

Cải tạo chung cư cũ: Hà Nội tìm "lời giải cho bài toán khó"

15:06 19/02/2018

Cả nước hiện có khoảng 2.500 khối nhà chung cư cũ (tương đương hơn 3 triệu m² nhà), được xây dựng trước năm 1994. Trong đó, có khoảng trên 600 khối nhà thuộc diện hư hỏng nặng, nguy hiểm. Tuy nhiên, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ thực hiện rất chậm.

Bộ Xây dựng cho biết đã có báo cáo tổng hợp tình hình nêu trên, trong đó nêu rõ nguyên nhân và đề xuất các giải pháp tháo gỡ.

Trước "sức ỳ" của cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trong đó, giao Bộ Xây dựng theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ về tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư.



Cải tạo, xây dựng chung cư cũ vẫn quá chậm

Thực hiện kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, trong năm 2017, Bộ Xây dựng đã tổ chức đoàn kiểm tra tình hình triển khai cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số địa phương trên cả nước.

Qua kiểm tra, khảo sát tình hình thực hiện cho thấy, tại một số địa phương, do có sự chỉ đạo sát sao của cấp ủy Đảng, các cấp chính quyền và sự tham gia rộng rãi của hệ thống chính trị trên địa bàn nên việc thực hiện Nghị định số 101 đã đạt được những kết quả nhất định, góp phần bảo đảm chỗ ở an toàn cho người dân, tạo bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại.

Một số nơi đã chủ động cân đối, bố trí nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, từ quỹ phát triển đất của địa phương và huy động từ xã hội để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư...

Tuy nhiên, hiện trên toàn quốc vẫn còn nhiều địa phương có khối lượng nhà chung cư cũ cần phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhưng lại thiếu sự quan tâm chỉ đạo sát sao, quyết liệt của các cấp chính quyền. Bởi vậy, tỷ lệ dự án được thực hiện vẫn quá ít so với nhu cầu thực.

Người dân phàn nàn, doanh nghiệp thì không “mặn mà” tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Bởi vậy, nhiều cơ chế, chính sách thông thoáng hơn cũng đã được đưa vào vận dụng. Tuy nhiên, thực tế triển khai vẫn bộc lộ một số vướng mắc.

Đơn cử như theo quy định thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng).

Tuy nhiên, việc xác định ranh giới, quy mô sử dụng đất đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư lại chưa cụ thể. Bởi vậy, khó xác định phần diện tích được áp dụng cơ chế miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Theo Bộ Xây dựng, để chương trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thành công thì cần đổi, điều chỉnh, hoàn thiện các quy định liên quan theo hướng rõ ràng, đồng bộ. Cụ thể như việc cần sửa đổi các quy định của Nghị định 101

nhằm giải quyết các khó khăn, vướng mắc như việc cho phép thực hiện xây dựng lại đơn lẻ đối với chung cư nguy hiểm; hướng dẫn cụ thể về việc thực hiện điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch và dân số của dự án tại khu vực trung tâm, ranh giới, quy mô sử dụng đất, đặc biệt là phần diện tích được áp dụng cơ chế miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Bộ Xây dựng cũng tiếp tục nghiên cứu để trình Quốc hội sửa đổi quy định của Luật Nhà ở 2014 về chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng bổ sung quy định cho phép UBND cấp tỉnh được lựa chọn doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án bằng vốn do doanh nghiệp huy động (ngoài các hình thức đầu tư từ nguồn vốn ngân sách hoặc BT đã được quy định) trong trường hợp hết thời hạn 3 tháng mà chủ sở hữu không thực hiện lựa chọn, đề xuất chủ đầu tư dự án.

Tuy nhiên, các địa phương cũng cần vào cuộc quyết liệt hơn nữa, nhất là phải có chế tài xử lý đối với chủ đầu tư đã nhận dự án nhưng vẫn thực hiện chậm tiến độ. Về phía người dân cũng cần được tuyên truyền để nắm rõ các chủ trương, chính sách, đồng thuận thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định.

PV