7], xác định 8 nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm: tổng rà soát, khảo sát, kiểm định chung cư cũ; lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết chung cư cũ; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư... UBND thành phố cũng ban hành 6 kế hoạch triển khai đề án. Tuy nhiên, việc triển khai cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ rất chậm, không bảo đảm tiến độ đã đề ra. Tính từ năm 2007 đến thời điểm hiện nay, toàn thành phố Hà Nội mới có 32 dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ, bao gồm 18 dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và 14 dự án đang triển khai, đạt 1,8% [5].

Hoàn thành việc lập quy hoạch chi tiết là một trong những điều kiện tiên quyết, tạo cơ sở quan trọng cho việc đẩy nhanh tiến độ dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ. Đồng thời nhằm bảo đảm tính khả thi của đề án, cần quán triệt tinh thần xuyên suốt là lập quy hoạch tái thiết đồng bộ chứ không quy hoạch riêng lẻ. Nghiên cứu thực trạng cải tạo các chung cư cũ và xu hướng quy hoạch tái thiết đô thị góp phần tìm ra các giải pháp cải tạo, nâng cấp các khu chung cư cũ quận Ba Đình nói riêng, thành phố Hà Nội nói chung, định hướng cho công tác quy hoạch, cải tạo đô thị theo hướng phát triển đô thị bền vững.

2. CƠ SỞ DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Cơ sở dữ liệu

Nghiên cứu sử dụng các nguồn dữ liệu chính sau: (i) Các công trình, công bố khoa học mang tính lý luận về nghiên cứu cải tạo nhà chung cư cũ và tái thiết đô thị; (ii) Các dữ liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, môi trường, thực trạng nhà chung cư cũ khu vực quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; (iii) Dữ liệu khảo sát thực địa có liên quan trực tiếp đến khu vực nghiên cứu.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp khảo sát thực địa*: thực hiện theo điểm, điều tra khảo sát hiện trạng, chất lượng cải tạo các chung cư cũ, mức độ hài lòng của người dân tại khu B6, D2 Giảng Võ và tập thể Thành Công, quận Ba Đình.

- *Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp*: phân tích số liệu, dữ liệu đã thu thập và khảo sát về cải tạo chung cư cũ. Đánh giá được thực trạng cải tạo nhà chung cư cũ, kết quả, ưu điểm và hạn chế, nguyên nhân vấn đề và đưa ra định hướng giải pháp, xu hướng quy hoạch cải tạo phù hợp. Tổng hợp, phân tích ý kiến của người dân về những vấn đề liên quan đến chất lượng cuộc sống của người dân trong quá trình cải tạo nhà chung cư cũ.

- *Phương pháp chuyên gia*: tham khảo các quan điểm, tư vấn, các giải pháp của chuyên gia trong vấn đề cải tạo nhà chung cư cũ.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Chính sách pháp luật về cải tạo chung cư cũ

Về cơ bản, khung chính sách cho cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ đã được thiết kế, tạo được môi trường và cơ sở pháp lý cho quá trình triển khai thực tiễn. Đặc biệt, Nghị định 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (Nghị định 69), đã tháo gỡ được nhiều khó khăn, vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP trước đây. Nghị định 69 đã đưa ra một số nguyên tắc nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, coi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án tái định cư để áp dụng quy định về thu hồi đất, giao đất theo quy định của Luật Đất đai, gắn với chỉnh trang đô thị.

Khi thực hiện cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư phải đảm bảo kết hợp hài hòa được lợi ích của Nhà nước - người dân - chủ đầu tư. Việc cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ phải thực hiện theo dự án, trên cơ sở quy hoạch chi tiết, cải tạo đồng bộ, tổng thể, theo tiêu chuẩn quy chuẩn về xây dựng. Giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết của khu vực nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại thay vì để chủ đầu tư thực hiện lập như quy định trước đây để bảo đảm tính khả thi, thống nhất. Quá trình lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án cần công khai, minh bạch và các chủ đầu tư phải có đủ năng lực tài chính cũng như khả năng thực hiện dự án.

Phương thức thực hiện cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ theo phương thức xã hội

hóa. Khuyến khích chủ đầu tư dự án và các chủ sở hữu căn hộ hợp pháp thỏa thuận thực hiện dự án bằng phương thức hợp tác kinh doanh.

Các dự án cải tạo, xây dựng mới khu chung cư cũ cũng nhận được những ưu đãi. Đối với cộng đồng dân cư, hộ gia đình thuộc dự án được bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư tại chỗ, quy định hệ số k bồi thường từ 1-2 lần diện tích cũ và giao cho địa phương căn cứ vào từng khu vực dự án để xác định hệ số k. Đối với chủ đầu tư, được vay vốn từ các nguồn vốn vay ưu đãi của thành phố để thực hiện việc xã hội hoá đầu tư, ưu đãi về đất đai, giảm thuế thu nhập xuống 10% trong vòng 15 năm...

Việc quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, các công trình ở sau đầu tư xây mới đã được quy định chi tiết. Vai trò tham gia và trách nhiệm của các Sở/ Ban/ Ngành trong quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng mới khu chung cư cũ đã được quy định cụ thể [3].

3.2. Thực trạng cải tạo chung cư cũ trên địa bàn quận Ba Đình

Ba Đình là quận trung tâm của Hà Nội và cũng là quận trung tâm hành chính - chính trị quốc gia, nơi có số lượng các chung cư cũ khá lớn (211 chung cư). Hầu hết các chung cư ở đây đều đang trong tình trạng xuống cấp trầm trọng gây nguy hiểm đến cuộc sống của người dân (khu tập thể Giảng Võ, Thành Công, Ngọc Khánh, tập thể Bộ Tư pháp...). Những năm gần đây, một số chung cư cũ đã được cải tạo thành công, nổi bật trong đó là dự án cải tạo chung cư cũ Giảng Võ (3 tòa C7, D2, B6), khu Thành Công (tòa C1).

Bài báo tập trung vào đánh giá kết quả cải tạo chung cư cũ B6 và D2 Giảng Võ; phương hướng cải tạo các chung cư cũ trong bối cảnh hiện nay.

3.2.1. Thực trạng cải tạo chung cư cũ B6 Giảng Võ

Chung cư cũ B6 (3.015 m²) và D2 (5.345 m²) Giảng Võ thuộc khu tập thể Giảng Võ, được xây dựng từ những năm 1970 với sự giúp đỡ của các kỹ sư Triều Tiên. Các khu nhà có từ 4-5 tầng với diện tích căn hộ nhỏ. Hiện nay, chất lượng nhà ở đã bị xuống cấp, mái nhà đã hư hỏng, dột nát, tường nhà bị nứt, nền nhà bị lún, hệ thống vệ sinh không được bảo đảm an

toàn, hệ thống hạ tầng hư hỏng, nước thải ứ đọng gây ô nhiễm môi trường trong và ngoài khu chung cư ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân.

Quá trình cải tạo khu tập thể B6 Giảng Võ trải qua ba lần đổi chủ đầu tư, đây cũng là một trong số những nguyên nhân dẫn đến việc dự án bị trì trệ.

Bảng 1. Quá trình cải tạo chung cư cũ B6 Giảng Võ

Năm	Nội dung
2007	Hà Nội chủ trương cải tạo xây dựng mới khu B6 Giảng Võ;
2008	UBND thành phố giao Công ty 36 làm chủ đầu tư dự án, tổ chức di dời, bố trí tạm cư, phá dỡ công trình và triển khai các hạng mục ngầm
2009	Văn bản chấp thuận Công ty TNHH MTV đầu tư và xây dựng nhưng hồ sơ cấp phép của chủ đầu tư không phù hợp chủ trương và kế hoạch cải tạo
2013	UBND thành phố cho phép Tổng công ty 36 chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Mefrimex
2015	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Mefrimex xin không tiếp tục thực hiện dự án; Dự án được giao cho Tổng Công ty 36 làm chủ đầu tư xây dựng
2016	UBND thành phố có văn bản chính thức nhất trí đề xuất chủ đầu tư xin điều chỉnh quy mô dự án; chưa được phê duyệt phương án kiến trúc, chưa có giấy phép xây dựng
2017	Trung ương và thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan chức năng, Sở ban ngành cho phép thi công song song với việc hoàn thành thủ tục pháp lý
2021	Bàn giao nhà cho người dân

Sau nhiều lần thay đổi, năm 2015, dự án chính thức được giao cho Tổng Công ty 36. Dự án cải tạo khu B6 Giảng Võ được triển khai với chiều cao 24 tầng nổi và 3 tầng hầm, 2 tầng thương mại; diện tích dự án 2.726 m², tổng diện tích sàn xây dựng công trình (chưa kể hầm, tum thang) 43.200 m².

Dự án đã 3 lần thay chủ đầu tư nên gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình cải tạo, đỉnh điểm là việc dự án dậm chân tại chỗ trong vòng 10 năm. Đa số các hộ dân sinh sống ở tầng 1 có ý coi nói, mở rộng diện tích đất lớn hơn so với

sổ đỏ, thỏa thuận giữa người dân và chủ đầu tư về hệ số k chưa tìm được tiếng nói chung. Phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường phần diện tích đúng như trong sổ đỏ khiến các hộ dân ở đây không đồng ý và không chịu di dời. Do đó, chủ đầu tư đã thỏa thuận với người dân và đưa ra nguyên tắc tái định cư nhà B6 là tầng nào sẽ được tái định cư ở tầng đó. Các hộ dân sẽ được trả lại căn hộ đúng bằng diện tích cũ có trong giấy tờ, với phần diện tích chênh lệch phải trả tiền.

Bảng 2. Các chỉ tiêu xây dựng nhà B6 Giảng Võ

Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Số căn hộ
Phạm vi khu đất	3.015	
Tổng diện tích lập dự án	2.726	

Tổng diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình...	1.800	
Tổng diện tích sàn xây dựng công trình	43.200	
Căn hộ tái phục cư (1 phòng ngủ)		102
Căn hộ được phép bán		240
Căn 2 phòng ngủ	69,6-83,6	
Căn 3 phòng ngủ	82,2-103,4	
Căn 4 phòng ngủ	126,8	
Các phòng phục vụ công cộng cho toàn công trình	890	
Tổng diện tích sàn hầm	8.154	3
Hầm 1 (đỗ xe máy, xe đạp, ô tô...)	2.718	1
Hầm 2 (đỗ xe máy, xe đạp)	2.718	1
Hầm 3 (đỗ xe ô tô)	2.718	1
Tầng 1 (8 căn shophouse)	1.800	8
Tầng 2 (không gian tiện ích chung)	1.800	1

Chung cư B6 Giảng Võ được thiết kế độc đáo, ấn tượng theo phong cách hiện đại, thông minh. Khu nhà B6 hiện nay gồm 24 tầng, được thiết kế với 3 tầng hầm, người dân sống ở đó không còn

lo ngại về vấn đề đỗ xe. Bên cạnh đó còn có các shophouse, các khu tiện ích, phòng tập... Chất lượng cuộc sống của người dân được tăng lên và đảm bảo mỹ quan đô thị.

Bảng 3. Các thông số của nhà B6 Giảng Võ trước và sau cải tạo

Đặc điểm	Trước cải tạo	Sau cải tạo
Số tầng	4-5 tầng	24 tầng
Số căn hộ	Hơn 100 căn hộ	324 căn hộ
Diện tích căn hộ	12-25m ²	69-126m ²
Giá bán căn hộ thương mại		Từ 5,8 tỷ trở lên



Hình 1. Nhà B6 Giảng Võ trước và sau cải tạo

Khu tập thể cũ B6 Giảng Võ ngày nay đã được thay thế bằng chung cư cao tầng The Golden Armor. Chung cư The Golden Armor B6 Giảng Võ được xây dựng và thiết kế theo kiến trúc châu Âu. Các nhà thiết kế đã lồng ghép những ý tưởng sáng tạo, đưa khuôn viên cây xanh vào đồng bộ cùng tất cả các công trình tiện ích cao cấp được tích hợp trong dự án.

3.2.2. Thực trạng cải tạo chung cư cũ D2 Giảng Võ

Để việc cải tạo khu tập thể D2 Giảng Võ được diễn ra nhanh chóng, UBND thành phố Hà Nội (năm 2010) đã chấp thuận và giao cho Công ty Gia Bảo làm chủ đầu tư thực hiện dự án.

Bảng 4. Quá trình cải tạo chung cư cũ D2 Giảng Võ, quận Ba Đình

Năm	Nội dung
2010	UBND thành phố Hà Nội chấp thuận và giao cho Công ty Gia Bảo làm chủ đầu tư dự án
2013	Gặp một số khó khăn với chủ đầu tư (chủ đầu tư không có vốn đề góp vào dự án – Công ty N&H)
2014	Chủ đầu tư bàn giao nhà cho người dân tại khu tập thể D2 Giảng Võ
2015	Sở Xây dựng kiểm tra dự án, phát hiện số căn hộ thực tế xây dựng là 254 căn, tăng 12 căn so với số căn được phê duyệt là 242 căn

Dự án cải tạo khu D2 Giảng Võ được triển khai 2 tòa tháp chung với 21 tầng nổi và 2 tầng

hầm, diện tích xây dựng 2.952 m², mật độ xây dựng 55%, diện tích căn hộ từ 60 - 168 m².

Bảng 5. Các chỉ tiêu xây dựng nhà D2 Giảng Võ

Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Số căn hộ
Phạm vi khu đất	5.345	
Tổng diện tích lập dự án	2.952	
Quy mô dự án (21 tầng nổi và 2 tầng hầm)		
Tầng 1 (khu lễ tân, siêu thị...)		
Tầng 2 - 5 (làm văn phòng)		
Tầng 6 - 11 (căn hộ dân cư D2)	76	114
Từ tầng 12 trở lên (bán và cho thuê)	60-168	140

Sau một khoảng thời gian vướng mắc về nguồn vốn của chủ đầu tư, đến năm 2014 dự án cải tạo chung cư cũ D2 Giảng Võ đã hoàn thành và bàn giao lại nhà cho người dân. D2

Giảng Võ được đầu tư thiết kế ấn tượng và độc đáo, vừa hiện đại vừa cổ điển, sang trọng. Nội thất cả trong và ngoài đều được bày trí một cách tinh tế, hài hoà.

Bảng 6. Các thông số của nhà D2 Giảng Võ trước và sau cải tạo

Đặc điểm	Trước cải tạo	Sau cải tạo
Số tầng	4-5 tầng	21 tầng
Số căn hộ	114 căn hộ	254 căn
Diện tích căn hộ	30-45 m ²	60-86-168 m ²
Giá bán căn hộ thương mại		48,6-67triệu/m ² (từ 6,5 tỷ/căn)

Chung cư cũ D2 sau khi cải tạo thành 3 toà là toà tháp A, tháp B và D2. Trong đó, toà D2 là khu vực dành riêng cho những hộ

dân tái định cư còn toà tháp A và B là căn hộ thương mại. Cả 3 toà đều đáp ứng được đầy đủ tiện ích.



Hình 2. Khu D2 Giảng Võ trước và sau cải tạo

3.2.3. Sự hài lòng của người dân tại các dự án cải tạo chung cư cũ

Nghị định 69/2021/NĐ-CP coi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án tái định cư, nghiên cứu tiến hành khảo sát đánh giá mức độ hài lòng của người dân tại các dự án chung cư cũ đã cải tạo. Sự hài lòng về nhà ở tái định cư của người dân đóng vai trò quan trọng trong việc hoạch định, điều chỉnh chính sách về nhà ở nói chung và chính sách về nhà ở tái định cư nói riêng.

Kết quả cho thấy, có 7 nhân tố chính ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà tái định cư: (1) diện tích căn hộ; (2) thiết kế căn hộ; (3) đặc điểm nội và ngoại thất; (4) khả năng tiếp cận; (5) môi trường xã hội trong khu vực; (6) sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án; (7) dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà tái định cư [2].

Theo đó, người dân cảm thấy hài lòng nhất về thiết kế căn hộ tái định cư trong các dự án cải tạo lại nhà chung cư cũ, nội và ngoại thất, dịch vụ quản lý vận hành nhà tái định cư, sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án. Trong khi đó, các nhân tố liên quan đến sự hài lòng về: diện

tích căn hộ; khả năng tiếp cận; môi trường xã hội của khu vực ở có mức điểm thấp so với các nhân tố còn lại, đây chính là 3 nhân tố chính cần phải được cơ quan quản lý nhà nước và chủ đầu tư chú ý xem xét, cải thiện hơn trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng lại các nhà chung cư cũ trong thời gian tới. Nhân tố sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án có mức hài lòng thấp nhất. Trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng lại các nhà chung cư cũ cần phải có những giải pháp nhằm tăng cường hơn nữa sự tham gia của người dân trong việc thực hiện các dự án.

3.2.4. Đánh giá dự án cải tạo chung cư tại quận Ba Đình

(1) *Thành công*: Dự án được đánh giá là sự thành công bước đầu trong các chương trình cải tạo chung cư cũ, là cơ sở để tiếp tục hoàn thiện về cơ chế chính sách cũng như các mô hình cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ.

Nguồn vốn của dự án, bao gồm nguồn vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp theo đúng quy hoạch và nội dung dự án đầu tư đã được UBND thành phố phê duyệt để Ban quản lý dự án thuộc nguồn vốn ngân sách cấp thực

hiện việc tái định cư cho các hộ dân B6, D2 Giảng Võ. Dự án ngoài việc phục vụ đối tượng tái định cư của các tòa nhà B6, D2 cũ, số lượng còn lại được đóng góp vào việc tăng trưởng kinh tế cho doanh nghiệp và đất nước.

Dự án mang tính chất xã hội hóa cao, có sự phối hợp đồng bộ của nhà nước, nhà đầu tư và cả người dân. Dự án rút ra những bài học kinh nghiệm để có thể triển khai, cải tạo các khu chung cư cũ, khu tập thể khác trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội cũng như cả nước.

(2) *Những khó khăn và vướng mắc*: Khó khăn chủ yếu do cư dân và chủ đầu tư chưa tìm được tiếng nói chung, không thống nhất được phương án tái định cư, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

Dự án gặp phải những khó khăn, vướng mắc liên quan đến hành lang pháp lý, hệ số quy đổi và chi phí đóng thêm cho phần diện tích dôi dư của căn hộ, giá ưu đãi với các đối tượng có nhu cầu mua căn hộ...

Chất lượng công trình bị đánh giá là không tương đương và đồng bộ giữa các khu. Khu tái định cư có phần thiết kế đơn giản, sơ sài hơn khu nhà ở thương mại. Chưa đáp ứng được về cơ sở giáo dục, y tế, sân chơi, dịch vụ giải trí... khi số lượng dân cư tăng lên so với trước đây.

(3) *Bài học kinh nghiệm trong cải tạo chung cư cũ*: Thông qua nghiên cứu thực trạng, quá trình cải tạo, thành công và hạn chế của một số dự án chung cư cũ trên địa bàn quận Ba Đình, bài học kinh nghiệm rút ra:

Một là, cần có những chính sách, sự can thiệp mạnh mẽ của Nhà nước;

Hai là, cần tổ chức ngay việc lập, phê duyệt quy hoạch các khu chung cư cũ theo hướng tổng thể, không làm đứt gãy, đơn lẻ và xây dựng phải theo đúng quy hoạch;

Ba là, dự án cần phù hợp với chủ trương của thành phố về việc xã hội hoá đầu tư, phát huy được khả năng sử dụng vốn trong đầu tư kinh

doanh, quản lý hiệu quả, nâng cao năng lực, đem lại lợi ích cho chủ đầu tư nói riêng và cho thành phố nói chung;

Bốn là, phải tôn trọng, khảo sát ý kiến của người dân, tăng cường sự tham gia của người dân trong quá trình triển khai dự án cải tạo chung cư cũ;

Năm là, phải có chiến lược và kế hoạch tái thiết đô thị phù hợp với thực tiễn mỗi khu vực (đặc điểm, quy mô, tính chất, điều kiện hỗ trợ...). Cải tạo theo hướng tăng tiện ích đô thị, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh, không gia tăng mật độ dân số để nâng cao chất lượng đô thị sau cải tạo;

Sáu là, tham khảo kinh nghiệm cải tạo chung cư cũ của các nước phát triển đã đi trước trong lĩnh vực này như Mỹ, Canada, Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc...

3.3. Xu hướng quy hoạch tái thiết, chỉnh trang đô thị

Tái thiết đô thị là quan điểm và hành động toàn diện hướng tới các giải pháp về vấn đề đô thị dẫn tới sự cải thiện theo hướng bền vững về điều kiện kinh tế - xã hội, không gian và môi trường của một khu vực mà thấy có vấn đề cần thay đổi. Với sự phát triển của xã hội và thay đổi tư duy phát triển đô thị hiện đại nhờ hướng đáp ứng tiện nghi, đảm bảo không gian xanh cốt lõi thì các đô thị, siêu đô thị, nhiều quốc gia trên thế giới đã đưa ra mô hình cải tạo khu chung cư cũ và đạt được nhiều thành công đáng mơ ước.

Canada thành công với dự án cải tạo khu chung cư cũ Regent Park, thành phố Toronto. Đây là khu đô thị xây dựng trong những năm 1950 dành cho người nhập cư. Do được xây dựng dành cho người có thu nhập trung bình và thấp nên khu nhà này chỉ có tiện ích tối thiểu và rơi vào tình trạng xuống cấp nghiêm trọng trong vài thập niên trở lại đây. Năm 2005 chính quyền thành phố Toronto đã đưa ra kế hoạch cải tạo khu vực này. Quá trình cải tạo giúp nâng cấp hệ

thông đường giao thông đô thị công cộng, mở rộng không gian xanh và các khu sinh hoạt cộng đồng, tạo ra các căn hộ phù hợp với nhiều mức thu nhập khác nhau để giúp cư dân có thể dễ dàng tiếp cận. Hệ thống dịch vụ đa ngành được mở ra tới tận chân của các tòa nhà không chỉ giúp dân cư dễ dàng tiếp cận mà còn tạo ra công ăn, việc làm cho người dân nơi đây. Sau khi cải tạo, mô hình khu đô thị Regent Park đã nhận được những đánh giá cao từ giới chuyên gia và mở ra hướng giải quyết cơ bản cho các khu chung cư cũ đã và đang xuống cấp tại Cannada nói riêng và trên thế giới nói chung.

Nhật Bản cũng là một quốc gia rất thành công trong việc cải tạo nhà chung cư cũ. Một mô hình đáng chú ý là cải tạo khu chung cư cũ Shinonome Canal Court tại thủ đô Tokyo, nơi nổi tiếng với giá nhà đất đắt đỏ. Cơ quan Tái thiết và cải tạo đô thị Nhật Bản và Tập đoàn Misubishi đã hợp tác thực hiện cải tạo dự án với việc biến 16 ha các khối nhà chung cư cũ đang xuống cấp trầm trọng và khu cầu cảng bỏ hoang thành một khu đô thị sang trọng trong lòng thủ đô Tokyo. Sau khi hoàn thành, khu chung cư mới liên hoàn đã tạo ra 6.000 căn hộ mới với các khu tiện ích liên hoàn và đồng bộ. Trong đó, cơ quan Tái thiết và cải tạo đô thị Nhật Bản quản lý 13,9 ha còn Tập đoàn Misubishi là 2,5 ha. Dự án được thực hiện theo phương thức sử dụng mặt bằng tại chỗ, các vị trí đẹp được xây dựng thành các khu chung cư cao cấp bán trên thị trường để tạo nguồn vốn cải tạo toàn bộ khu chung cư. Sau khi thu hồi vốn, khu đô thị liên hợp dành cho người thu nhập trung bình và thấp được xây dựng tại vị trí đã được hoạch định. Dự án này cũng được coi là dự án điển hình thành công về cải tạo chung cư cũ.

Thực tế phát triển đô thị ở Hà Nội những năm qua cũng cho thấy, nhiều khu vực đô thị phát triển lộn xộn, rời rạc, thiếu cơ sở và dịch vụ hạ tầng, nhiều khu bị xuống cấp, điều kiện sống

chật hẹp, thiếu không gian công cộng, giao thông tắc nghẽn, ngập lụt, ô nhiễm môi trường... Vấn đề đặt ra cần có phương án quy hoạch cải tạo, tái thiết phù hợp, đồng bộ chứ không thực hiện một cách riêng lẻ, phân tích kỹ các vấn đề và tình hình đô thị khu vực. Cần phải có tư duy đột phá trong công tác cải tạo chung cư cũ, trước hết phải từ việc lập quy hoạch chi tiết từng khu, cụm nhà chung cư. Quy hoạch phải giải quyết các khó khăn, vướng mắc và bảo đảm hài hòa lợi ích của người dân, nhà đầu tư và Nhà nước. Cần có sự thay đổi và cải thiện không gian đô thị, kết cấu xã hội, cơ sở kinh tế và điều kiện môi trường. Sử dụng quy hoạch chiến lược hợp nhất để giải quyết vấn đề được cân bằng phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu thực trạng, kinh nghiệm từ các dự án cải tạo chung cư cũ của quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cho thấy, tình hình cải tạo, tái thiết đô thị hiện nay còn gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc. Đây không chỉ là vấn đề riêng của Nhà nước, nhà đầu tư, người dân mà nó còn là vấn đề của toàn xã hội, cần sự phối hợp hài hòa lợi ích của mọi cá nhân và các cơ quan tổ chức mới có thể nhanh chóng thực hiện được việc cải tạo các khu chung cư cũ.

Việc ban hành đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội là cơ sở pháp lý quan trọng để mở ra hướng đi mới tháo gỡ những khó khăn trong nhiều năm qua. Để có thể biến đề án trở thành hiện thực cần sự tham gia đóng góp của người dân, tâm huyết của doanh nghiệp và sự quyết tâm của chính quyền. Bài viết khuyến nghị một số giải pháp như sau:

- *Về cơ chế chính sách:* cần thu hút các nhà đầu tư tham gia vào cải tạo chung cư cũ, có ưu đãi với các nhà đầu tư trong quá trình thực hiện.

- *Về quy hoạch, kiến trúc:* tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch đối với các khu vực có chung cư cũ cần cải tạo, xem xét các chỉ tiêu quy hoạch

(mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng), ưu tiên diện tích nhất định cho các nhu cầu công cộng, chú trọng đa dạng hóa thiết kế đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng.

- *Về đất đai*: UBND cấp tỉnh xem xét, cho phép chủ đầu tư dự án được chuyển một phần diện tích đất trong dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhằm đảm bảo hiệu quả về tài chính của từng dự án trên cơ sở bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện dự án...

- *Về tài chính*: tùy điều kiện cụ thể của từng địa phương, cơ quan chức năng xem xét, quyết định cho phép chủ đầu tư dự án được vay một tỷ lệ vốn đầu tư (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án) từ quỹ đầu tư phát triển hoặc quỹ phát triển nhà ở của địa phương. Hỗ trợ vốn đầu tư để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án và một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư dự án được áp dụng mức thuế ưu đãi trong và sau khi thực hiện dự án. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái

định cư tại chỗ không phải nộp lệ phí trước bạ khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- *Về bồi thường, bố trí tạm cư và tái định cư*: chủ đầu tư dự án phải lập, thống nhất phương án bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư cho những người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà ở tại chung cư cũ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ. Việc bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư được thực hiện thông qua hình thức thanh toán bằng nhà ở trong phạm vi dự án (sau khi cải tạo, xây dựng lại) hoặc bằng nhà ở tại các điểm khác.

- *Quản lý dự án sau đầu tư*: chủ đầu tư dự án có trách nhiệm quản lý và vận hành chung cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án, cho phép chủ đầu tư được bố trí, khai thác một phần diện tích nhà chung cư (sau khi cải tạo, xây dựng lại) để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhằm bù đắp chi phí quản lý sử dụng chung cư, góp phần giảm bớt các khoản chi phí mà người dân phải đóng góp khi đưa chung cư vào khai thác, vận hành.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2021). *Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*.
2. Nguyễn Mạnh Khởi (2023). Nghiên cứu sự hài lòng của người dân về nhà ở tái định cư tại các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội. *Tạp chí Xây dựng*, số 3-2023, tr.140-143.
3. Nguyễn Thanh Lâm (2014). Cải tạo chung cư cũ, thực trạng và chính sách. *Tạp chí Kiến trúc*, số 10-11/2014, tr.14-15.
4. Nguyễn Việt Ninh (2024). Tái thiết các khu tập thể cũ (1954-1990) khu vực nội thành Hà Nội. *Tạp chí Kiến trúc*, số 1-2024.
5. Sở Xây dựng Hà Nội (2021). *Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ*.
6. Nguyễn Quốc Thiều, 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 Phát triển Khoa học & Công nghệ, Chuyên san Kinh tế - Luật và Quản lý*, tập 1, số 5 - 2017.
7. UBND thành phố Hà Nội (2021). Quyết định số 5289/QĐ-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*”.

Thông tin tác giả:

Trịnh Thị Kiều Trang, Nguyễn Thị Hạnh - Khoa Địa lý, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, ĐHQGHN
Địa chỉ liên hệ: 334 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
Email: trinhthikeytrang@gmail.com; Điện thoại: 0984.608.205

Nhật ký tòa soạn

Ngày nhận bài: 21/5/2024
Biên tập: 6/2024