

CẢI TẠO, XÂY DỰNG CÁC CHUNG CƯ CŨ Ở HÀ NỘI DƯỚI GÓC NHÌN XÃ HỘI

KTS PHẠM THANH TÙNG | CHÁNH VĂN PHÒNG HỘI KIẾN TRÚC SƯ VIỆT NAM

Hà Nội là thành phố có nhiều chung cư cũ (CCC), được xây dựng vào giai đoạn 1960 đến 1992 (theo cơ chế bao cấp) của thế kỷ trước, trong đó chủ yếu xây dựng bằng công nghệ bê tông lắp ghép tấm nhỏ, tấm lớn của các nước xã hội chủ nghĩa (XHCN) Đông Âu thời bấy giờ, với các căn hộ khép kín có diện tích phổ biến là 24m². Theo thống kê của Thành phố, hiện Hà Nội có khoảng 250.000 người dân sinh sống trong gần 1.580 tòa nhà CCC và nhà tập thể. Trong đó, có 20 khu chung cư, 69 nhóm chung cư và 209 tòa nhà CCC riêng lẻ cần được cải tạo, xây dựng lại, hầu hết nằm ở các quận trung tâm như Đống Đa, Thanh Xuân, Ba Đình và Hai Bà Trưng. Trải qua nhiều thập niên sử dụng, hầu hết các CCC này đã xuống cấp, hư hỏng nặng nề và biến dạng hình thái kiến trúc, tiềm ẩn nhiều hiểm họa (cháy nổ, sụt lún, nghiêng), mất an toàn cho cư dân và làm xấu cảnh quan kiến trúc của đô thị. Trước tình hình đó, ngay từ những năm cuối của thập niên 90, Hà Nội đã có nhiều biện pháp để khắc phục sự xuống cấp nghiêm trọng ở một số CCC bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước như chống lún theo phương thức ép cọc và gia cố các mối nối cho một số công trình tại các khu CCC ở Nghĩa Đô, Thành Công, Giảng Võ, Văn Chương, Quỳnh Mai. Tuy nhiên, các biện pháp này không làm cho công trình bền vững lâu dài, mà chỉ có tác dụng hạn chế sự xuống cấp theo thời gian của công trình, không cải thiện được bộ mặt kiến trúc đô thị và chỗ ở cho cư dân. Cho đến thời điểm này, qua hơn 30 năm, số CCC được cải tạo chỉ chiếm 1,14% trong tổng số nhà CCC của Thành phố. Đây là điều rất đáng suy nghĩ.

CHUNG CƯ CŨ - KÝ ỨC CỦA MỘT THỜI

Nhìn vào lịch sử xây dựng và phát triển nhà ở của nước ta, các khu tập thể cũ (nay gọi là chung cư cũ) có ý nghĩa văn hóa - xã hội rất quan trọng, là dấu ấn kiến trúc đậm nét, tiêu biểu cho thời kỳ đầu xây dựng chủ nghĩa xã hội (CNXH) ở miền Bắc, đặc biệt là ở Thủ đô Hà Nội. Các khu CCC được thiết kế quy hoạch theo mô hình tiểu khu, có đầy đủ các công trình phúc lợi xã hội như nhà trẻ, trường học, cửa hàng bách hóa, trạm y tế, cây xanh - vườn hoa, sân chơi, có nơi còn xây cả tháp chứa nước sạch (tập thể Kim Liên). Sự thuận lợi và tiện ích của mô hình tiểu khu đã đem đến cho các cư dân ở đó một môi trường sống tốt đẹp trong hoàn cảnh bấy giờ. Các tòa nhà thường bố trí song song theo chiều dọc cách nhau một khoảng cách bằng hai lần chiều cao của ngôi nhà (2 H), rộng chừng 30-35m. Khoảng không gian trống rộng hàng ngàn m² này chính là không gian sinh hoạt cộng đồng của cư dân sống trong nhà ở tập thể. Là nơi rợp mát bóng cây xanh để mọi người tập thể dục, vui chơi giải trí. Đường xá trong tiểu khu được trải nhựa kang trang, đầu hồi các dãy nhà đều tiếp cận hai bên đường, nên rất thuận tiện và an toàn cho cư dân khi sinh hoạt và tham gia giao thông. Đặc biệt, khu tập thể nào cũng có tuyến xe bus công cộng (dù còn thưa thớt) của thành phố chạy qua đón trả khách. Người ta đã tính, nếu di chuyển bằng xe đạp, thì chỉ mất 05 phút là đưa con tới nhà trẻ, mất 10 phút là tới

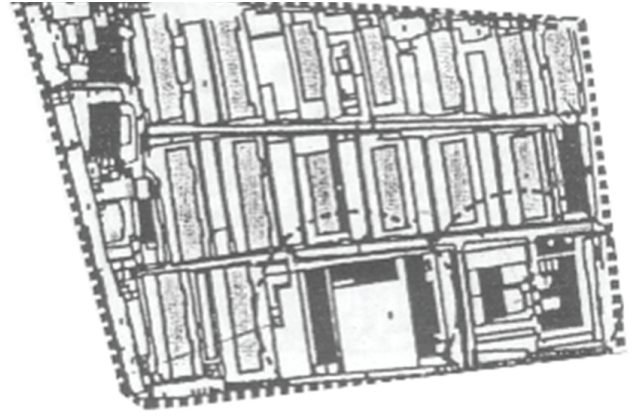
trường học và chỉ trong vòng 20 phút là tới các Bệnh viện trung tâm của thành phố (như Bạch Mai, Việt Đức, Xanh Pôn và nhiều cơ sở y tế công lập khác...). Đây có thể coi là mô hình quy hoạch đô thị hiện đại - "Đô thị 15 phút" - vốn mới được các nước tiên tiến trên thế giới quan tâm từ sau đại dịch Covid 19, thì đã xuất hiện ở Việt Nam cách đây hơn nửa thế kỷ. Nhà ở tập thể những năm 60-70 cao từ 2 tầng đến 4-5 tầng xây gạch, sàn Panel lắp ghép... cấu trúc căn hộ đơn giản (diện tích 20m²), hành lang bên, khu bếp và vệ sinh dùng chung, như các khu tập thể Nguyễn Công Trứ, Kim Liên... Ngoài ra, nhiều nhà máy, khu công nghiệp như dệt 8-3, Cao-Xà-Lá... ở Hà Nội cũng đã sử dụng nguồn quỹ phúc lợi xây nhà ở tập thể cho công nhân cao 4-5 tầng.

Đến giữa thập niên 70, xuất hiện loại nhà ở xây dựng bằng phương pháp lắp ghép các cấu kiện bê tông tấm nhỏ, tấm lớn tại các khu Quỳnh Mai, Trung Tự, Giảng Võ, Thành Công, Văn Chương, Thanh Xuân... với các căn hộ khép kín có diện tích trung bình 24m², tiện nghi đơn giản. Trong hoàn cảnh cực kỳ khó khăn của đất nước vừa xây dựng CNXH ở miền Bắc, vừa chật chiu nguồn lực chi viện cho miền Nam tiến hành cuộc kháng chiến chống Mỹ cứu nước, dù còn nhiều hạn chế, nhưng hình ảnh các khu tập thể lúc bấy giờ đã đem đến cho kiến trúc Thủ đô một diện mạo mới, thể hiện tính ưu việt của CNXH, sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đối với đời sống của nhân dân, là dấu ấn đậm nét về nghệ thuật kiến trúc nhà ở tập thể của nền kiến trúc cách mạng sau Cách

mạng Tháng Tám. Không những thế, các khu CCC còn tạo nên một lối sống văn hóa cộng đồng, trong hoàn cảnh rất khó khăn, thiếu thốn, nhưng vẫn giàu lòng nhân ái, chia sẻ, yêu thương giúp đỡ lẫn nhau, điều mà các khu đô thị mới thời hiện đại đang thiếu vắng. Và như thế, các khu CCC đã vượt ra khỏi giá trị về vật chất (kinh tế), khẳng định sâu sắc giá trị về văn hóa, tinh thần, là ước mơ, là sự phấn đấu vươn lên, là niềm kiêu hãnh, tự hào của một thế hệ công dân và của một thời đất nước đầy gian khó. Trong thời gian này, ngành công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng nhà ở phát triển mạnh, dù gặp vô vàn khó khăn của thời kỳ hậu chiến. Các nhà máy bê tông đúc sẵn như Xuân Mai, Chèm... ngày đêm chế tạo và đúc các tấm Panel tường, sàn, hệ dầm cột lắp ghép để đáp ứng nhu cầu rất lớn cho xây dựng các khu nhà ở tập thể. Hàng loạt các tiểu khu nhà ở tập thể cao 5-6 tầng xây dựng bằng phương pháp lắp ghép tấm nhỏ, tấm lớn đã ra đời như thế.

GIAN NAN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

Trải qua hơn sáu thập niên xây dựng, đến nay, hầu hết các khu CCC đã hết niên hạn sử dụng, xuống cấp và hư hỏng (nếu không nói là đã hoàn thành sứ mệnh của mình). Trước đây, các khu CCC được xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước và được phân phối một cách chặt chẽ (chứ không bán) thông qua một chính sách xét duyệt rất cụ thể cho từng đối tượng đủ tiêu chuẩn là cán bộ, công nhân viên chức ăn lương Nhà nước



Khu tập thể Nguyễn Công Trứ

kể cả lực lượng vũ trang. Việc quản lý các khu CCC giai đoạn trước đổi mới do Sở Nhà đất (hay Sở Xây dựng) quản lý, kể cả việc thu tiền nhà (chiếm một phần rất nhỏ tiền lương, chỉ có tính tượng trưng, nhưng việc thu cũng không đầy đủ). Các xí nghiệp sửa chữa nhà ở công ích của Thành phố chịu trách nhiệm tu sửa hư hỏng kiến trúc và các hệ thống kỹ thuật như cấp điện, nước sạch, thu gom nước bẩn, rác thải... của khu nhà ở bằng kinh phí nhà nước.

Sau khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, bằng Pháp lệnh về nhà ở ban hành năm 1991, chính sách bao cấp nhà ở hoàn toàn chấm dứt, hầu hết nhà ở tập thể được bán ưu đãi cho người ở theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Về tổ chức hành chính, các khu CCC nằm ở địa bàn phường nào vẫn do UBND Phường đó quản lý, mà cơ sở là tổ dân phố cư dân nhà tập thể. Nhưng do hạn chế về năng lực quản lý, lại thiếu kinh phí cho cải tạo sửa chữa hư hỏng, nên hầu hết các phần sử dụng chung của nhà CCC rơi vào tình trạng "cha chung không ai khóc", các chủ hộ chỉ biết tự lo cho căn hộ của mình. Công tác quản lý nhà chung cư bị buông lỏng, thậm chí bị lãng quên.

Cứ như thế, hơn 30 năm trôi qua, dân số các khu nhà CCC ngày một tăng, các hộ sống ở tầng 1 có điều kiện bung ra làm kinh tế bởi chính sách kinh doanh khá thông thoáng trong nền kinh tế thị trường. Các cửa hàng, cửa hiệu được hình thành ngay tại các căn hộ tầng 1 (chiếm cả phần đất công cộng trước cửa nhà). Các tầng trên đua nhau làm chuồng cọp (là các lồng sắt) mở rộng phần lô gia, ban công để tăng thêm vài m² sinh hoạt. Cấu trúc bên trong căn hộ cũng dần bị chủ hộ tự ý sửa chữa, thay đổi để phù hợp với điều kiện sống mới

và khả năng kinh tế của gia đình... làm ảnh hưởng đến kiến trúc và kết cấu chịu lực của nhà ở. Các không gian công cộng giữa hai tòa nhà, hay trong khu ở cũng bị lấn chiếm, thu hẹp để họp chợ, kinh doanh hàng ăn, giải khát...

Các khu CCC vốn được quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh như thế giờ bị băm nát, nhếch nhác bởi sự phát triển tự phát, hỗn loạn. Cùng với sự bào mòn của thời gian, của khí hậu nồm ẩm, mưa nắng khắc nghiệt ở miền Bắc, sự quá tải trong sử dụng nhà ở, sự gia tăng mật độ cư trú mất kiểm soát (tầng từ 1,5 đến 2 lần so với quy định thiết kế ban đầu), sự xuống cấp của các cấu kiện lắp ghép, sự yếu kém trong công tác quản lý của chính quyền kéo dài qua nhiều nhiệm kỳ... là nguyên nhân dẫn đến tình trạng lún, nứt, thấm dột, hư hỏng, mất an toàn trong phòng cháy nổ, xuống cấp ngày càng trầm trọng ở hầu hết các khu CCC, đe dọa đến sự an toàn của hàng chục vạn cư dân, ảnh hưởng đến sự phát triển chung của xã hội, của Thành phố. Các khu CCC đang là những mảng tối xấu xí trên bức tranh toàn cảnh rực rỡ sắc màu của kiến trúc đô thị Hà Nội.

Phải khẳng định rằng, hơn ba chục năm qua, công tác cải tạo xây dựng lại CCC luôn được Đảng, Nhà nước quan tâm, thể hiện qua nhiều chủ trương, chính sách và văn bản quy phạm pháp luật liên quan được ban hành. Là Thủ đô, Hà Nội cũng có nhiều cơ chế để thúc đẩy thực hiện cải tạo xây dựng CCC. Tính đến năm 2019, đã có 04 khu CCC được thực hiện cải tạo, tái thiết là khu tập thể Kim Liên, Nguyễn Công Trứ, Giảng Võ, Thành Công. Mỗi khu chỉ mới tái thiết được 01-04 nhà chung cư, như: Khu Nguyễn Công Trứ (tái thiết tòa nhà N3 bằng gộp 2 nhà A1, A2); khu Kim Liên (04 tòa nhà B4, B7, B10

và B14; khu Giảng Võ (03 tòa nhà C7, D2 và B6); khu Thành Công (đang thực hiện tái thiết tòa nhà C1, riêng nhà G6A nguy hiểm mới ở giai đoạn di dời cư dân). Nhưng chừng đó là quá ít ỏi so với thực trạng của hàng ngàn nhà CCC.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến việc cải tạo, xây dựng lại CCC bị chậm trễ, thậm chí không triển khai được: nhiều điểm chưa được tháo gỡ trong văn bản pháp luật có liên quan; chưa xác định rõ nguồn lực để đầu tư cải tạo, xây dựng lại CCC; sự lúng túng trong đánh giá kiểm định toàn bộ CCC trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo; không thực hiện phân kỳ đầu tư mà trông chờ triển khai cải tạo toàn khu (điều không thể một khi nguồn lực đầu tư bị hạn chế); việc lấy ý kiến đồng thuận của cư dân phức tạp. Đặc biệt, chưa xác định rõ vai trò trách nhiệm, quyền lợi của cư dân nhà CCC, của chủ đầu tư và của Nhà nước trong cải tạo xây dựng lại CCC. Còn rất nhiều vấn đề phải được làm rõ để tháo gỡ, giải quyết. Bởi trong tình hình hiện nay, khi đất đô thị ngày càng có giá trị kinh tế cao, việc chậm triển khai thực hiện cải tạo xây dựng lại các khu CCC với diện tích hàng trăm, hàng ngàn ha, lại ở vị trí trung tâm trong các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Thanh Xuân là sự lãng phí nguồn lực vô cùng lớn, làm ảnh hưởng đến đời sống của nhân dân, đến công cuộc phát triển kinh tế-xã hội và phát triển kiến trúc đô thị của Thủ đô theo hướng bền vững, văn hóa, văn minh, hiện đại và bản sắc.

CẦN CÓ NHỮNG GIẢI PHÁP CỤ THỂ, ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ ĐỂ THỰC HIỆN THÀNH CÔNG CHỦ TRƯỞNG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CCC

Ngay từ năm 2007, sau khi Chính phủ ban hành Nghị quyết 34/2007/NQ-CP



Trải qua hơn sáu thập niên xây dựng, đến nay, hầu hết các khu CCC đã hoàn thành sứ mệnh của mình

nêu rõ chủ trương cải tạo khu CCC theo hình thức tái thiết toàn khu, UBND TP Hà Nội đã ban hành Quyết định 48/2008/QĐ-UBND về quy chế cải tạo khu CCC bị hư hỏng, đánh dấu việc cải tạo khu CCC theo một cách mới, phá bỏ hẳn nhà CCC để xây dựng nhà CC mới theo dự án toàn khu. Đến năm 2021, bằng Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ về cải tạo xây dựng lại nhà CCC (có hiệu lực từ ngày 01/9/2021), Chính phủ đã khẳng định quyết tâm thực hiện thành công chủ trương cải tạo CCC của Nhà nước, đáp ứng yêu cầu bức thiết của nhân dân, của Thủ đô trong thời kỳ phát triển mới theo Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng. Với tư duy mới khoa học và thực tiễn, Nghị định 69 đã xác định vai trò chủ đạo của Nhà nước trong cải tạo xây dựng CCC, thay vì chỉ thấy vai trò của các chủ đầu tư là doanh nghiệp thông qua đấu thầu và lựa chọn của cư dân tòa nhà như trước đây. Trong Nghị định mới này, Nhà nước sẽ: tổ chức kiểm định toàn bộ chất lượng nhà chung cư; phân cấp độ cải tạo xây dựng khu chung cư và nhà chung cư đơn lẻ; lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và xác định phạm vi ranh giới dự án để có cơ sở lựa chọn chủ đầu tư; chính sách bồi thường, hỗ trợ cho cư dân khi di dời tái định cư; phân cấp cho chính quyền địa phương để xuất biện pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, kể cả có cơ chế đặc thù (như ở Hà Nội), đặc biệt là vướng mắc về quy hoạch liên quan đến chỉ tiêu dân số và số tầng cao công trình. Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà CCC bằng nguồn vốn ngân sách khi nhà chung cư

hay khu chung cư có toàn bộ diện tích thuộc sở hữu nhà nước...

Và mới đây, thành phố Hà Nội đã chỉ đạo đẩy nhanh việc lập quy hoạch chi tiết cho hàng loạt khu tập thể cũ trên địa bàn. Đây được xem là bước đi mới cho quá trình cải tạo, tái thiết các khu CCC, mang đến cho người dân không gian sống an toàn, văn minh. Cụ thể, theo phương án nghiên cứu, một số khu CCC trên địa bàn quận Ba Đình như khu Thành Công với 68 nhà tập thể cũ sẽ được quy hoạch lại còn 24 tòa nhà, cao tối đa 40 tầng; khu Giảng Võ gồm 22 chung cư cũ, cao 4-5 tầng, sau quy hoạch sẽ còn 10 tòa nhà, cao nhất là 34 tầng; khu Ngọc Khánh có 36 chung cư cũ, sau quy hoạch còn 8 tòa nhà, cao nhất là 30 tầng. Việc tăng số tầng phải bảo đảm nguyên tắc giảm mật độ xây dựng, tăng chiều cao nhưng không tăng số dân.

Trong đó, quận Đống Đa là quận có số lượng nhà chung cư nhiều nhất, chiếm khoảng 1/3 toàn bộ chung cư của thành phố, với 12 khu, 517 tòa nhà, chiếm 18,6% diện tích đất tự nhiên, là nơi sinh sống của khoảng 57.700 người (15,6% dân số toàn quận). 3 khu Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng là những tập thể xây dựng đầu tiên của cả nước, giai đoạn 1960-1970 với tổng diện tích khoảng 60ha, hiện đều đã xuống cấp và xuống cấp nghiêm trọng. Hiện nay, Quận đã lập đồ án nghiên cứu khu tập thể Vĩnh Hồ gồm 36 tòa nhà, nằm trên địa bàn hai phường Thịnh Quang (27 tòa) và Trung Liệt (9 tòa), với tổng cộng 1.938 căn

hộ, dân số hơn 14.000 người với phạm vi nghiên cứu của đồ án khoảng 22ha, bao gồm cả 1.300 căn hộ liền kề, sẽ định hướng xây dựng lại toàn bộ 36 tòa nhà thành các công trình cao 40 tầng. Trong đó, một phần diện tích phục vụ tái định cư tại chỗ cho cư dân, phần còn lại dành cho nhà đầu tư khai thác dịch vụ thương mại (không có chức năng ở). Dự kiến trong năm 2025, quận sẽ tiếp tục lấy ý kiến người dân về các đồ án quy hoạch tại 7 khu: Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Hào Nam, 30-32 Hào Nam, Vĩnh Hồ và Nam Đồng.

Có thể nói rằng, với các kế hoạch rất cụ thể trên, Thành phố Hà Nội đã thể hiện một quyết tâm lớn trong cải tạo xây dựng các khu CCC trên địa bàn Thủ đô, nhằm tái thiết, chỉnh trang bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị sau khi Luật Thủ đô được Quốc hội khóa XV thông qua và có hiệu lực, tháo gỡ nhiều điểm nghẽn trong quản lý đô thị, cho phép áp dụng mô hình TOD trong tái thiết đô thị, trong cải tạo xây dựng các khu CCC. Việc triển khai kế hoạch cải tạo xây dựng những khu CCC nói trên, nếu thực hiện được, sẽ là hình mẫu, là cú hích cho việc cải tạo xây dựng lại toàn bộ các khu CCC trên địa bàn Thành phố trong tương lai gần, tạo lập không gian sống mới an toàn, bền vững, văn hóa, văn minh cho cư dân các khu CCC, góp phần chỉnh trang tái thiết đô thị Hà Nội theo hướng văn minh, hiện đại, xanh và bản sắc trong kỷ nguyên phát triển mới của Thủ đô và cả nước.

CẦN MỘT TƯ DUY QUẢN LÝ ĐỔI MỚI QUYẾT LIỆT, TÂM HUYẾT, DÁM LÀM DÁM CHỊU TRÁCH NHIỆM VÌ CUỘC SỐNG BỀN VỮNG CỦA NGƯỜI DÂN VÀ SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỦ ĐÔ

Như đã phân tích, Hà Nội đang đứng trước nhiều thuận lợi trong thực hiện kế hoạch cải tạo xây dựng lại CCC bởi sự đổi mới của các văn bản pháp luật có liên quan, như Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 và Luật Thủ đô 2024 vừa được Quốc hội khóa XV thông qua và có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, để việc triển khai chủ trương, kế hoạch của Thành phố, theo tôi, ngay từ bây giờ cần phải triệt để khơi thông điểm nghẽn vướng mắc về nguồn lực đầu tư; về lợi ích của 3 bên: Nhà nước, doanh nghiệp và người dân trong cải tạo, xây dựng mới CCC:



Công tác cải tạo xây dựng lại chung cư cũ luôn được Đảng, Nhà nước quan tâm

Về phía Nhà nước

Cần khẳng định rằng, mục tiêu cải tạo xây dựng lại các khu CCC khác với việc thực hiện các dự án khu đô thị mới, hay các dự án nhà ở thương mại thông thường, mà đây là nhiệm vụ chính trị của Đảng bộ và Chính quyền Hà Nội với sự tham gia của các tổ chức chính trị xã hội, doanh nghiệp và của cộng đồng dân cư hưởng thụ dự án. Cải tạo xây dựng các khu CCC cũng là thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị, tái định cư, cải thiện chất lượng sống cho một bộ phận đông đảo nhân dân, những người từng trải qua bao gian khó, cống hiến cả tuổi thanh xuân cho sự nghiệp giữ nước và xây dựng đất nước. Vì thế Thành phố (Nhà nước) có vai trò là chủ thể, quyết định từ chủ trương đến triển khai dự án. Do các khu CCC đều nằm ở vị trí trung tâm ở

các quận trung tâm Thành phố nên giá trị bất động sản rất cao. Đây chính là nguồn lực rất lớn, đầy tiềm năng đủ để đầu tư thực hiện dự án cùng sự hỗ trợ ban đầu của Nhà nước.

Cần có chính sách cụ thể nhằm đảm bảo lợi ích cho doanh nghiệp đầu tư thực hiện dự án. Như giảm thuế sử dụng đất; giảm thuế thu nhập doanh nghiệp; được quyền sử dụng diện tích ngoài tái định cư để kinh doanh dịch vụ và kinh doanh nhà ở (theo trường hợp cụ thể). Việc cho phép tăng chiều cao tòa nhà sẽ tạo ra quỹ đất sàn thương mại dịch vụ, tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư quan tâm đến cải tạo CCC, kể cả thực hiện hoán đổi lợi ích (đối ứng). Có chính sách cụ thể hỗ trợ kinh phí (hay bố trí tạm cư) cho cư dân di chuyển trong thời gian thực hiện dự án.

Việc áp dụng hệ số $K=2$ (hai lần diện tích ở hiện trạng) đối với hộ tầng 1 và $K=1,5$ đối với các tầng trên là hợp lý. Tuy nhiên, khi thiết kế mới, các căn hộ tối thiểu là $70m^2$, phần diện tích dôi ra so với diện tích ở theo thiết kế căn hộ cũ (sau khi đã nhân hệ số K) sẽ được người dân trả theo giá nhà ở xã hội, phù hợp với khả năng kinh tế của các hộ dân. Kiên quyết thu hồi các diện tích đất công do hộ dân lấn chiếm bất hợp pháp.

Mật độ cư trú được xác định bằng số cư dân hiện trạng để không làm tăng dân số sau khi hoàn thành dự án. Cần xác định xây dựng lại khu CCC theo mô hình "Đô thị TOD", gắn kết hệ thống giao thông công cộng để giảm áp lực trong hoạt động giao thông, tăng giá trị sử dụng đất, dành nhiều không gian cho cây xanh, vườn hoa, không gian công cộng, dịch vụ văn hóa xã hội thiết yếu,



Hà Nội đang đứng trước nhiều thuận lợi trong thực hiện kế hoạch cải tạo xây dựng lại CCC bởi sự đổi mới của các văn bản pháp luật có liên quan

cải thiện chất lượng môi trường sống cho nhân dân. Theo quy định của Luật Thủ đô năm 2024, Hà Nội được trao quyền điều chỉnh chỉ tiêu, hệ số đền bù, điều chỉnh quy hoạch đã duyệt cho phù hợp. Đây là một yếu tố rất thuận lợi trong cải tạo các khu tập thể, khu CCC.

Về phía doanh nghiệp

Doanh nghiệp cần xác định, việc tham gia cải tạo xây dựng khu CCC không chỉ là kinh doanh bất động sản thông thường mà có ý nghĩa xã hội, ý nghĩa nhân văn lớn lao, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp, doanh nhân với cộng đồng, với xã hội. Bên cạnh những lợi ích kinh tế mà doanh nghiệp thu được trong thực hiện dự án do cơ chế, chính sách ưu đãi của nhà nước, thì doanh nghiệp cũng cần có tư duy chia sẻ khó khăn với nhà nước vì mục tiêu tốt đẹp là đem lại không gian cư trú mới thân thiện, hiện đại, tiện nghi và văn hóa, văn minh cho nhân dân; thực hiện dự án đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng và kiến trúc công trình.

Về phía người dân

Cư dân nằm trong các dự án cải tạo xây dựng nhà CCC phải có trách nhiệm thực hiện các quy định và quyền lợi trong quá trình thực hiện dự án. Tham gia góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế kiến trúc của dự án. Chấp hành nghiêm túc việc tạm di dời theo kế hoạch của Thành phố để đảm bảo việc phá dỡ, xây dựng an toàn, đúng tiến độ theo quy định. Cư dân có quyền tái định cư sau khi dự án hoàn thành một cách công bằng, dân chủ và công khai (trừ các hộ dân nhận tiền đền bù để định cư nơi ở khác).

THAY LỜI KẾT

Hà Nội cùng cả nước đang bước vào kỷ nguyên phát triển mới, kỷ nguyên vươn mình của dân tộc dưới sự lãnh đạo của Đảng. Cải tạo, xây dựng lại các CCC thành công trong thời gian sắp tới là nhiệm vụ cấp bách của Đảng bộ, Chính quyền Thành phố, được triển khai đồng bộ, trong đó quy hoạch xây dựng và

thiết kế kiến trúc phải đi trước. Cần có các giải pháp quy hoạch thông minh đối với cải tạo, xây dựng các khu CCC theo mô hình TOD, gắn kết hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong toàn khu và với Thành phố. Nghiên cứu xây dựng các khu chung cư mới bằng phương pháp lắp ghép, sử dụng vật liệu thông minh để giảm thiểu CO₂, thân thiện với môi trường, tiết kiệm kinh phí đầu tư và rút ngắn thời gian xây dựng. Thiết kế kiến trúc căn hộ hợp lý, mỹ quan trong tổng thể để tạo lập không gian sống mới an toàn, thân thiện và bền vững cho nhân dân, góp phần làm thay đổi diện mạo kiến trúc đô thị Hà Nội theo hướng hiện đại, bền vững, xanh và bản sắc.

Với tư duy đổi mới, sự chỉ đạo quyết liệt của Chính quyền thành phố, sự vào cuộc của các cấp, các ngành, doanh nghiệp và sự đồng thuận của nhân dân, chúng ta có quyền hy vọng, trong một tương lai gần, chương trình, kế hoạch cải tạo, xây dựng mới các CCC ở Hà Nội sẽ sớm thành công./.