TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chuyện tái định cư tại TP.HCM: Người dân thiếu nhà ở, các dự án vẫn "đắp chiếu" trong nhiều năm

10:26 22/03/2021

Trong bối cảnh nhà ở tái định cư, giá rẻ tại TP.HCM đang thiếu hụt trầm trọng, quỹ đất dành cho loại hình này ngày một khan hiếm thì nhiều dự án tái định cư trên địa bàn thành phố lại rơi vào tình trạng "vườn không nhà trống" hoặc bỏ hoang hàng chục năm.

Quỹ đất khan hiếm nhưng vẫn bỏ trống hàng ngàn căn hộ, hàng chục ha

Theo UBND TP.HCM, thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 190/CP-NN ngày 22/2/2002, Thành ủy và UBND thành phố đã thống nhất chủ trương thực hiện chương trình xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm, tổ chức tái định cư (TĐC) bằng căn hộ chung cư.

Thực tế, chương trình này của thành phố đã không đạt như mục tiêu cũng như kỳ vọng và ngày càng xa tầm với của người dân. Hiện nay, vẫn còn hàng nghìn căn hộ bỏ trống, thưa thớt người ở các dự án hoặc có những khu đất bỏ trống hàng chục năm mà không triển khai dự án, gây nên sự lãng phí rất lớn.

Có thể kể đến dự án Khu TĐC Bình Khánh được xây dựng từ năm 2013, do liên danh Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt và Công ty CP Sản xuất Thương mại Thành Thành Công làm chủ đầu tư.



Hàng nghìn căn hộ bỏ trống tại khu tái định cư Thủ Thiêm tạo sự lãng phí rất lớn.

Đây là dự án thuộc chương trình 12.500 căn hộ phục vụ TĐC khu đô thị mới Thủ Thiêm, được đầu tư để TĐC tại chỗ cho các hộ dân thuộc 5 phường trung tâm của khu đô thị này, gồm 3 khu: khu 30,2ha Bình Khánh có 4.216 căn hộ, khu 38,4ha Bình Khánh có 6.220 căn hộ, khu 17,3ha An Phú - Bình Khánh có 1.844 căn.

Trong văn bản gửi Thủ tướng năm 2015, UBND TP.HCM cho biết, tổng vốn đầu tư vào khu đô thị mới Thủ Thiêm để bồi thường, giải phóng mặt bằng và TĐC, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, trả các khoản lãi vay là hơn 29.000 tỷ đồng.

Về dự án này, UBND TP.HCM đã từng yêu cầu dự án phải trở thành kiểu mẫu, đáp ứng mọi tiêu chuẩn về một nơi ở mới khang trang, hiện đại cho người dân, từ đó nhân rộng cho các dự án TĐC tiếp theo và gây dựng lòng tin cũng như sự an tâm cho người dân khi tiếp nhận tổ ấm mới.

Tuy nhiên, theo tìm hiểu, hiện nay khu TĐC chỉ lác đác vài chung cư có cư dân sinh sống. Hầu hết họ là những cư dân đầu tiên khi dự án hoàn thành cơ bản vào năm 2015. Vẫn còn 3.790 căn hộ không có người ở, bỏ trống hơn 5 năm qua, khiến công trình ngày càng xuống cấp trầm trọng.

Ghi nhận thực tế, các hạng mục của dự án hầu hết đều đã hư hỏng do “dầm mưa, dãi nắng” trong thời gian dài. Cỏ mọc um tùm, căn hộ xập xệ, những bức tường loang lổ, bong tróc, hạ tầng kỹ thuật xuống cấp... biến nơi đây trông giống như khu đô thị “ma”.

Cũng chính vì không có người dân vào ở nên UBND TP.HCM đã năm lần bảy lượt mang dự án này ra đấu giá, nhưng với mức giá đề xuất quá cao khiến các nhà đầu tư, doanh nghiệp không mấy mặn mà.

Trái ngược lại với khu TĐC Thủ Thiêm hoang vắng người ở là bãi đất trông mênh mông, rộng 38ha tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, có tên gọi khu TĐC phường Tân Thới Nhất do BQL đầu tư xây dựng công trình quận 12 làm chủ đầu tư. Dự án này được UBND TP.HCM phê duyệt tại quyết định số 2313/QĐ-UB ngày 3/6/2002, duyệt điều chỉnh dự án tại quyết định số 1310/QĐ-UB ngày 28/3/2005.

Năm 2017, lãnh đạo UBND Quận 12 cho biết dự án chậm do chủ đầu tư cũ kém năng lực. Thành phố đã chuyển dự án về cho UBND Quận 12 làm chủ đầu tư, chắc chắn dự án sẽ được đẩy nhanh.

Thế nhưng trước sự chậm trễ kéo dài, Quận 12 đã có văn bản đề nghị UBND TP.HCM cho phép thực hiện dự án theo phương án cuốn chiếu để vừa tạo quỹ đất tái định cư vừa chỉnh trang đô thị, tránh tình trạng ô nhiễm... nhưng chưa được chấp thuận. Cùng thời điểm, Sở Tài chính thành phố có văn bản gia hạn việc đền bù cho dự án phải kết thúc trong năm 2017 nhưng cũng không khả thi.



Sau gần 20 năm, khu TĐC phường Tân Thới Nhất rộng 38ha chỉ là bãi đất trống chứa đầy rác thải.

Đến đầu tháng 2/2018, tức sau gần 16 năm (kể từ thời điểm phê duyệt), dự án lại tiếp tục lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, với diện tích điều chỉnh khoảng 28,2 ha trên tổng diện tích khoảng 37,2851 ha (phần diện tích khoảng 9,08 ha đã thực hiện các dự án thành phần hoặc không điều chỉnh như: Phân khu 5,9 ha; các dự án hạ tầng xã hội như trường học cơ sở, trụ sở UBND phường Tân Thới Nhất, khu nhà ở xã hội...).

Về lý do lập điều chỉnh, UBND Quận 12 cho biết, vì dự án bộc lộ một số hạn chế, bất cập về mặt kỹ thuật như thay đổi về vị trí một số khu chức năng, diện tích, đường giao thông, tầng cao, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc... cho nên việc lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư, với tổng diện tích hơn 37ha (chỉ điều chỉnh 28,2ha) là hoàn toàn cần thiết.

“Việc điều chỉnh sẽ giúp việc đầu tư đạt hiệu quả tốt hơn, mang đến một không gian sống tiện nghi, ổn định cho người dân trong khu vực, phù hợp với định hướng phát tiển kinh tế - xã hội của quận”, UBND Quận 12 thông tin.

Chưa dừng lại ở đó, theo kế hoạch từng được vẽ ra, khi hoàn thành dự án sẽ bố trí 761 nền đất, xây dựng 2.944 căn hộ chung cư để phục vụ tái định cư cho các

hộ dân tại chỗ và các hộ dân bị giải tỏa di dời trong dự án mở rộng, nâng cấp đường Trường Chinh.

Thời điểm triển khai dự án, diện tích đất phải thu hồi 36,2ha với tổng số 740 hộ dân phải di dời, trong đó 719 hộ bị giải tỏa trắng. Tuy nhiên, sau gần 20 năm thực hiện, đến nay dự án vẫn chỉ là bãi đất trống và là điểm nóng cho nạn đổ trộm rác thải.

Ghi nhận của chúng tôi tại khu TĐC phường Tân Thới Nhất cho thấy, khu đất quy hoạch làm dự án vẫn hoang hóa, chưa triển khai và ngập ngụa rác thải. Điều này không chỉ gây bức xúc trong dư luận và mà còn với chính người dân thuộc diện di dời, giải tỏa tại dự án này. Chưa kể do dự án "treo" trong thời gian dài khiến người dân không có nơi để ở, một số thì quây tôn sống tạm bợ và thiếu những tiện nghi cơ bản.

Trước sự lãng phí quỹ đất, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) cho rằng, Nhà nước cần chuyển các chung cư tái định cư bỏ trống nhiều năm sang nhà ở xã hội tránh tình trạng lãng phí quá lớn như hiện nay. Theo quy định, các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố phải dành 20% quỹ đất để xây nhà ở xã hội. Nếu không đóng bằng đất, có thể hoán đổi bằng quỹ nhà hoặc đóng tiền. Thời gian qua, các doanh nghiệp chọn giải pháp đóng tiền nên quỹ nhà ở xã hội không nhiều. Vì vậy, có thể chuyển các nhà tái định cư sang nhà ở xã hội để tạo thêm nguồn nhưng phải rà soát lại chất lượng, tiện ích, đảm bảo cho người dân vào ở.

Nguyên nhân ở đâu?

Việc thất bại trong chương trình tái định cư ở TP.HCM cho người dân thuộc diện quy hoạch, đền bù giải tỏa xuất phát từ nhiều nguyên nhân. Tuy nhiên, căn cốt của vấn đề là chính quyền vẫn chưa nắm bắt nhu cầu thực tế hay việc đền bù chưa xứng đáng với người dân... Trong khi đó, việc lựa chọn vị trí xây dựng khu tái định cư cũng không phù hợp.

Có những khu tái định cư ở Bình Thạnh, Thủ Thiêm, mặc dù vị trí rất đẹp, đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đầy đủ tiện nghi thế nhưng lại vắng bóng người ở. Đơn cử như trường hợp khu tái định cư Bình Khánh (phường Bình Khánh, quận 2), với số tiền đầu tư rất lớn, hàng nghìn căn hộ đã xây dựng hoàn thiện nhưng lại vắng bóng người.

Nguyên nhân người dân “chê” nhà tái định cư ở Thủ Thiêm là giá cao so với thu nhập mà diện tích căn hộ lại quá nhỏ. Ngoài ra, vị trí không phù hợp công việc lao động chân tay - nơi họ đã gắn bó nhiều năm hay như mức bồi thường, giải

tỏa chưa tương xứng.



Do không có người ở, các hạng mục tại khu TĐC Thủ Thiêm xuống cấp, cỏ mọc um tùm.

Tháng 12/2020, đoàn đại biểu Quốc hội TP.HCM đã tiếp xúc cử tri quận 2. Người dân Thủ Thiêm chất vấn các đại biểu về vấn đề đền bù, tái định cư.

Tại buổi chất vấn, bà N.T.D, phường An Lợi Đông cho rằng, khu TĐC thực hiện kéo dài nhiều năm nhưng không xong, nhiều người phải đi thuê nhà. Trong khi, 160ha thành phố giao cho 51 doanh nghiệp bán với giá cao, người dân muốn quay lại mua thì không đủ tiền.

Còn bà T.T.M chia sẻ, từ đầu Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt 160ha TĐC trong khu đô thị Thủ Thiêm là một quyết định nhân văn bởi người dân được TĐC tại chỗ, hưởng những lợi ích từ khu đô thị này mang lại chứ không phải đi ở một chỗ khác. Nhưng đến nay, người dân không được ở mà giao cho các doanh nghiệp chia lô để bán là điều không hợp lý.

Không chỉ riêng người dân quận 2, nhiều người thuộc diện tái định cư mong muốn chính quyền, Sở, ban, ngành lắng nghe tâm tư, nguyện vọng của họ. Cũng rơi vào những bất cập này là người dân ở dự án Khu TĐC 38ha, quận 12. Bên cạnh một số người dân được di dời vào chung cư Tín Phong, thì một số vẫn bám chặt lấy mảnh đất của mình. Họ cho rằng mức giá đền bù 180.000 đồng/m2 là không thỏa đáng, trong khi ở khu vực kế cận lại có giá hơn 20 triệu đồng/m2.

Trao đổi với chúng tôi, người dân ở đây khẳng định rằng, khi được vận động di dời để xây dựng dự án, người dân đã đồng ý di dời, giao đất cùng với cam kết

của chính quyền sẽ được bố trí TĐC trong thời gian sớm. Cũng trong thời gian này họ đã phải đi ở trọ, nhưng cho đến nay họ vẫn mòn mỏi chờ đợi và không biết đến bao giờ dự án mới được triển khai.

Ông T.H, người dân sinh sống lâu năm ở đây cho biết, khu đất TĐC này được quy hoạch từ mấy chục năm nay, nhưng giờ thành nơi đổ trộm rác thải, khiến môi trường xung quanh trở nên ô nhiễm, ngột ngạt.

“Trước đây, khi chúng tôi bàn giao lại mặt bằng, chính quyền hỗ trợ tiền hỗ trợ nhà trọ, nhưng chỉ được 1 năm. Từ đó đến giờ không thấy chính quyền đả động gì nữa. Như cậu thấy đấy, khu này giờ đường xá tệ lắm, vì dự án cứ treo ở đấy có làm được gì đâu. Người dân thì không có chỗ ở, mong mỏi lắm, gần hết đời người mà vẫn chưa được sống cho đàng hoàng”, ông chia sẻ.



Trong khi người dân thiếu nhà ở, khu TĐC 38ha là nơi tập kết, đổ trộm rác thải.

Tháng 7/2019, UBND quận 12 cho biết, đối với công tác TĐC, quận có dự án Khu TĐC 38ha phường Tân Thới Nhất thực hiện bồi thường theo Luật Đất đai năm 1993. UBND quận cũng tạo nguồn quỹ nền đất, căn hộ chung cư từ việc thực hiện bằng hoán đổi đất công và mua lại căn hộ, nền đất của các dự án nhà ở trên địa bàn quận từ nguồn vốn ngân sách. Nhưng cho đến nay, việc di dời người dân và triển khai dự án vẫn chưa có sự thay đổi. Dự án vẫn “án binh bất động” khiến nhiều người dân rơi cảnh đi không được mà ở cũng không xong.

“Từ năm 2002, khu 38ha này đã được quy hoạch, gần 20 năm rồi mà tôi không hiểu tại sao họ vẫn chưa triển khai, trong khi người dân không có chỗ mà ở. Một số hộ dân vẫn chưa dời đi do giá đền bù, giờ họ quây tôn lại để sinh sống. Nhà tôi thuộc diện giải tỏa, khi đó giá đền bù thấp lắm, kêu lên tận thành phố mãi

thì giá đền bù mới lên được chút xíu”, bà T.V nói trong bức xúc.

Nhu cầu nhà ở cho người lao động, người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố là rất lớn. Dù nhu cầu tăng, nhưng nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở xã hội không đáng kể. Quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, khu tái định cư ngày một khan hiếm. Thế nhưng vẫn có những dự án bỏ hoang nhiều năm, hoặc có căn hộ nhưng vắng bóng người ở.

Nếu chính quyền TP.HCM cùng các cơ quan chức năng nhìn thấy những nhu cầu thiết yếu của người dân thì chắc chắn, việc giải tỏa và bố trí nơi ở mới sẽ không gây lãng phí quỹ đất, gây bức xúc trong dư luận như hiện nay.

Vũ Trụ