

TP. HCM: Cận cảnh 3.790 căn hộ tái định cư Thủ Thiêm chuẩn bị đấu giá

11:38 06/09/2025

3.790 căn hộ tái định cư tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm xuống cấp sau nhiều năm bỏ hoang, chuẩn bị được TP. HCM chuyển đổi và đưa ra đấu giá.

Bốn lần đấu giá bất thành

Được biết, 3.790 căn hộ này thuộc khu 38,4 ha, nằm trong chương trình 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Dự án đã hoàn thành từ năm 2015. Năm 2017, lần đầu tiên TP. HCM mang ra đấu giá 3.790 căn hộ tái định cư Thủ Thiêm, với giá khởi điểm 8.800 tỷ đồng, song không tìm được nhà đầu tư.



Năm 2017, lần đầu tiên TP. HCM mang ra đấu giá 3.790 căn hộ tái định cư Thủ Thiêm, với giá khởi điểm 8.800 tỷ đồng, song không tìm được nhà đầu tư (Ảnh: Hoàng Bách)

Đến năm 2018, TP. HCM tiếp tục đem ra đấu giá lần thứ hai và lúc này giá khởi điểm được nâng lên 9.100 tỷ đồng. Đến giữa năm 2021, phiên đấu giá lần thứ ba tiếp tục được thực hiện và giá tiếp tục tăng lên 9.900 tỷ đồng. Lần thứ bốn

vào năm 2023, giá đầu được giữ nguyên nhưng tiếp tục thất bại.

TP. HCM sẽ tiếp tục đưa 3.790 căn hộ tái định cư tại khu đô thị mới Thủ Thiêm ra đấu giá trở lại trong năm 2025 sau bốn lần bất thành.

Theo đó, 3.790 căn hộ chung cư được tổ chức đấu giá theo phương án bán đấu giá 2 khối nhà (Khối R1, R2, R3 gồm 2.220 căn hộ và Khối R4, R5 gồm 1.570 căn hộ) với mục đích nhà ở thương mại.

Mục đích tổ chức đấu giá nhằm khởi động lại thị trường bất động sản, đẩy nhanh tiến độ bán đấu giá, góp phần ổn định thị trường bất động sản và góp phần tăng thu ngân sách cho thành phố. Đồng thời, tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý khai thác sử dụng tài sản công sau khi bảo đảm cân đối nguồn tài sản công.

UBND TP. HCM yêu cầu việc tổ chức đấu giá 3.790 căn hộ phải cân đối tiến độ giữa kế hoạch thực hiện dự án của nhà đầu tư đồng hành với kế hoạch tiến độ xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của TP. HCM. Trong quá trình thực hiện đấu giá, kiên quyết không được tiếp tục để xảy ra tình trạng chậm trễ, kéo dài việc thực hiện.



TP. HCM sẽ tiếp tục đưa 3.790 căn hộ tái định cư tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm ra đấu giá trở lại trong năm 2025 (Ảnh: Hoàng Bách)

UBND TP. HCM giao Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. HCM (cơ quan thường trực Tổ Công tác đấu giá) thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc triển khai thực hiện kế hoạch này. Đồng thời, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và đơn vị liên

quan thực hiện thủ tục lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị lập chứng thư định giá đất để xác định giá khởi điểm; xác định giá khởi điểm để đấu giá;

Ký Hợp đồng mua bán tài sản với người trúng đấu giá; hướng dẫn người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản và xuất hóa đơn bán tài sản công; nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước Khu vực II (sau khi đã nhận đủ tiền thu được từ bán tài sản và thực hiện thanh quyết toán các khoản chi phí đấu giá); hướng dẫn và thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; cập nhật chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định cho người trúng đấu giá.

Sở Xây dựng TP. HCM có trách nhiệm chủ trì, phối hợp lập, trình UBND TP. HCM ban hành Quyết định bán tài sản công; tổ chức bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Chất lượng công trình đã xuống cấp

Ghi nhận thực tế cho thấy, các block chung cư tái định cư Thủ Thiêm vẫn trong tình trạng bỏ hoang, rào chắn sơ sài, lối ra vào cỏ mọc um tùm. Nhiều hạng mục đã xuống cấp, tường mốc, rạn nứt; vỉa hè, lối lên xuống ở một số tòa nhà bị lún sụt.

Theo các chuyên gia, tình trạng khu tái định cư “vắng bóng” người dân bắt nguồn từ nhiều nguyên nhân. Thứ nhất là chính sách bố trí chưa phù hợp: Người dân quen sống ở trung tâm hoặc gần nơi mưu sinh nên ngại di chuyển, lo ảnh hưởng kế sinh nhai.



3.790 căn hộ tái định cư tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm thuộc 5 tòa nhà chung cư đã xây dựng xong nhưng nhiều năm qua bị bỏ trống (Ảnh: Hoàng Bách)

Thứ hai, giá bán và phương thức thanh toán cũng là rào cản. Dù có hỗ trợ, nhiều gia đình vẫn phải bù thêm khoản chênh lệch lớn để sở hữu căn hộ – một gánh nặng vượt khả năng của người thu nhập thấp.

Ngoài ra, không ít hộ chọn nhận bồi thường bằng tiền mặt để tự mua nhà phù hợp hơn, thay vì nhận suất tái định cư. Kết quả là hàng nghìn căn hộ xây xong nhưng không có người ở.

Ở góc độ kinh tế, chuyên gia nhận định: “Thay vì để căn hộ tái định cư xuống cấp, thành phố nên sớm rà soát toàn bộ quỹ nhà, phân loại theo chất lượng, vị trí và nhu cầu. Những khu phù hợp có thể chuyển thành nhà ở xã hội, cho thuê dài hạn cho công nhân hoặc sinh viên”.

Các chuyên gia cũng nhấn mạnh, trong bối cảnh thị trường nhà ở thương mại khan hiếm, đặc biệt là phân khúc bình dân, nếu tận dụng hàng chục nghìn căn hộ tái định cư đang bỏ trống, TP. HCM sẽ giải quyết được một phần áp lực nhà ở. Đây là nguồn cung sẵn có, không mất thêm thời gian và chi phí xây mới.



Sau nhiều lần đấu giá thất bại, hàng nghìn căn hộ ở đây vẫn trong tình trạng bỏ trống và ngày càng xuống cấp (Ảnh: Hoàng Bách)

Luật sư Đặng Văn Dũng (Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai) cũng cho rằng, việc nhiều căn hộ tái định cư bị bỏ hoang là hệ quả của những bất cập kéo dài trong công

tác quy hoạch và xây dựng.

Theo ông Dũng, hạn chế lớn nhất nằm ở việc căn hộ chưa đáp ứng nhu cầu tối thiểu của người dân; chất lượng xây dựng chưa đạt chuẩn; quá trình triển khai thiếu tham vấn cộng đồng; khâu bồi thường, hỗ trợ chưa thỏa đáng. Điều này khiến nhiều người dân không chấp nhận, dẫn tới cảnh nhà bỏ hoang.

Để tháo gỡ, ông Dũng cho rằng, trước hết cần làm tốt khâu quy hoạch, lựa chọn vị trí phù hợp, đảm bảo hạ tầng giao thông – xã hội cho người tái định cư. Đồng thời, xác định đúng đối tượng thụ hưởng, gắn chính sách nhà ở với an sinh xã hội như đào tạo nghề, giải quyết việc làm, nâng cao chất lượng sống sau di dời. Quan trọng hơn, các dự án tái định cư phải dựa trên phân tích, dự báo chính xác nhu cầu để tránh dư thừa, lãng phí và bỏ hoang.

Một số hình ảnh căn hộ tái định cư Thủ Thiêm



Sảnh căn hộ cỏ mọc um tùm, hành lang thành chỗ nghỉ trưa của tài xế công nghệ (Ảnh: Hoàng Bách)



Lối đi nội khu và đường lên các căn hộ được rào chắn kiên cố (Ảnh: Hoàng Bách)



Nhiều hạng mục xuống cấp, vỉa hè hư hỏng, gạch tường bong tróc rơi vỡ (Ảnh: Hoàng Bách)



Các thiết bị phòng cháy cũng bị hư hỏng nặng (Ảnh: Hoàng Bách)



Khu tái định cư này từng được sử dụng làm bệnh viện dã chiến trong đợt dịch Covid-19 (Ảnh: Hoàng Bách)





Do không có người ở suốt nhiều năm, khu cao ốc trở nên hoang vắng, các khu vực lối đi chung và cầu thang phủ đầy bụi (Ảnh: Hoàng Bách)



Hoàng Bách