



CẢI TẠO NHÀ CHUNG CƯ CŨ DƯỚI GÓC NHÌN XÃ HỘI HỌC

/ | Nguyễn Hồng Giang*

(Nghiên cứu trường hợp khu tập thể Trung Tự, Đống Đa, Hà Nội)

Tóm tắt: Cải tạo nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội là một chủ trương lớn được Lãnh đạo thành phố hết sức quan tâm và chỉ đạo sát sao kế hoạch triển khai thực hiện. Vì vậy, việc triển khai các dự án cải tạo cần được thực hiện theo hướng Nhà nước và nhân dân cùng làm, phải gắn với quy hoạch nâng cấp đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Bài báo nghiên cứu trường hợp khu tập thể Trung Tự, Đống Đa, Hà Nội, từ đó đề xuất một số kiến nghị trong công tác cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Từ khóa: Cải tạo, nhà tập thể cũ, nhà chung cư cũ, nhà ở, chính sách.

Abstract: Renovation of old apartment buildings in Hanoi city is a major policy that the city leaders pay great attention to and closely direct the implementation plan. Therefore, the implementation of renovation projects should be carried out in the direction of the State and the people working together, must be associated with the planning to synchronously upgrade technical and social infrastructure. The article studies the case of Trung Tu dormitory area, Dong Da, Hanoi, thereby proposing some recommendations in the work of renovating and rebuilding old dormitories in Hanoi city.

Key words: Renovation, old dormitory, old apartment buildings, housing, policy.

Nhận ngày 02/4/2022, chỉnh sửa ngày 15/4/2022, chấp nhận đăng ngày 20/4/2022.

MỞ ĐẦU

Hiện nay, trên địa bàn nội đô Hà Nội có 1.579 chung cư cũ có tuổi thọ hơn 50 năm, chủ yếu được xây dựng trong giai đoạn năm 1960-1990 của thế kỷ trước, tập trung tại khu vực 4 quận nội thành. Sau khi rà soát, phân loại có 200 nhà cấp C, 137 nhà cấp B và 7 nhà thuộc diện nguy hiểm cấp D. Hơn 20 năm qua, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ là vấn đề được Chính phủ và thành phố Hà Nội đặc biệt quan tâm... Đến nay, mới có 32 chung cư cũ trên tổng số 1.579 chung cư cũ được cải tạo, xây dựng mới. Trong đó, có 18 dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng còn 14 dự án đang triển khai.

Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Thủ tướng Chính phủ cũng đã chỉ đạo cho thành phố Hà Nội đến năm 2015 phải cơ bản xóa bỏ nhà chung cư nguy hiểm cấp độ D.

Nghị định số 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chủ đầu tư và chủ sở hữu tự thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, trong khi chưa có khung giá quy định chung. Ngoài ra, tại Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014, quy định đối với nhà chung cư cũ không phải nguy hiểm cấp D phải nhận được sự đồng thuận của 100% các hộ dân.

Cải tạo nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội là một chủ trương lớn được Lãnh đạo thành phố hết sức quan tâm và chỉ đạo sát sao kế hoạch triển khai thực hiện. Vì vậy, việc triển khai các dự án cải tạo cần được thực hiện theo hướng Nhà nước và nhân dân cùng làm, phải

* Đại học Kiến trúc Hà Nội

gắn với quy hoạch nâng cấp đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Về phương thức thực hiện cần theo hướng “xã hội hóa” và “cổ phần hóa” gắn với các giá trị về quyền sở hữu một cách dân chủ, công bằng, công khai, đồng thời Nhà nước cần có chính sách hỗ trợ việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật (HTKT) chính và HTKT khu vực.

Theo đánh giá của UBND thành phố Hà Nội, việc cải tạo chung cư cũ là một việc làm vô cùng khó khăn. Dù chúng ta đã bàn nhiều, không ít ý kiến thuyết phục, các giải pháp tưởng có vẻ khả thi nhưng để hiện thực hóa lại vô cùng khó khăn phức tạp.

Nhằm tháo gỡ các khó khăn và những bế tắc trong thực hiện các dự án cải tạo chung cư cũ. UBND TP. Hà Nội đã chỉ định và giao nhiệm vụ cho 18 nhà đầu tư là các Tập đoàn và Tổng công ty lớn, có uy tín, giàu kinh nghiệm đầu tư các dự án lớn và có tiềm lực mạnh về tài chính chủ trì lập ý tưởng các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cải tạo lại các khu chung cư cũ trình UBND thành phố xem xét phê duyệt.

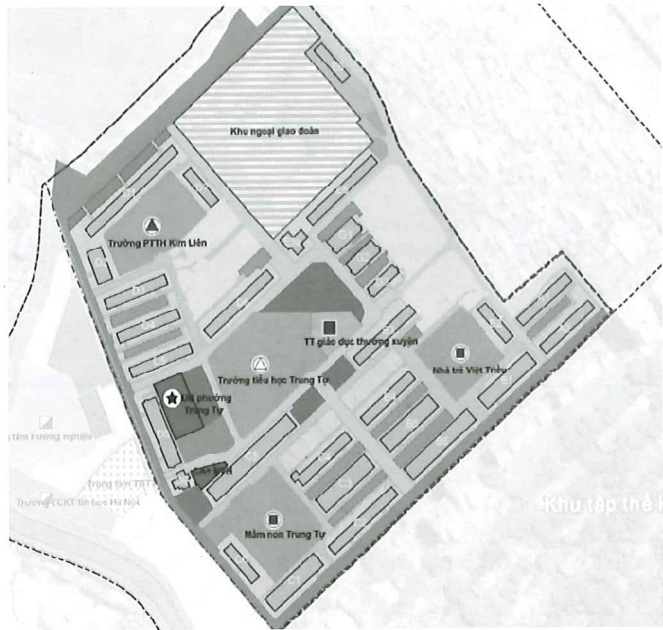
Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có hiệu lực từ ngày 01 tháng 09 năm 2021 thay thế Nghị định số 101/2015 NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo xây dựng lại Nhà chung cư nhằm đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại các địa phương, đặc biệt là tại hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Để giải quyết các vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ đặc biệt là các vướng mắc trong việc đền bù, tạm cư và hỗ trợ tái định cư, để tạo được sự đồng thuận của người dân đối với chủ trương, chính sách cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ là hết sức cần thiết, cấp bách và đang là một nhiệm vụ trọng tâm của UBND thành phố Hà Nội trong thời gian sắp tới.

1. THỰC TRẠNG KHU TẬP THỂ TRUNG TỰ

Khu vực điều tra khảo sát có 29 tòa nhà chung cư cao 5 tầng và 119 nhà biệt thự và liền kề nằm trong khu vực nghiên cứu với 13 Tổ dân phố cụ thể như sau:

- Tổ 1 gồm có: nhà A1; A2; A1 phụ
- Tổ 2 gồm có: nhà B1; B2; dãy nhà liền kề ngõ 4 Đặng Văn Ngữ
- Tổ 3 gồm có: nhà B3; B4; B4b (nhà liền kề)
- Tổ 4 gồm có: nhà B5; B6
- Tổ 5 gồm có: nhà G1; G2; G3 và E5b
- Tổ 6 gồm có: nhà E5; E6
- Tổ 7 gồm có: nhà D1; D2
- Tổ 8 gồm có: nhà D3; D4; D5
- Tổ 9 gồm có: nhà D6; D7 và dãy nhà biệt thự
- Tổ 11 gồm có: nhà D8; D9 và C6
- Tổ 12 gồm có: nhà C1; C2
- Tổ 13 gồm có: nhà C3; C4
- Tổ 14 gồm có: nhà C5; C4b (dãy nhà liền kề)



Sơ đồ 1: Sơ đồ vị trí các tòa chung cư trong Khu tập thể Trung Tự

Tuy với các mẫu căn hộ đã được thiết kế bếp và vệ sinh khép kín so với các khu tập thể trước đây, các khối nhà được thiết kế từ những năm 1970-1980, song mật độ công năng và mức độ tiện nghi đã không còn đáp ứng được cho cuộc sống hiện nay của người dân. Do vậy, những năm trở lại đây, đa số các hộ gia đình đã tự cải tạo, nâng cấp lại căn hộ của mình. Có những hộ đã đầu tư nội thất đắt tiền để đảm bảo cuộc sống lâu dài. Tuy nhiên, về mặt tổng thể thì việc coi nới cải tạo của các hộ gia đình tạo ra một bộ mặt rất lộn xộn ngay giữa thủ đô.

Hiện trạng Quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật, xã hội

Cấu trúc sử dụng đất dạng “Tiểu khu” ban đầu đã bị thay đổi nhiều một phần do chuyển đổi một số chức năng, song phần lớn là do các hộ dân coi nới, lấn chiếm diện tích chung, nhiều khu không chỉ thiếu diện tích công cộng mà còn đưa đến cảm giác ngột ngạt, chật chội thậm chí khó khăn trong tiếp cận đến khối nhà.

Hiện trạng kiến trúc công trình

Cũng như tất cả các khu chung cư cũ khác trong thành phố Hà Nội, các khối nhà tập thể tại khu tập thể Trung Tự đã bị tình trạng coi nới, lấn chiếm theo nhiều chiều không chỉ làm ảnh hưởng đến khối nhà mà còn ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, phá hủy bộ mặt kiến trúc công trình, đồng thời, gây nguy hiểm cho khối nhà. Nguyên nhân của sự lấn chiếm này xuất phát từ nhu cầu thực tế sử dụng của người dân.

Cơ cấu thiết kế căn hộ khép kín, tuy nhiên công trình phụ như bếp và nhà vệ sinh có diện tích khá chật chội và đã hư hỏng sau thời gian dài không bảo dưỡng, thêm vào đó số nhân khẩu tăng cao so với thiết kế ban đầu khiến cho việc sử dụng bị quá tải. Thấm dột tràn lan nhiều khối nhà, cầu thang nhiều nơi không đảm bảo.



Nhiều khu tập thể, chung cư cũ đã xuống cấp nghiêm trọng và gây mất mỹ quan đô thị tại Hà Nội

Về kết cấu căn hộ

Các khối nhà chung cư cũ Trung Tự được thiết kế dạng panel lắp ghép tấm lớn. Do kỹ thuật lắp đặt và do không được tu bổ, bảo dưỡng định kỳ, hầu hết các mối nối giữa các tấm panel đều đã bị hở và lõi thép bị oxy hóa, gây nguy hiểm cho toàn bộ các khối nhà.

2. MỨC ĐỘ ĐỒNG THUẬN CỦA CƯ DÂN ĐỐI VỚI CHỦ TRƯỞNG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI KHU TẬP THỂ TRUNG TỰ

Đa phần người dân cho rằng cần xây mới lại khu nhà ở này và rất cần xây lại càng sớm càng tốt. Tuy nhiên, vẫn có người không có ý kiến và cho rằng chưa cần thiết xây dựng lại khu nhà cũng là điều đáng lưu tâm. Bởi khi xây dựng lại khu nhà, nếu đạt được tỷ lệ đồng thuận cao hơn nữa sẽ tốt hơn. Một số ít người dân còn hoài nghi về chủ trương, chính sách và tính khả thi của các giải pháp thực thi cải tạo Khu tập thể Trung Tự. Do đã có quá nhiều các cuộc điều tra khảo sát đã được thực hiện trong khoảng 10 năm trở lại đây nhưng vẫn chưa thấy có dự án nào được triển khai. Cư dân còn phân vân, cân nhắc sợ bị lợi dụng, chiếm đất, chiếm nhà, hoặc phải chờ đợi rất lâu mới được quay về nhà cũ như đã từng xảy ra đối với trường hợp nhà B6 Giảng Võ.

Sự ủng hộ của người dân là có điều kiện, để đạt được sự ủng hộ này thì luôn đi kèm với yêu cầu về hệ số đền bù khá cao từ phía người dân, đây cũng là một thách thức đối với các chủ đầu tư khi đề xuất các phương án quy hoạch để có thể giải quyết bài toán về hiệu quả đầu tư.

Nguyện vọng, yêu cầu của cư dân về vấn đề tạm cư, tái định cư tại chỗ

Đa số cư dân cũng đồng ý với phương án nhận tiền để thuê nhà tạm cư và tự bố trí chỗ ở trong thời gian chờ thi công xây dựng lại khu nhà ở mới.

Đa phần người dân cho biết rằng họ không có nhu cầu bán lại nhà để chuyển đến nơi khác. Cũng như đa số cư dân

mong muốn được tái định cư tại chỗ sau khi khu nhà được xây dựng lại. Như vậy, chủ đầu tư và chính quyền thành phố sẽ phải đối mặt với việc giải quyết áp lực gia tăng dân số trong khu vực trung tâm thành phố Hà Nội.

Yêu cầu của cư dân về hệ số đền bù K đối với căn hộ tái định cư

Đa phần người dân đều có yêu cầu hệ số đền bù tái định cư $K=2$ và 2.5 thậm chí có hộ gia đình yêu cầu hệ số đền bù gấp hơn 3 lần. Đây là hệ số yêu cầu đền bù khá cao so với hệ số đền bù do Sở Xây dựng Hà Nội đề xuất là $K=1$ đối với hộ gia đình tái định cư tại chỗ; $K=2$ đối với hộ gia đình tái định cư ra các khu nhà ở nằm ngoài đường vành đai 3. Dựa trên yêu cầu thực tế này, chủ đầu tư cần có sự cân nhắc, tính toán và dự trù phương án thỏa thuận hợp lý nếu triển khai xây dựng lại khu nhà ở. Đa số các hộ gia đình đang sinh sống ở các căn hộ tầng 1 mong muốn được trực tiếp thỏa thuận đền bù với chủ đầu tư để đảm bảo họ không bị thua thiệt.

Nhu cầu của cư dân về diện tích, cơ cấu căn hộ tái định cư

Đa phần người dân đều có nhu cầu đăng ký mua thêm diện tích ngoài quy định được sở hữu căn hộ tái định cư. Và gần $\frac{1}{2}$ hộ gia đình được khảo sát cho biết họ có nhu cầu mua thêm căn hộ mới ngoài căn hộ được đền bù. Với cơ cấu căn hộ tái định cư mới, đa số các hộ gia đình mong muốn được sở hữu căn hộ với số lượng ít nhất là 02 phòng ngủ và 02 phòng vệ sinh.

Nguyện vọng của cư dân về các tiện ích trong khu nhà ở mới

Đa số người dân đều bày tỏ mong muốn khu nhà ở mới sau khi được xây dựng lại sẽ có thêm các tiện ích mới sau khi được xây dựng như: Trường học, nhà trẻ, bệnh viện, trung tâm thương mại, bãi đỗ xe, bể bơi, sân chơi, công viên, siêu thị, cửa hàng tự chọn. Sân chơi, công viên cây xanh là tiện ích mà nhiều người dân mong muốn và quan tâm nhất.

Về chính sách tạm cư và giải pháp cho nhà cao tầng sau tái thiết

Nên tìm khu đất trống tại khu vực để xây nhà tạm cư. Người dân ở đây đều không muốn thay đổi hiện trạng hoặc muốn tái định cư tại chỗ. Người dân muốn nhận tiền để tự lo chỗ ở tạm cư trong thời gian thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu nhà.

Không nên hợp khối các nhà tập thể cũ để xây nhà cao tầng mới vì giải tỏa các nhà liền kề xen kẹt giữa hai khối nhà. Các hộ liền kề trong khu vực vẫn cho rằng việc cải tạo các khu nhà tập thể không ảnh hưởng tới nhà của họ và cho rằng chủ đầu tư không đủ tiền để bồi thường vì giá bất động sản trong khu vực trung tâm rất cao.

Việc điều chỉnh đường, các cơ sở hạ tầng khác cũng nên lựa theo các nhà liền kề, hạn chế thay đổi hiện trạng. Với những khu nhà biệt thự, liền kề riêng biệt, không xen kẹt

giữa các khối nhà tập thể không nên phá dỡ mà chỉ nên cải tạo chỉnh trang.

3. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ TRONG CÔNG TÁC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CÁC KHU TẬP THỂ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Để giải quyết các vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ đặc biệt là các vướng mắc trong việc đền bù, tạm cư và hỗ trợ tái định cư tại khu tập thể Trung Tự, tác giả đề xuất một số kiến nghị như sau:

1) Khu tập thể Trung Tự là khu vực có khá nhiều các hộ gia đình chính sách đang sinh sống, là khu vực trung tâm, thuận tiện đi lại và kinh doanh buôn bán. Do vậy, cần chú ý đến đặc thù này của khu ở, đặc biệt đối với các hộ gia đình đang sinh sống tại các khu nhà biệt thự và nhà liền kề, chủ đầu tư cần có các cuộc tiếp xúc trao đổi và thỏa thuận rõ ràng hơn về cơ chế chính sách đền bù (như nhà đổi nhà) trong trường hợp phải phá dỡ di chuyển để có được phương án quy hoạch hợp lý nhất, có như vậy thì mới có thể nhận được sự ủng hộ của các hộ gia đình này đối với dự án.

2) Gần 1/5 các hộ gia đình có sử dụng diện tích căn hộ để kinh doanh. Như vậy, tỷ lệ các hộ gia đình sử dụng nhà để tạo ra một khoản thu nhập là không nhỏ. Khi thực hiện dự án, trong quãng thời gian tạm cư và tái định cư sẽ ảnh hưởng đến kinh tế của nhiều hộ gia đình trong khu vực.

3) Gần 1/2 số hộ gia đình được khảo sát cho biết họ đang gặp khó khăn về chỗ để xe. Do vậy, chủ đầu tư cần nghiên cứu phương án quy hoạch và tính toán phù hợp để bố trí đủ bãi đỗ xe cho người dân tại khu nhà ở mới sẽ được xây dựng trong tương lai.

4) Đa phần người dân đều có nhu cầu tái định cư tại chỗ. Vì vậy, việc xây dựng mới lại khu chung cư cần xem xét và cố gắng đáp ứng được những yêu cầu chính đáng của cư dân. Để giải quyết được bài toán kinh tế cho các chủ đầu tư, thành phố nên cân nhắc tới việc điều chỉnh quy hoạch phân khu, nên cho phép nâng tầng cao và tăng dân số cục bộ trong khả năng có thể “dung nạp” của khu đất.

5) Yêu cầu của người dân đối với hệ số đền bù là khá cao. Vì vậy, chủ đầu tư cần có phương án quy hoạch toàn diện để đánh giá về khả năng đáp ứng được yêu cầu này hay không, hoặc cách thức, phương án thỏa thuận đền bù như thế nào để tạo được sự đồng thuận của người dân.

6) Đa số người dân có nhu cầu mua thêm diện tích và gần một nửa số hộ gia đình có nhu cầu mua thêm căn hộ mới ngoài căn hộ được đền bù. Số phòng trong căn hộ mới được đền bù là 03 phòng ngủ và 02 phòng vệ sinh. Sân chơi, công viên là tiện ích mà nhiều hộ dân mong muốn nhất. Đây cũng là những nhu cầu chính đáng cần được chủ đầu tư lưu tâm nếu thực hiện quá trình cải tạo. Tuy nhiên, để xác định chính xác nhu cầu mua thêm căn hộ cũng cần phải được làm rõ khả năng chi trả tài chính của cư dân cũng như tiến độ thanh toán ở các giai đoạn tiếp theo.

7) Chính quyền thành phố và chủ đầu tư cần có chính sách rõ ràng hơn về các diện tích căn hộ của các căn hộ chung cư đã được cải tạo thí điểm theo mô hình “xây ốp” của thành phố trong các giai đoạn trước đây. Hiện tại, mặc dù đây là những diện tích ở được cho là hợp pháp nhưng đa phần vẫn chưa được cấp sổ đỏ cho phần xây ốp, điều này làm người dân rất lo lắng và băn khoăn không biết thành phố và chủ đầu tư có đền bù cho những diện tích này hay không? Nếu Thành phố và chủ đầu tư có chính sách đền bù thỏa đáng cho những diện tích căn hộ đã xây ốp hợp pháp thì người dân sẽ đồng thuận và tỷ lệ ủng hộ dự án cải tạo xây dựng lại Khu tập thể Trung Tự chắc chắn sẽ còn cao hơn nữa.

8) Thành phố và Chủ đầu tư cần lưu ý và giải pháp phù hợp về vấn đề đền bù tái định cư đối với một số căn hộ được chia làm 2 và phân cho hai chủ hộ khác nhau (mỗi người một nửa căn hộ) từ khi Nhà nước phân nhà cho cán bộ. Ngoài ra cũng có một số căn hộ đã chia tách từ căn hộ gốc thành nhiều phần để mua bán, trao đổi qua nhiều chủ khác nhau, nhiều hộ tách từ trước khi làm giấy chứng nhận nhằm mục đích chờ được đền bù tái định cư căn hộ mới. Theo quy định của pháp luật hiện hành, những căn hộ có diện tích dưới 30m² sẽ không đủ điều kiện làm giấy chứng nhận quyền sở hữu, nên hiện tại hầu hết các căn hộ chia nhỏ đang đồng sở hữu giấy chứng nhận (giấy chứng nhận chung) một căn hộ nhưng trên thực tế có nhiều chủ hộ độc lập.

Tài liệu tham khảo:

1. Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
2. Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
4. Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
5. Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.



Cải tạo chung cư cũ cần nhìn tổng thể trong chỉnh trang đô thị