



CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ HÀI HÒA LỢI ÍCH BA BÊN, HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

(NGHIÊN CỨU ĐIỂN HÌNH CHO DỰ ÁN CẢI TẠO XÂY DỰNG KHU TẬP THỂ A+B NGHĨA ĐO - HÀ NỘI)

Renovating old apartment buildings, harmonizing the interests of three parties, aiming for the goals of sustainable development (Case study for the Project of renovation and construction of Nghia Do living quarter A+B - Hanoi)

/ TS. Tô Thị Hương Quỳnh*

Tóm tắt: Trong bối cảnh quỹ đất hạn hẹp, giá nhà tăng cao, nhiều hộ gia đình đang phải sinh sống tại các khu tập thể cũ (Chung cư cũ -CCC) được xây dựng từ những năm 1970 trở về trước, đã xuống cấp nghiêm trọng đến mức nguy hiểm. Mặc dù toàn xã hội quan tâm mong muốn cải tạo CCC, nhưng tới nay tỷ lệ CCC đã cải tạo xây dựng lại vẫn còn rất thấp. Nguyên nhân cốt lõi tình trạng nêu trên là do chưa hài hòa lợi ích của: nhà nước – nhà đầu tư – người dân. Dưới góc độ phát triển bền vững, bài báo sẽ phân tích thực trạng việc cải tạo chung cư cũ từ góc nhìn ba bên nói trên, đồng thời nghiên cứu trường hợp điển hình là khu tập thể A+B Nghĩa Đô –Hà Nội để đề xuất một số giải pháp góp phần đẩy nhanh tiến độ cải tạo chung cư cũ trong tương lai.

Từ khóa: Chung cư cũ, cải tạo xây dựng lại, hài hòa lợi ích, phát triển bền vững, Hà Nội.

Abstract: Scarcity of residential land and rising house prices, many households are living in old dormitories built in the 1970s and earlier, which have seriously deteriorated to the point of danger. Although the government and the whole society have paid attention to the desire to renovate old apartments, up to now the number of those being renovated and rebuilt is still very low. The core cause of the above situation is due to the failure to harmonize the interests of the state – individual owners – investors. From the perspective of sustainable development, the article will analyze the current situation of old apartment renovation from the above three-party perspective, and at the same time study the typical case of A+B Nghia Do-Hanoi to propose solutions to promote the renovating old residential building progress in the future.

Keywords: Old residential building, renovation and reconstruction, harmonizing benefits, sustainable development, Hanoi.

Nhận bài ngày 02/3/2024, chỉnh sửa ngày 02/4/2024, chấp nhận đăng ngày 06/5/2024.

1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ VỀ CẢI TẠO XÂY DỰNG CHUNG CƯ CŨ HÀI HÒA LỢI ÍCH CÁC BÊN HỮU QUAN

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng tại các thành phố lớn trên cả nước đã dẫn tới sự gia tăng dân số một cách nhanh chóng, kéo theo nhu cầu nhà ở tăng cao trong khi đó diện tích đất ở hạn chế. Trong bối cảnh quỹ đất hạn hẹp, giá nhà tăng cao, nhiều hộ gia đình đang phải sinh sống tại các khu tập thể cũ được xây dựng từ những năm 1970 trở về trước, đã xuống cấp nghiêm trọng đến mức nguy hiểm. Chính phủ đã ban hành Nghị định 61/2021 để quy định cụ thể nhiều nội dung nhằm thúc đẩy công tác cải tạo và xây dựng chung cư cũ, tuy nhiên đến nay tỷ lệ chung cư cũ (CCC) được cải tạo và xây dựng lại trên cả nước vẫn chưa cao nhất là ở những thành phố lớn như Thủ đô Hà Nội [1]. Theo quy hoạch chung của Hà Nội, tại khu vực nội thành và thậm chí cả ngoại thành Hà Nội nhu cầu mở rộng diện tích nhà ở cho dân cư đô thị, đồng thời việc cải tạo xây dựng lại những CCC trên địa bàn ngày một cấp thiết để xây dựng Thủ đô khang trang hiện đại [2].

Quyết định số 5289/QĐ-UBND năm 2021 về “Đề án cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội” khẳng định sự quan tâm của chính quyền với các Khu tập thể cũ. Tuy nhiên, thực tế cho thấy việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa khu tập thể – hay còn gọi là CCC qua nhiều năm còn hạn chế, sự đồng thuận của người dân chưa cao, cơ chế chính sách còn nhiều vướng mắc [3]. Tính đến nay, Hà Nội đã bước đầu thực hiện triển khai cải tạo, xây dựng thí điểm một số CCC, tuy nhiên, vẫn còn rất nhiều CCC khác đã hết niên hạn sử dụng và xuống cấp nghiêm trọng, đang cải tạo gia cố kết cấu tạm thời giữ an toàn chứ chưa được cải tạo lại. Thực tiễn trên cho thấy, cần cấp thiết thực hiện nghiên cứu giải pháp đẩy nhanh các dự án cải tạo xây dựng mới các CCC này.

Dự án cải tạo xây dựng lại CCC có sự khác biệt so với các dự án xây mới nhà chung cư, đó là sự hiện hữu của chủ sở hữu CCC bên cạnh nhà

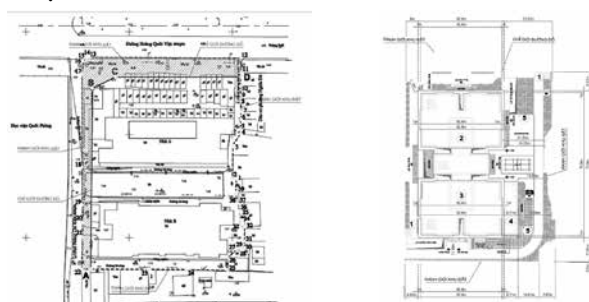
*Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội
Email: quynhth@huce.edu.vn

đầu tư (NĐT) và cơ quan quản lý nhà nước ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Đây là nguyên nhân chính khiến cho các dự án cải tạo xây dựng CCC chậm triển khai trong những năm gần đây. Hòa lợi ích giữa ba bên nhà nước – người dân (chủ sở hữu CCC) – và doanh nghiệp (nhà đầu tư) là nội dung được nhiều nhà nghiên cứu quan tâm cũng như được nhấn mạnh tại rất nhiều kế hoạch, văn bản quy phạm pháp luật [4,5,6]. Tuy nhiên, giải pháp nào để hài hòa lợi ích ba bên khi mục tiêu và kỳ vọng của họ trong từng dự án cụ thể lại vô cùng khác biệt lại chưa nhận được sự quan tâm nghiên cứu. Bài báo nghiên cứu giải quyết vấn đề hài hòa lợi ích 3 bên tại một dự án cải tạo xây dựng CCC hết niên hạn sử dụng đã xuống cấp nghiêm trọng trên địa bàn Hà Nội, đã được NĐT thiết kế và nghiên cứu triển khai từ 2012 nhưng tới nay vẫn chưa có tiến triển. Thông qua phân tích tính toán các phương án khác nhau, bài báo đưa ra đề xuất giải pháp để hài hòa lợi ích ba bên, thúc đẩy thực hiện dự án trong tương lai.

2. NGHIÊN CỨU ĐIỂN HÌNH CHO DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG KHU TẬP THỂ A+B NGHĨA ĐÒ - HÀ NỘI

Từ năm 2005, Hà Nội bắt đầu cải tạo các khu CCC. Tuy nhiên, do một số bất cập và sự thay đổi chính sách nên đến nay mới có 19 dự án cải tạo, xây dựng lại CCC hoàn thành, đưa vào sử dụng (chiếm 1,2% tổng số 982 nhà ở CCC) và 14 dự án đang triển khai. Theo đó, Hà Nội đã có những giải pháp, những chủ trương tích cực trong công tác cải tạo, xây dựng lại các khu CCC trên địa bàn Thành phố, trong đó có chủ trương cải tạo, xây dựng lại Nhà A, B tại Khu tập thể Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy.

2.1. Hiện trạng khu tập thể A, B - Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội



Hình 1. Mặt bằng hiện trạng (trái) và giải pháp quy hoạch (phải) khu tập thể A+B - Nghĩa Đô

Hiện trạng kiến trúc khu đất chủ yếu là khu tập thể A & B cũ được xây dựng từ trước những năm 1980, bao gồm các nhà thấp tầng và 02 nhà CCC 05 tầng, hiện tại đã hư hỏng và xuống cấp nghiêm trọng. Một phần nhỏ phía mặt đường Hoàng Quốc Việt là các công trình cấp 4 quy mô nhỏ (Hình 1). Tại khu A có 125 hộ đang cư trú với diện tích nhà ở thu hồi theo sổ đỏ là 4132,43m², diện tích cơ sở là 1198,6m², diện tích cần tái định cư là 8495,59m². Khu B có 121 hộ đang cư trú với diện tích nhà ở thu hồi theo sổ đỏ là 3247,3m², diện tích cơ sở là 1030,26m², diện tích cần tái định cư là 6592,03m², hệ số K của dự án từ 2-2,15 [7].

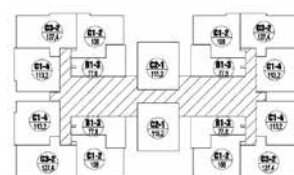
2.2. Thực trạng cải tạo, xây dựng khu tập thể A, B - Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Với phương án quy hoạch chung được phê duyệt, giải pháp xây dựng dự kiến là xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (cấp thoát nước, trạm biến áp; sân đường giao thông nội bộ, cây xanh; đèn chiếu sáng ngoài nhà...) phục vụ khối nhà chính cao 33 tầng nổi và 03 tầng hầm làm chỗ để xe, 01 tầng kỹ thuật (Hình 1). Giải pháp cụ thể các tầng như

sau: Tầng hầm: Đảm bảo nhu cầu đỗ xe bao gồm các khu để xe ô tô, xe máy, phòng kỹ thuật điện, kỹ thuật nước, điều hòa thông gió, điều khiển BMS... và cụm thang giao thông chiếu đứng. Tầng 1: Bố trí các lối vào cho công trình. Các lối vào được phân riêng cho khu chung cư và khu thương mại dịch vụ, Văn phòng... Khu vực nhà trẻ được bố trí tại tầng 1 và 2 của công trình, bao gồm khoảng 04 nhóm trẻ. Tầng 2 đến 7: Là khối Trung tâm thương mại, Dịch vụ, và văn phòng cho thuê. Tầng 8: Là tầng kỹ thuật. Tầng 9 đến 33: Là khối các căn hộ ở phù hợp với nhu cầu tái định cư tại chỗ cho các hộ dân và nhu cầu thị trường (Hình 2).



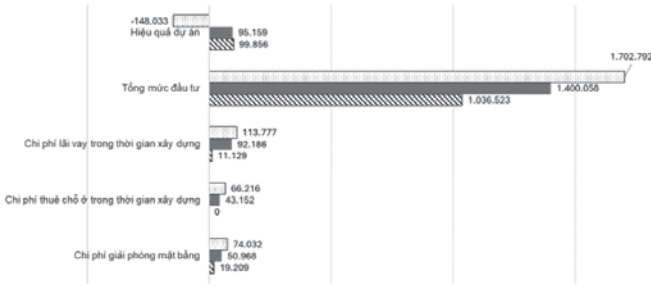
Chi tiết căn hộ C2-1



Hình 2. Giải pháp thiết kế công trình khu A+B - Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Tại thời điểm ban đầu lập dự án vào cuối năm 2012, dự án dự kiến thực hiện đầu tư xây dựng công trình trong 2,5 năm và tiến hành bàn giao vào cuối năm 2014. Tổng mức đầu tư dự kiến (TMĐT) của dự án là 1.036.523 triệu đồng, với chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng tái định cư (BTTĐC) (không bao gồm chi phí hỗ trợ thuê nhà trong thời gian xây dựng) là 19.209 triệu đồng, lãi vay trong thời gian xây dựng dự kiến là hơn 11.128,56 triệu đồng (lãi suất 14%/năm). NĐT dự kiến sẽ bán với giá ưu đãi cho chủ sở hữu CCC (có nhu cầu mua thêm diện tích hoặc tái định cư tại căn hộ có diện tích cao hơn diện tích được đền bù) là 25 triệu đồng/m² và bán diện tích còn lại cho các đối tượng mua nhà thông thường với giá 35 triệu đồng/m². Phần thương mại dịch vụ khối để sẽ do NĐT tự vận hành cho thuê. Dự án có Giá trị hiện tại ròng NPV dự kiến là 99.856 triệu đồng sau 30 năm (Lãi suất tối thiểu chấp nhận được là 14%), suất thu lợi nội tại IRR là 17,68%, thời gian hoàn vốn dự kiến là 12,95 năm, hệ số khả năng trả nợ là 1,55 và NĐT thấy dự án đáng giá để đầu tư.

Tuy nhiên, tới thời điểm phải bàn giao dự án là cuối năm 2014, dự án vẫn chưa thể triển khai do những vướng mắc trong khâu giải phóng mặt bằng. NĐT tiến hành tính toán lại phương án giải phóng mặt bằng bao gồm cả chi phí hỗ trợ thuê nhà tạm cư 48 tháng (48.152 triệu đồng) bên cạnh các chi phí đã tính so với thời điểm 2012 là chi phí đền bù cho tài sản trên đất, hỗ trợ di chuyển, thường tiền độ bàn giao mặt bằng, hỗ trợ ổn định đời sống và hỗ trợ di chuyển điện nước... Lúc này chi phí BTTĐC đã tăng lên tới 50.968 triệu đồng (tăng 2,65 lần), TMĐT tăng lên 1.400.058 triệu đồng (tăng 1,35 lần) với lãi vay dự kiến là 92.185,6 triệu đồng (lãi suất 9%/năm). Dự án dự kiến thay đổi phương án, NĐT không tự kinh doanh trong thời gian vận hành mà bán phần sản phẩm thương mại khối để ngay sau hoàn thành xây dựng để thu hồi vốn đầu tư. Ngoài ra, toàn bộ diện tích thương phẩm của dự án sẽ bán với giá là 35 triệu đồng/m², do đó lợi nhuận dự kiến (LNDK) sau khi bán xong các sản phẩm của dự án là 95.159 triệu đồng. Trường hợp này NĐT sẽ hoàn vốn ngay sau khi bán hết các sản phẩm của dự án.



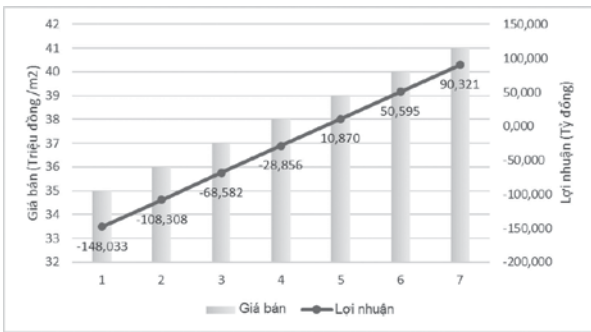
Hình 3. Chi phí đầu tư và hiệu quả dự án tại các năm 2012, 2014, 2024

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Tuy vậy, sau gần 10 năm, đến nay dự án vẫn chưa được triển khai, nguyên nhân chủ yếu vẫn là do không thỏa thuận được phương án giải phóng mặt bằng và các quan ngại của người dân về trách nhiệm của NĐT, chất lượng công trình và thời gian bàn giao nhà. Bên cạnh đó, NĐT cũng quan ngại về phương án hiệu quả tài chính của dự án khi chi phí đầu tư cao, nhưng phần lợi nhuận mang lại chưa rõ ràng và chắc chắn khi thị trường xây dựng có quá nhiều biến động trong những năm vừa qua. Từ kết quả so sánh phương án tại các thời điểm tính toán khác nhau là 2012 và 2014 tại hình 3, có thể thấy càng kéo dài, dự án càng tăng chi phí, giảm hiệu quả mang lại cho NĐT, tăng chi phí cho chủ sở hữu CCC nếu muốn tái định cư tại chỗ, nhà nước sẽ phải ưu đãi nhiều hơn. Do đó, hiệu quả của cả 3 bên đều giảm khi dự án kéo dài.

2.3. Giải pháp cải tạo khu tập thể A, B - Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, hài hòa lợi ích ba bên

Bài báo tiến hành tính toán lại chi phí đầu tư và hiệu quả dự án tại thời điểm quý 1 năm 2024. Giữ nguyên phương án giải phóng mặt bằng bao gồm cả chi phí hỗ trợ lãi vay là 113.777 triệu đồng (lãi suất 9%/năm). Dự án giữ nguyên phương án NĐT không tự kinh doanh trong thời gian vận hành mà bán phần sàn thương mại khối để để thu hồi vốn đầu tư. Nếu toàn bộ diện tích thương phẩm của dự án sẽ bán với giá là 35 triệu đồng/m², LNDK sau khi bán xong các sản phẩm của dự án là -148.033 triệu đồng. Trường hợp này NĐT vẫn sẽ lỗ cho dù bán hết các sản phẩm của dự án với giá 35 triệu đồng/m² (hình 3 và hình 4).

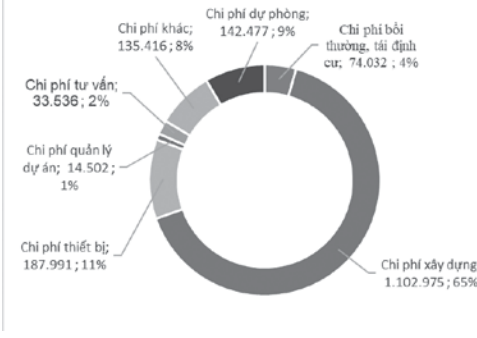


Hình 4. Mối quan hệ giữa lợi nhuận và giá bán căn hộ và sàn thương mại dịch vụ

(Thời điểm tính toán 2024)

Nếu không được hỗ trợ thêm về lãi vay, BTTĐC trong giai đoạn vận hành, NĐT sẽ phải tăng giá bán từ 38,8 triệu đồng/m² trở lên dự án mới bắt đầu hòa vốn và có lãi (hình 4). So với giá bán căn hộ chung cư xây mới trên địa bàn nội thành Hà Nội tại thời điểm đầu năm 2024,

40 triệu đồng/m² căn hộ là rất “phải chăng” và nằm trong khả năng chi trả của nhóm thu nhập khả tại Hà Nội, cho thấy dự án có tính khả thi với lợi nhuận cho NĐT khoảng 50.595 triệu đồng. Tuy nhiên, nếu xét trên quan điểm lợi ích của nhóm chủ căn hộ CCC mà hầu hết là những đối tượng có thu nhập thấp tới trung bình, nếu muốn mua thêm diện tích ngoài diện tích được tái định cư, sẽ là rất khó khăn. Do đó, nếu để xuất giá bán này, sự đồng thuận của nhóm chủ sở hữu căn hộ CCC sẽ khó khả thi. Còn nếu giảm giá bán, khó có thể đảm bảo LNDK hấp dẫn để thu hút các NĐT.

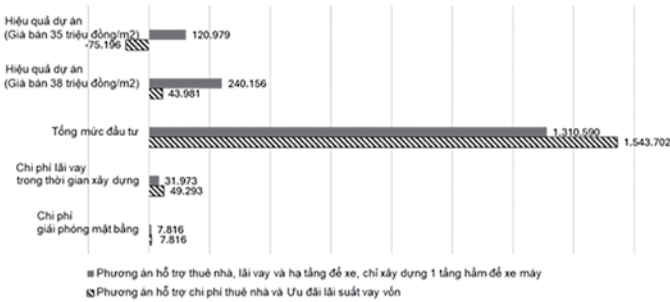


Hình 5. Tỷ trọng các thành phần chi phí trong tổng mức đầu tư dự án

(Thời điểm tính toán 2024 - Đơn vị tính: Triệu đồng)

Từ tỷ trọng các thành phần chi phí trong TMĐT (hình 5), tại thời điểm tính toán là năm 2024, có thể nhận thấy chi phí xây dựng và thiết bị chiếm tỷ trọng lớn nhất (78%). Các chi phí còn lại không đáng kể, do đó, có thể thấy, để tăng lợi nhuận cho NĐT khi giá bán không thể quá cao, là phải giảm được chi phí xây dựng công trình. Phương án thiết kế của dự án xây dựng 3 tầng hầm để xe, đã khiến cho suất vốn đầu tư của công trình tăng cao, đồng thời, với những yêu cầu ngày càng khắt khe về phòng cháy chữa cháy, công trình sẽ tốn nhiều chi phí để thực hiện đầu tư như quy hoạch ban đầu.

Thêm vào đó, BTTĐC mà chủ yếu là chi phí hỗ trợ thuê nhà trong thời gian xây dựng đã đẩy khoản chi phí này tăng cao hơn rất nhiều so với tính toán ở thời điểm 2012. Nếu NĐT tiết kiệm được chi phí này, sẽ cắt giảm được hơn 66 tỷ đồng (Hình 3). Lãi vay trong thời gian xây dựng cũng là một khoản chi phí không nhỏ (gần 114 tỷ - Hình 3) khiến cho chi phí khác chiếm tới 8% tổng mức đầu tư (Hình 5). Nếu NĐT được ưu đãi lãi suất vay vốn 4,5%/năm, được nhà nước hỗ trợ chi phí thuê nhà cho chủ sở hữu CCC trong thời gian xây dựng và hạ tầng gửi xe để giảm còn 01 tầng hầm, hiệu quả mang lại cho dự án là vô cùng khả quan (Hình 6).



Hình 6. Hiệu quả dự án cho 2 phương án đầu tư cải tạo xây mới khu A+B Nghĩa Đô

(Thời điểm tính toán 2024 - Đơn vị tính: Triệu đồng)

3. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ HÀI HÒA LỢI ÍCH BA BÊN THEO ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Từ tính toán và phân tích tại dự án điển hình cải tạo xây dựng khu A+B khu tập thể Nghĩa Đô cho thấy, để thực hiện tốt cải tạo xây dựng CCC, Nhà nước cần đóng vai trò mẫu chốt trong việc cân bằng bài toán lợi ích giữa ba bên: Nhà nước – Chủ sở hữu CCC – NĐT. Dựa vào phân tích của dự án điển hình nêu trên, bài báo đề xuất sau với Nhà nước khi đối mặt với các vấn đề của Chủ sở hữu CCC và NĐT như sau:

3.1. Về phía cơ quan quản lý Nhà nước

Tiến hành tổ chức quy hoạch, thiết kế chi tiết các khu vực đặc biệt là khu vực có các khu CCC để tính toán nhu cầu và phát triển hạ tầng đồng bộ, giảm tải các yêu cầu về phát triển hạ tầng cho các NĐT xây dựng CCC. Phương án quy hoạch sau khi lấy ý kiến cộng đồng và được chấp nhận của cư dân, sẽ là căn cứ để xây dựng chính sách và giải quyết các vấn đề liên quan đến di dân, cải tạo tái định cư. Đồng thời cũng để các chủ sở hữu chung cư và người dân chuẩn bị tâm lý và chi phí cho việc mua thêm diện tích tái định cư nếu có.

Cụ thể hóa các quy định chính sách riêng cho dự án cải tạo CCC, không những trong giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án mà cả trong giai đoạn kết thúc dự án và đi vào vận hành. Đặc biệt là các chính sách liên quan đến hội nghị nhà chung cư, sử dụng quỹ bảo trì, phí dịch vụ vận hành khi đối tượng sở hữu nhà chung cư sau cải tạo là các đối tượng có thể có mức thu nhập rất khác biệt là chủ sở hữu cũ (thường là thu nhập thấp) và chủ sở hữu mới (thường là thu nhập trung bình đến cao).

Tổ chức nghiên cứu áp dụng công nghệ xây dựng tiên tiến để rút ngắn thời gian thiết kế (công nghệ mô hình hóa thông tin công trình BIM), thời gian thi công (công nghệ thi công tiên tiến hiện đại như mô-đun-hóa, thi công ngoài công trường off-site), vật liệu xây dựng bền vững, ít carbon, giảm tiêu thụ năng lượng và phát thải carbon suốt vòng đời công trình. Nhà nước có thể tiên phong nghiên cứu và khuyến khích doanh nghiệp tư nhân nghiên cứu các phương án tiên tiến hỗ trợ NĐT và chủ sở hữu CCC tạm cư trong thời gian xây dựng từ kinh nghiệm của các nước trên thế giới như sử dụng container [8] để làm nhà tạm...

3.2. Chính sách với chủ sở hữu chung cư cũ

Thông qua lấy ý kiến của người dân ở các khu CCC về phương án quy hoạch, thiết kế, chính sách di dân và các vấn đề liên quan, nhà nước đóng vai trò là trung gian giữa NĐT và chủ sở hữu CCC để lắng nghe ý kiến của người dân và giải đáp thắc mắc cho họ. Cần xem xét những người chủ sở hữu này như là đối tượng thu nhập thấp để có chính sách cho vay vốn thỏa đáng, tạo điều kiện để họ an cư lạc nghiệp.

Bên cạnh việc hỗ trợ vay vốn, cần có chính sách rõ ràng cụ thể cho những chủ sở hữu CCC tích cực phối hợp trong các dự án cải tạo, vừa đưa ra những chế tài thích hợp để xử lý những trường hợp cố tình không di dời tại các dự án đã đạt được sự đồng thuận cao. Khuyến khích chủ sở hữu CCC tham gia giám sát cộng đồng đối với dự án, để đảm bảo dự án đạt chất lượng và tiến độ đặt ra, tránh việc thất thoát lãng phí nguồn vốn nhà nước và người dân.

3.3. Chính sách với nhà đầu tư

Hỗ trợ NĐT trong việc giải phóng mặt bằng bằng cách tổ chức vận động tuyên truyền chủ sở hữu CCC di dời đến nơi ở tạm và bàn giao công trình cho NĐT để thực hiện dự án. Có phương án hỗ trợ kinh phí hoặc bố trí chỗ ở cho cư dân CCC trong thời gian xây dựng. Khuyến khích và hướng dẫn NĐT áp dụng những công nghệ tiên tiến trong xây dựng để đẩy nhanh tiến độ thiết kế, thi công công trình, khuyến khích sử dụng thiết kế điển hình để rút ngắn thời gian thiết kế và phê duyệt thiết kế.

Hỗ trợ NĐT trong quá trình thực hiện dự án bằng các chính sách cho vay vốn ưu đãi như với nhà ở xã hội, miễn chi phí sử dụng đất và hỗ trợ hạ tầng chung của khu đất, nhất là hạ tầng để gửi xe và các công trình xã hội khác như nhà trẻ, bệnh viện, trạm xử lý nước thải, cấp nước sạch... Cho phép NĐT nghiên cứu và đề xuất các giải pháp quy hoạch giảm tải áp lực giao thông cho những dự án cải tạo xây dựng CCC trong nội thành Hà Nội, nhất là trong vùng vành đai hai.

4. KẾT LUẬN

Bài báo đã tiến hành phân tích tính toán phương án đầu tư cải tạo xây dựng khu A+B khu tập thể Nghĩa Đô với các phương án hỗ trợ khác nhau cho NĐT và chủ sở hữu CCC. Kết quả tính toán và phân tích cho thấy, để thực hiện tốt cải tạo xây dựng CCC, Nhà nước cần đóng vai trò mẫu chốt trong việc cân bằng bài toán lợi ích giữa ba bên: Nhà nước – Chủ sở hữu CCC – Nhà đầu tư. Từ kết quả tính toán, bài báo đã đưa ra các đề xuất và giải pháp với cả ba bên, nhằm thúc đẩy thực hiện dự án cải tạo xây dựng CCC trong tương lai.

Bá Hải (BT)

Tài liệu tham khảo:

- [1] Chính phủ, "Nghị định của Chính phủ: số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư", 2021.
- [2] Thủ tướng chính phủ, "Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050," 2011
- [3] UBND thành phố Hà Nội, "Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội", 2021.
- [4] ThS. Hoàng Văn Giang, Lê Thị Hoài Ân, Phùng Anh Quân, "Cải tạo chung cư cũ – Hài hòa lợi ích ba bên", Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, 2016.
- [5] Nguyễn Việt Ninh, "Thực trạng các khu tập thể cũ ở Hà Nội giai đoạn 1954 -1990," Tạp chí Kiến trúc số 12-2023, 2023.
- [6] Nguyễn Văn Luyến, "Lựa chọn chủ đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội". Quản Lý Nhà nước, (333), 124–127, 2023. <https://doi.org/10.59394/qlnn.333.2023.667>
- [7] TCT Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, "Dự án đầu tư xây dựng: Cải tạo, xây dựng lại Nhà chung cư A, B Khu tập thể Nghĩa Đô, Hà Nội," 2012.
- [8] Công ty TNHH Cơ khí Song Nguyên, "Ứng dụng thùng container làm nhà ở", web: <http://songnguyencontainer.com>.