

An aerial photograph of a city, likely Hanoi, showing a mix of modern high-rise buildings and older structures. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the upper half of the image, containing the main title in red text. Below the box, the author's name is written in blue text. The background shows a dense urban landscape with green spaces and roads.

**NGUỒN LỰC ĐỂ CẢI TẠO CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ:  
TRƯỜNG HỢP CẢI TẠO CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ TRÊN  
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**TS. Nguyễn Thị Hải Yến**

# LÝ DO NGHIÊN CỨU

- Cải tạo, chỉnh trang đô thị là hoạt động tất yếu và là một nội dung quan trọng trong quá trình đô thị hóa, quá trình phát triển của mỗi TP; để tạo ra bộ mặt đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu phát triển.
- Những khó khăn, thách thức trong cải tạo chỉnh trang đô thị:
  - Thiếu hụt nguồn lực tài chính cho các DA, đặc biệt là CP GPMB, TĐC trong cải tạo chỉnh trang đô thị;
  - Các doanh nghiệp có tiềm lực về vốn nhưng chưa sẵn sàng tham gia vào các DA đầu tư cải tạo chỉnh trang đô thị;
  - Bản thân hoạt động cải tạo chỉnh trang đô thị cũng tạo ra những lợi thế và nguồn lực mới, tuy nhiên từ trước đến nay Nhà nước không khai thác được mà chủ yếu rơi vào một số nhóm người như CĐT, một số người dân không bị di dời;
  - Thiếu cơ chế lợi ích thỏa đáng để tạo sự đồng thuận và hợp tác của người dân, cộng đồng dân cư công tác GPMB tại các DA cải tạo chỉnh trang đô thị thường bị ách tắc.

# CÁC NGUỒN LỰC ĐỂ CẢI TẠO CHỈNH TRẠNG ĐÔ THỊ NÓI CHUNG

## Nguồn lực từ NS nhà nước

Mang tính chủ đạo, là sự cam kết của nhà nước, là vốn mồi, chi phối và kích thích các nguồn vốn khác tham gia đầu tư phát triển, tái đầu tư cải tạo, chỉnh trang các khu CCC

## Nguồn lực từ các DN, NĐT

Là nguồn lực rất quan trọng → đóng vai trò quyết định đến tiến độ, chất lượng và sự thành công của các DA → vẫn ở dạng tiềm năng → Vấn đề là làm sao để có thể huy động?

## Nguồn lực từ người dân và cộng đồng

Là nguồn lực rất quan trọng → *Sự tham gia và đồng thuận của người dân, cộng đồng dân cư đóng vai trò quyết định đến sự thành bại của DA tái phát triển*

→ Công cụ góp đất  
- tái điều chỉnh đất đai

## Nguồn lực từ đất đai và lợi thế vị trí đất đai

- Đất đai

- Giá trị đất gia tăng sau đầu tư cải tạo

- Lợi thế kinh doanh thương mại xuất hiện sau đầu tư

- Hình thành các trung tâm đô thị hiện đại → Các cực phát triển

## TỔNG QUAN CCC HÀ NỘI

Tổng có: 1.579 nhà CCC, bao gồm 76 khu CCC và 306 CCC độc lập có quy mô từ 2 đến 5 tầng, được XD chủ yếu trong những năm từ 1960 đến 1990; chủ yếu tập trung tại khu vực 4 quận nội thành cũ (với 969 nhà CCC thuộc khu vực hạn chế phát triển, trong đó: quận Ba Đình có 211 nhà, quận Hoàn Kiếm có 99 nhà, quận Đống Đa có 415 nhà và quận Hai Bà Trưng có 244 nhà).



Trong quá trình sử dụng, các hộ dân đã tự cơ ngơi, sửa chữa gây mất mỹ quan đô thị, đồng thời do không được sửa chữa bảo trì thường xuyên, hệ thống hạ tầng đô thị xuống cấp dẫn đến nhiều nhà CC xuống cấp nghiêm trọng, một số nhà hư hỏng nặng, nguy hiểm (nhà cấp độ D).

# TÌNH HÌNH CẢI TẠO CCC HÀ NỘI

**Trước năm 2016:** Đã triển khai thực hiện một số cơ chế đầu tư:

- (1) NS TP thực hiện (DA khu CCC Kim Liên - Trung Tự)
- (2) NĐT tổ chức thực hiện DA và TP hỗ trợ bằng việc giao một số khu đất để hỗ trợ NĐT (Khu CCC Nguyễn Công Trứ)
- (3) NĐT tự thỏa thuận với các hộ dân để thực hiện DA tại các tòa nhà CC độc lập (D2 Giảng Võ, C7 Giảng Võ, 97 Láng Hạ).

→ **Kết quả:** Hoàn thành XD lại được 8 CCC; 05 CCC đang phá dỡ và đang triển khai XD mới; 04 CCC nguy hiểm cấp D đang tổ chức di dời

**Từ 2016 đến nay:** Giao 19 NĐT tự bỏ kinh phí thuê tư vấn trong và ngoài nước nghiên cứu, lập ý tưởng QH chi tiết các khu CCC trên địa bàn TP theo 2 phương án:

- **Phương án 1:** Giữ nguyên các Các chỉ tiêu QHKT thực hiện theo đúng QHC, QHPK.
- **Phương án 2:** Đề xuất theo hướng các chỉ tiêu QHKT đảm bảo cân đối được hiệu quả đầu tư. Phương án thiết kế phải đảm bảo đồng bộ kết nối hạ tầng kỹ thuật (GT, cấp điện, cấp nước, thoát nước,...), tận dụng mở rộng khai thác tối đa không gian ngầm làm chỗ đỗ xe và các dịch vụ công cộng, thương mại,... để bù đắp chi phí đầu tư; khai thác triệt để các quỹ đất trống, quỹ đất có điều kiện thuận lợi tại khu vực QH để triển khai các công trình tạm cư, TĐC (chưa xem xét các phương án đề xuất theo phương thức đối ứng bằng các quỹ đất, DA BT, hỗ trợ bằng NSTP)

→ Các NĐT đã báo cáo ý tưởng QH đợt 1 là 16 đồ án, đợt 2 là 05 đồ án.



# THỰC TRẠNG HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC TRONG CẢI TẠO CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ, TRƯỜNG HỢP CÁC KHU CCC TRÊN ĐỊA BÀN HN

## **1. Thực trạng huy động nguồn lực từ NS:**

- Mô hình đầu tư cải tạo, XD mới bằng nguồn vốn NS TP (DA Đầu tư XD mới nhà B7, B10 Khu tập thể Kim Liên đường Phạm Ngọc Thạch, quận Đống Đa.

## **2. Thực trạng huy động nguồn lực ngoài NS:**

### ***2.1. Mô hình đầu tư cải tạo, XD mới các CCC độc lập:***

Mô hình đầu tư cải tạo, XD mới các CCC độc lập bao gồm các DA: I1, I2, I3 Thái Hà; 187 Tây Sơn; P3 Phương Liệt; B4, B14 Kim Liên; A6, C7, D2 Giảng Võ.

### ***2.2. Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng mới toàn khu CCC:***

TP đã thí điểm triển khai mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng mới toàn khu CCC bằng nguồn lực ngoài NS (gđ1 của dự án cải tạo, xây dựng mới Khu tập thể Nguyễn Công Trứ là cải tạo, xây dựng mới nhà A2, A3 thành nhà N3).

## **ĐÁNH GIÁ NHỮNG VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN TRONG VIỆC KHAI THÁC HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC CẢI TẠO CHỈNH TRẠNG ĐÔ THỊ, TRƯỜNG HỢP CẢI TẠO CCC LÀM CƠ SỞ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ CƠ CHẾ CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI: 7 VẤN ĐỀ**

- (1) Trình tự thực hiện DA cải tạo, XD mới nhà CCC không có tính khả thi, gây khó khăn cho CĐT
- (2) Quy định về kiểm định chất lượng CCC trước khi triển khai gây tốn kém kinh phí lớn, thời gian kéo dài, phát sinh nhiều khiếu kiện, gây khó khăn cho công tác triển khai các bước tiếp theo
- (3) *Quy định phải đảm bảo 100% chủ sở hữu nhà CCC không phải cấp D thống nhất phá dỡ gây khó khăn cho chủ đầu tư*
- (4) Khó khăn trong công tác triển khai nghiên cứu lập QH chi tiết 1/500 và hiệu quả kinh tế của DA
- (5) Quy định về lựa chọn CĐT DA khi nhà nước thực hiện cải tạo, XD mới CCC theo hình thức XHH còn nhiều điểm chưa phù hợp gây áp lực cho NS nhà nước và giảm động lực tham gia của các NĐT
- (6) Vấn đề bồi thường, hỗ trợ TĐC còn nhiều bất cập
- (7) Tồn tại xu hướng hành động vì lợi ích cá nhân và cản trở tập thể của một bộ phận người dân, mà đa phần là những hộ tầng 1 không đồng thuận, cản trở việc triển khai DA

## ĐÁNH GIÁ CHUNG

- Các cơ chế chính sách hiện nay chưa tạo điều kiện để có thể có thể huy động được các nguồn lực ngoài ngân sách vào cải tạo chỉnh trang đô thị nói chung và cải tạo CCC nói chung :
- **(1) Chưa huy động, khai thác được nguồn lực từ chính những tiềm năng lợi thế vị trí đất đai** của các khu CCC, trong khi đây là nguồn lực tiềm tàng lớn nhất trong cải tạo CCC nếu có cơ chế phù hợp để khai thác và huy động. Các cơ chế chính sách hiện hành chưa khai thông giải phóng được nguồn lực từ đất đai để thông qua quy hoạch và và đầu tư làm gia tăng giá trị khu vực tạo lợi ích thu hút các nhà đầu tư, sự đồng thuận của người dân và cải tạo được bộ mặt đô thị;
- **(2) Chưa huy động được nguồn lực lớn nhất từ người dân có thể huy động và đóng góp cho** cải tạo chỉnh trang đô thị, cải tạo các khu CCC, trong đó quan trọng nhất là chưa tạo được sự đồng thuận của người dân trong việc thay đổi, chia sẻ các nguồn lực công cộng mà mỗi người đang có một phần quyền chiếm giữ như cấu trúc công trình hoặc thay đổi các điều kiện hạ tầng khu vực sinh sống;
- **(3) Chưa huy động được nguồn lực từ doanh nghiệp, các nhà đầu tư tham gia vào cải tạo CCC.** Vì chưa có cơ chế để huy động, khai thác được nguồn lực từ lợi thế vị trí đất đai của các khu CCC, chưa có cơ chế gắn lợi ích của nhà đầu tư với mức độ phát triển của các khu đô thị sau cải tạo, nên doanh nghiệp không có cơ chế để cân đối hiệu quả tài chính khi đầu tư dự án. Hơn nữa sự không đồng thuận từ phía người dân khiến cho doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, thậm chí là không mặn mà với cải tạo các khu CCC.



# KHÁI QUÁT KHU VỰC NGHIÊN CỨU

Theo HD của Sở QHKT về chỉ tiêu QH, thì ranh giới nghiên cứu cải tạo KTT Nam Đồng là 13 ha. Sau khi nghiên cứu, đánh giá hiện trạng DA, CĐT và ĐVTV đề xuất điều chỉnh ranh giới cụ thể: Khoảng 9 ha gồm 2 khu vực:



**(1) Khu vực có DT khoảng 4,84 ha, bao gồm 24 nhà CC** thuộc các khu A, B, C, D và các công trình nhà ở thấp tầng dạng coi nới, lấn chiếm trái phép xung quanh và trong DT sân các nhà CC nêu trên: Là những công trình đã xuống cấp, hư hỏng và công trình lấn chiếm trái phép cần phải phá bỏ và XD lại → **Khu vực nghiên cứu XD lại**

# KHÁI QUÁT KHU VỰC NGHIÊN CỨU



**(2) Khu vực có DT khoảng khoảng: 4,16 ha,** bao gồm các công trình nhà K15, nhà trẻ, các nhà ở thấp tầng dạng nhà phố và nhà biệt thự (do người dân XD, cơ bản đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và nhà ở): Là những công trình hiện còn giá trị sử dụng, dân cư đang sinh sống ổn định → **Khu vực nghiên cứu chỉnh trang lại (chỉnh trang, khớp nối hạ tầng kỹ thuật).**



---

**TRẦN TRỌNG CẨM ƠN**

