

Đẩy nhanh tiến trình xóa bỏ các chung cư đã xuống cấp

10:44 21/03/2024

Những cơ chế mới tại dự thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được kỳ vọng sẽ đẩy nhanh tiến trình xóa bỏ các chung cư đã xuống cấp.

Chỉ di dời khi khẩn cấp

“Tăng nhà chung cư, giảm nhà mặt đất” là xu hướng phát triển đô thị chung, nhưng khi chung cư tới niên hạn sẽ xuống cấp, thậm chí có thể sập đổ bất cứ lúc nào nên cần phải phá bỏ để xây lại. Tuy nhiên, tại TP. HCM, tiến độ tái xây dựng chung cư cũ rất chậm trễ vì nhiều nguyên nhân, trong đó chủ yếu là do cơ chế.



Đây là chung cư đã xuống cấp ở Hà Nội. Ảnh internet.

Nhìn lại quá trình khởi động từ năm 2016 đến nay, công tác tháo dỡ, xây dựng mới thay thế chung cư cũ trên địa bàn Thành phố mới dừng ở việc di dời, tạm cư cho người dân để đảm bảo an toàn đối với chung cư hư hỏng nặng, nguy hiểm, trong khi rất ít chung cư được tiến hành xây mới.

Câu hỏi đặt ra là vì sao đã có quy hoạch, nhưng công tác cải tạo chung cư cũ vẫn bế tắc? Điển hình là tại quận 4, chính quyền địa phương đã nhiều lần yêu cầu di dời các hộ dân tại chung cư Tôn Thất Thuyết do tình trạng xuống cấp, hư hỏng nghiêm trọng tại đây, thế nhưng việc giải quyết di dời vẫn chậm.

Chỉ đến khi block C của chung cư này bị sập đà, sàn hành lang, tường lan can lồi đi căn hộ... khiến UBND quận 4 phải chỉ đạo khẩn Công ty Dịch vụ công ích quận 4 phối hợp với Phòng Quản lý đô thị quận khẩn trương gia cố các vị trí xảy ra sự cố, sau đó bố trí quỹ căn hộ chưa sử dụng tại chung cư số 4 đường Phan Chu Trinh, quận Bình Thạnh để người dân tạm thời ổn định cuộc sống.

Tương tự, tại chung cư số 440 đường Trần Hưng Đạo (phường 11, quận 5), dù đã xác định mức độ nguy hiểm là nhà cấp D, khả năng chịu lực không thể đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường, thế nhưng phải mất gần 6 năm chính quyền địa phương mới thuyết phục được người dân đồng ý di dời sang nơi ở mới, sau khi UBND TP. HCM yêu cầu di dời khẩn cấp.

Nguyên nhân chính khiến người dân không chịu di dời là phương án đền bù, tái định cư chưa phù hợp, bởi pháp luật hiện hành chỉ quy định đối với nhà ở hết niên hạn sử dụng hoặc có nguy cơ sập đổ thì chính quyền phải di dời để đảm bảo an toàn cho người dân, mà chưa quy định cụ thể việc lập phương án bồi thường dạng nhà chung cư. Điều này gây nhiều áp lực, khó khăn cho chính quyền địa phương trong công tác vận động người dân chuyển đi.

Đó là chưa kể, nhiều dự án chung cư cũ sau khi cải tạo lại không đủ điều kiện xây mới, chẳng hạn trường hợp chung cư 440 Trần Hưng Đạo, sau khi trừ lộ giới, diện tích sử dụng chỉ còn 170 m² nên không thu hút được nhà đầu tư, do đó không thể xây dựng lại. Cuối cùng, Nhà nước phải đứng ra giải quyết, ngân sách phải chi tiền đền bù cho người dân.

Ngoài dự án trên, TP. HCM còn có 6 dự án khác gặp vướng mắc tương tự, tức là không kêu gọi được nhà đầu tư, không thể xây chung cư mới ở vị trí cũ, bao gồm chung cư 155-157 Bùi Viện (quận 1); chung cư 6Bis Nguyễn Tất Thành và chung cư Trúc Giang (quận 4); chung cư 119B Tân Hòa Đông (quận 6); chung cư 137 Lý Thường Kiệt và chung cư 149-151 Lý Thường Kiệt (quận Tân Bình).



Cư xá Thanh Đa, quận Bình Thạnh mòn mỏi chờ đợi dự án tái định cư từ hơn chục năm nay.

Tăng ưu đãi để thu hút nhà đầu tư

Trong giai đoạn 2021-2025, TP. HCM đặt mục tiêu xây dựng xong 6 chung cư cấp D đã thực hiện di dời, tháo dỡ trong giai đoạn 2016-2020. Đồng thời, hoàn tất việc di dời, tháo dỡ 8 chung cư cấp D còn lại chưa hoặc đang di dời đang dở.

Mục tiêu là vậy, nhưng để hiện thực hóa thì chỉ nỗ lực từ chính quyền Thành phố thôi là chưa đủ, khi mà cơ chế ưu đãi còn chưa hấp dẫn các nhà đầu tư tham gia, cũng như chưa dễ dàng vận động người dân di chuyển đến nơi ở mới.

Để tháo gỡ nút thắt này, Bộ Xây dựng đang tổ chức lấy ý kiến dự thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đáng chú ý, dự thảo có đề xuất một số cơ chế ưu đãi đối với các dự án xây dựng lại nhà chung cư, được kỳ vọng sẽ thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia vào chương trình này.

Đầu tiên là ưu đãi về đất đai. Theo đó, chủ đầu tư sẽ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu; diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có); diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội; công trình khác, bao gồm cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án xây dựng lại nhà chung cư.

Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án để bù đắp chi phí.

Riêng phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ thuộc nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại thì chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải nộp tiền thuê đất khi bán phần diện tích kinh doanh này.

Ngoài ra, để giải quyết bài toán chung cư sau khi di dời nhưng không đủ diện tích xây dựng dự án mới, dự thảo cho phép thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư theo hướng quy gom - tức là gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp quận/huyện để làm cơ sở xác định việc thực hiện một hoặc nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.



Đẩy nhanh tiến trình xóa bỏ các chung cư đã xuống cấp. Ảnh internet.

Nếu thực hiện các dự án theo dạng này, chủ đầu tư cũng được hưởng cơ chế ưu đãi về đất đai và kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng lại nhà chung cư. Những trường hợp dự án xây dựng lại nhà chung cư sau quy gom không đảm bảo hiệu quả tài chính của chủ đầu tư thì chủ đầu tư đề xuất UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định việc giao đất, cho thuê đất đối với các phần diện tích đất có nhà chung cư cũ để bảo đảm cân đối hiệu quả tài chính của dự án.

Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) cho biết, kinh nghiệm giải quyết bài toán nan giải này từng được UBND quận 3 thực hiện là xây dựng kế hoạch quy gom 43 khu chung cư trên địa bàn để xây dựng lại 3 khu chung cư quy mô lớn, đủ để tái định cư trên địa bàn quận.

“Giải pháp này khắc phục được tình trạng bỏ hoang tại các dự án tái định cư được xây dựng tại vị trí khác, không đáp ứng được nhu cầu đi lại, sinh sống, chữa bệnh, học hành, kinh doanh..., dẫn đến người tái định cư không vào ở”, ông Châu nói, đồng thời cho rằng, việc được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kể cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã tháo gỡ được vướng mắc trong việc xử lý các phần diện tích đất ngoài ranh khối để xây dựng nhà chung cư như đường nội bộ, đất nhóm cây xanh...

“Cơ chế này sẽ tạo ‘bước ngoặt’ trong thu hút đầu tư và thúc đẩy thực hiện hiệu quả chương trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại các đô thị, đặc biệt là Hà Nội và TP.HCM”, ông Châu nhấn mạnh.

Hà Trần (t/h)