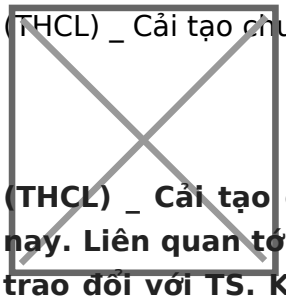
TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

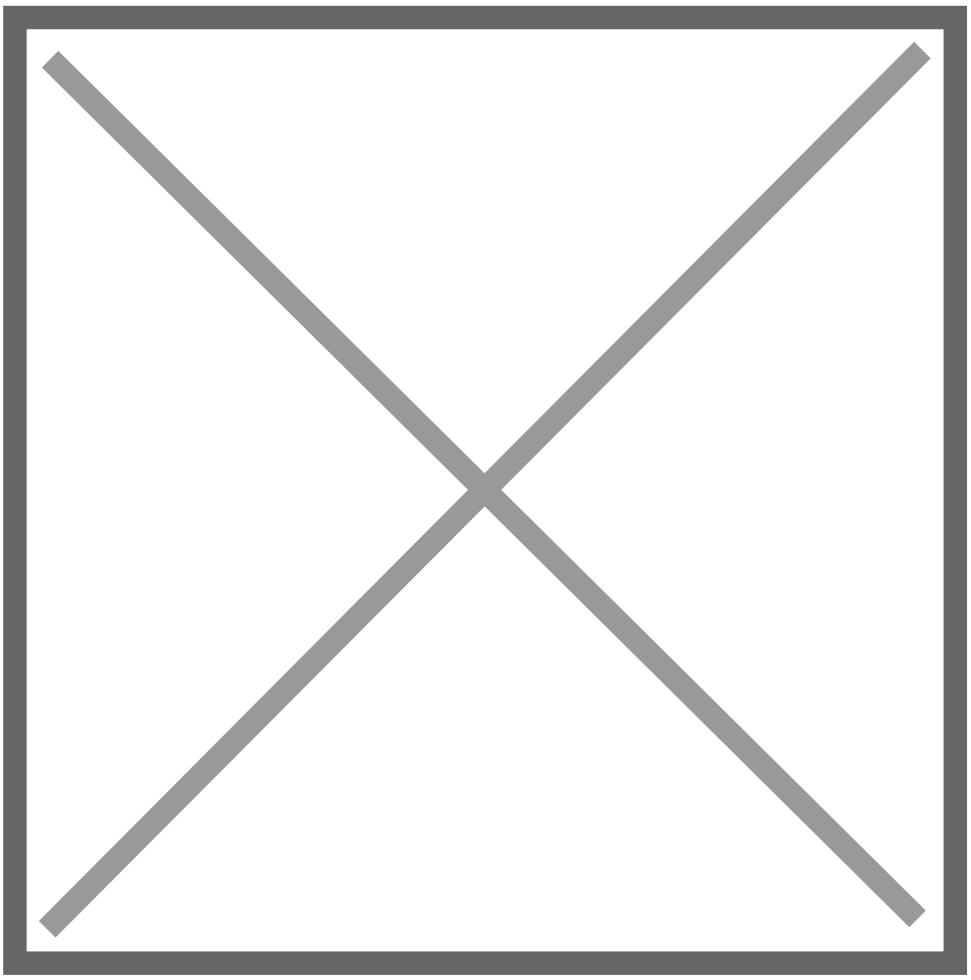
Cải tạo chung cư cũ: Phải phù hợp với diện mạo, hài hòa các lợi ích

01:08 13/11/2014

(THCL) _ Cải tạo chung cư cũ là một vấn đề cấp thiết



(THCL) _ Cải tạo chung cư cũ là một vấn đề cấp thiết của Thủ đô Hà Nội hiện nay. Liên quan tới lĩnh vực này, phóng viên Thương hiệu & Công luận đã có cuộc trao đổi với TS. KTS. Đào Ngọc Nghiêm, Phó chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Hà Nội.



S. KTS. Đào Ngọc Nghiêm, Phó chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Hà Nội.

Xin ông cho biết tầm quan trọng của việc cải tạo chung cư cũ đối với Thủ đô?

Không phải tới bây giờ Hà Nội mới đặt ra và mới thấy tầm quan trọng của việc cải tạo nhà chung cư cũ, mà cách đây hơn 20 năm, đây đã là một vấn đề nóng bỏng. HĐND và UBND Thành phố đã nhiều lần ra các nghị quyết về nhà chung cư và các cơ quan quản lý cũng đã rất quyết tâm trong việc thực hiện nhà chung cư. Chúng ta có thể thấy rằng, nhiều quy hoạch các nhà chung cư đã được phê duyệt để phục vụ cho các dự án phát triển. Với 23 khu chung cư do Nhà nước quản lý, 10 khu nhà ở cũ với diện tích khoảng 1,7 triệu m2, chiếm 10% tổng diện tích quỹ nhà ở Hà Nội, cho nên Thành phố rất quan tâm đến vấn đề này.

Từ những năm 2000, Hà Nội đã có 3 dự án thí điểm cải tạo chung cư cũ đó là Nguyễn Công Trứ, Kim Liên, Khu Văn Chương; đến nay, chúng ta đã thực hiện được những gì?

Khu Kim Liên là mô hình của một tiểu khu nhà ở cũ, trong đó rất đa dạng về nhà ở. Chúng ta đã phải tìm sự hài hòa giữa khu Kim Liên và sự phát triển của cả đô thị Hà Nội và bổ sung cho chủ đầu tư hơn 6 hec-ta đất ở các khu vực phát triển khác. Kết quả là đã có quy hoạch được phê duyệt và bây giờ có vài ba căn nhà mới được xây dựng.

Khu Nguyễn Công Trứ là một khu trong nội thành chỉ với 6 hec-ta, nhưng với 4 lần điều chỉnh quy hoạch. Nhà nước dự kiến đầu tư vào đó vài trăm tỷ để nối tuyến đường thông và phải cải tạo khu hạ tầng xã hội như dịch vụ nhà ở, nhưng cuối cùng bây giờ chỉ xây dựng được 1 căn.

Khu Văn Chương đặt ra vấn đề với một chính sách rất mới, chủ đầu tư được toàn quyền với điều kiện mua lại nhà ở, song cuối cùng không thực hiện được bởi không giải quyết được quyền lợi của chủ đầu tư và người dân.

Rất nhiều khu chung cư ở nội đô, kể cả của Bộ Tài chính ở Trần Hưng Đạo hay khu Giảng Võ... đều đã có quy hoạch, có dự án nhưng triển khai chưa nhiều. Tôi cho rằng, chúng ta phải xem xét lại việc cải tạo chung cư cũ là một vấn đề nóng, cấp bách cần được giải quyết.

Ông có đề xuất gì cho việc cải tạo chung cư cũ ở Hà Nội?

Chúng ta phải xem xét đến quy định trong Luật Thủ đô, bởi vì đây là vấn đề cả nước kỳ vọng. Cải tạo chung cư cũ đã trở thành một khoản trong Luật Thủ đô mà Quốc hội phải thông qua và bàn rất nhiều. Trong đó, có đặt ra vấn đề cải tạo là cần thiết, nhưng phải bảo đảm xây dựng phù hợp với diện mạo quy hoạch chung đã phê duyệt, đồng thời phải

giải quyết hài hòa giữa lợi ích các bên.

Vấn đề ở đây là có sự bất cập giữa các luật với nhau, bất cập do lịch sử tồn tại về nhà chung cư. Chúng ta thấy một ngôi nhà - nó là thực thể của bất động sản, nhưng lại có sở hữu của tư nhân, nghĩa là sở hữu của các hộ dân trong từng căn hộ, đồng thời xen lẫn vào đó là sở hữu của Nhà nước như hành lang, cầu thang (diện tích chung). Vậy thì làm thế nào để kết hợp những cái này vào một công trình cho hợp lý, mà không bị điều tiết bởi rất nhiều luật khác nhau?

Vì vậy, để giải quyết vấn đề này, cần xem xét, giải quyết mục tiêu cải tạo chung cư hướng tới mục tiêu nào? Vì trong mấy chục năm qua, chúng ta đã đưa ra được những giải pháp cho là hợp lý; nhưng đến nay thì nó lại trở nên bất hợp lý. Ví như, đã có thời điểm, Nhà nước đưa ra chủ chương xây xen giữa 2 nhà cao tầng, khoảng cách chiều cao bằng 2 lần chiều cao ngôi nhà và chúng ta đã cho xây xen chung cư Nguyễn Công Trứ, Thành Công. Sau đó, hết đất để xây xen thì lại có chủ trương xây ốp: Trung Tự xây ốp, Giảng Võ xây ốp, diện tích mỗi nhà được cơi nới ra, người dân cũng cảm thấy được thoải mái... Nhưng nay, chất lượng nhà không được đảm bảo nữa thì chúng ta lại có chủ trương phá đi để xây mới (ví dụ như B7 Giảng Võ)... Tuy nhiên, có rất nhiều chung cư cũ, hiện nay rất khó cải tạo, bởi nó đụng đến rất nhiều vấn đề.

Vậy theo ông, mục tiêu cải tạo chung cư cũ phải đáp ứng theo những tiêu chí nào?

Cải tạo chung cư cũ là để đáp ứng mục tiêu xây dựng Thủ đô mới. Thứ nữa, cần phải đổi mới quy trình làm dự án nhằm tránh sự lách luật. Nhà nước phải xây dựng, đưa ra các điều kiện để thực hiện dự án. Bên cạnh đó, mô hình quản lý ở đây là mô hình nào; chỉ định thầu, chọn chủ đầu tư hay là mô hình hợp tác xã? Không thể có mô hình nào thống nhất cho toàn bộ các đô thị, cũng như thống nhất cho toàn bộ khu chung cư của Hà Nội cả. Tùy từng địa điểm, tùy từng nguồn vốn mà lựa chọn mô hình...

Xin cảm ơn ông!

Tuyết Hoa (Thực hiện)