

Giải pháp thúc đẩy công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội

Solutions to promote renovation and rebuilding old apartment buildings in Hanoi

> **NGUYỄN PHƯƠNG CHÂM**

Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng; Trường Đại học Xây dựng Hà Nội; Email: chamnp@huce.edu.vn

TÓM TẮT:

Hà Nội có số lượng các chung cư cũ nhiều nhất cả nước, trong đó không ít các chung cư xuống cấp nghiêm trọng. Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội là một chủ trương đúng đắn nhưng trên thực tế khi triển khai đã gặp rất nhiều các khó khăn và không đạt được hiệu quả như mong muốn. Bài báo phân tích những vấn đề đặt ra trong quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội và đề xuất giải pháp thúc đẩy để công tác này đạt hiệu quả.

Từ khóa: Chung cư cũ; xây dựng lại.

ABSTRACT:

Hanoi has the largest number of old apartment buildings in Vietnam, in which many apartments are seriously degraded. Renovating and rebuilding old apartments in Hanoi is a right policy. In fact, when implementing there are many difficulties and we can't achieve the desired effect. This article analyzes the problems posed in the process of renovation and rebuilding old apartment buildings in Hanoi and proposes solutions to promote this work effectively.

Keywords: Old apartment building; rebuild.

1. MỞ ĐẦU

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội là vấn đề được cả người dân và chính quyền quan tâm. Ngay từ giai đoạn 2001 - 2005, trong kế hoạch phát triển nhà ở, thành phố đã dự định chi 32,708 tỷ đồng để cải tạo, xây nhà di chuyển người dân đang sinh sống trong các chung cư cao tầng bị xuống cấp nặng (gồm 19.240m² với 481 căn hộ); đồng thời đầu tư cải tạo khoảng 500.000m² quỹ nhà của Nhà nước do thành phố quản lý với tổng kinh phí 500 tỷ đồng. Trong thời gian này, thành phố cũng lên kế hoạch cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ theo 3 giai đoạn: Giai đoạn 2005 - 2007 (xây dựng các cơ chế chính sách, chuẩn bị môi trường pháp lý); Giai đoạn 2007 - 2010 (tập trung triển khai các dự án thí điểm nhằm hoàn thiện cơ chế chính sách); Giai đoạn 2010 - 2015 (triển khai đầu tư xây dựng lại các chung cư cũ đồng loạt theo hướng xã hội hóa). Từ năm 2015 trở đi sẽ tiếp tục đẩy mạnh thực hiện cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ trên cơ sở mô hình và môi trường pháp lý được hoàn thiện và điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế.

Sau đó, công tác cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ từng bước được luật hóa bằng 1 chương trong Luật Nhà ở năm 2014 (Chương VII). Ngày 20/10/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng nhà chung cư để hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014; Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thi hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên, việc triển khai trong thực tế vẫn chưa được như mong muốn do Nghị định này còn có nhiều điểm bất cập. Ngày 15/07/2021, Chính phủ ban hành nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thay thế cho Nghị định 101/NĐ-CP. Ngày 20/9/2021, Thành ủy Hà Nội ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ TP Hà Nội về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội. Theo đó, Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố đồng ý về chủ trương đối với nội dung đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội theo đề xuất của Ban Cán sự đảng UBND thành phố. Chủ trương cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã được phê duyệt và cần những giải pháp thực tế để có thể triển khai trên thực tế.

2. TÍNH CẤP THIẾT CỦA VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ CỦA HÀ NỘI

Việc cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ của Hà Nội là một yêu cầu cấp thiết do các nguyên nhân chính sau:

- Một số chung cư đã xuống cấp nghiêm trọng, gây mất an toàn cho tính mạng người dân.

Theo thống kê của Sở Xây dựng Hà Nội, đến năm 2020, thành phố có 1.579 nhà chung cư cũ, bao gồm 1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư (trong đó có 34 khu có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên và 42 khu chung cư có quy mô sử dụng đất dưới 2 ha) và 306 chung cư cũ độc lập. Các chung cư cũ được xây dựng từ những năm 1960 đến 1992 có quy mô từ 2 đến 5 tầng với kết cấu tường gạch, bê tông lắp ghép, sàn gác panel hoặc khung bê tông cốt thép chịu lực, chủ yếu tại khu vực 4 quận là Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng. Diện tích căn hộ tại các khu chung cư cũ phần lớn từ 30 - 50m²/căn; nhiều căn hộ ở một số khu tập thể có diện tích nhỏ hơn 30m².

Kết quả kiểm định 401 chung cư cũ có dấu hiệu nguy hiểm cho thấy: có 148 chung cư cấp độ B; 245 chung cư cấp độ C. Trong đó, có 8 nhà chung cư cấp độ D, chiếm tỷ lệ cao nhất cả nước.

Kết quả khảo sát thực tế ở các chung cư cũ cấp C và D cho thấy: hầu hết các khu chung cư này đã quá niên hạn sử dụng, xuất hiện tình trạng lún, nứt, bong tróc, ẩm mốc... Do được xây dựng đã lâu, mỗi căn hộ thường có diện tích nhỏ nên để có thêm không gian sống, các hộ dân đều đưa thêm những khung sắt, "chuồng cọp" hoặc làm thêm gác xếp bằng bê tông cốt thép ngay trong nhà mình. Việc đặt thêm những bồn chứa nước trên tầng mái cũng làm gia tăng tải trọng cho công trình. Đây là những nguyên nhân dẫn đến sự xuống cấp nhanh hơn và gây nguy hiểm cho chính người dân đang sinh sống trong các khu chung cư cũ và những người dân xung quanh. Nếu xảy ra tình huống bị sập thì xác suất người dân bị chết hoặc bị thương nặng là rất cao.

Bảng 1: Phân loại mức độ nguy hiểm của nhà chung cư cũ

STT	Cấp	Mô tả	Yêu cầu mức độ cải tạo
1	A	Khả năng chịu lực của kết cấu có thể thỏa mãn yêu cầu sử dụng bình thường, chưa có nguy hiểm, kết cấu nhà an toàn.	Chỉ cần sửa chữa nhỏ.
2	B	Khả năng chịu lực của kết cấu cơ bản đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường, cá biệt có cấu kiện ở trạng thái nguy hiểm nhưng không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, công trình đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường.	Cần sửa chữa nhỏ nhưng chưa cấp bách.
3	C	Khả năng chịu lực của một số bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ.	Cần sửa chữa lớn để đảm bảo sử dụng bình thường.
4	D	Khả năng chịu lực của kết cấu chịu lực không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể.	Phải xây dựng mới, ưu tiên làm ngay vì có nguy cơ sụp đổ.

Nguồn: TCVN 9381:2012

Bảng 2: Hiện trạng 1 số chung cư cũ cấp D của Hà Nội

STT	Tên chung cư	Tiến độ thực hiện
1	B6 Giảng Võ	- Đã hoàn thành việc xây dựng mới và đưa vào sử dụng. - Thời gian triển khai thực hiện dự án: 2007 - 2020.
2	C1 Thành Công	- Đã hoàn thành việc xây dựng mới và đưa vào sử dụng. - Thời gian triển khai thực hiện dự án: 2010 - 2020
3	Đơn nguyên 3 nhà C8 Giảng Võ	- Chưa hoàn thành việc di dời các hộ dân (còn 18/37 hộ dân). - Đề xuất cải tạo, xây dựng lại trong giai đoạn 2021 - 2025
4	Đơn nguyên 1 nhà A Ngọc Khánh	- Chưa hoàn thành việc di dời các hộ dân (còn 7/27 hộ dân). - Đề xuất cải tạo, xây dựng lại trong giai đoạn 2021 - 2025
5	Đơn nguyên 1, 2 nhà G6A Thành Công	- Chưa hoàn thành việc di dời các hộ dân (còn 28/49 hộ dân). - Đề xuất cải tạo, xây dựng lại trong giai đoạn 2021 - 2025
6	Đơn nguyên 1 tập thể Bộ Tư pháp	- Chưa hoàn thành việc di dời các hộ dân (còn 1/42 hộ dân).
7	Đơn nguyên 3 tập thể Bộ Tư pháp	
8	Tập thể 51 Huỳnh Thúc Kháng	- Đã hoàn thành việc di dời các hộ dân

Nguồn: Sở xây dựng Hà Nội, 2020

- Mật độ dân số ngày càng tăng lên ở mức cao làm cho hệ thống hạ tầng xã hội (trường học, công viên,...) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thu gom rác thải sinh hoạt,...) vốn đã cũ kỹ vì hết niên hạn sử dụng càng trở nên quá tải trầm trọng ảnh hưởng đến môi trường và sức khỏe của người dân sinh sống tại các khu chung cư cũ. Tại một số chung cư cũ (Trung Tự; Thành Công; Tân Mai...) việc ô nhiễm rác thải, ngập lụt khi trời mưa to, lấn chiếm không gian chung để kinh doanh buôn bán... ảnh hưởng rất lớn tới chất lượng cuộc sống của người dân.

- Việc tồn tại các khu chung cư cũ ảnh hưởng lớn đến cảnh quan đô thị của Thủ đô Hà Nội

Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011) đã xác định: Xây dựng Thủ đô Hà Nội phát triển bền vững, có hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, phát triển hài hòa giữa văn hóa, bảo tồn di sản, di tích lịch sử, với phát triển kinh tế, trong đó chú trọng kinh tế tri thức và bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng an ninh theo hướng liên kết vùng, quốc gia, quốc tế. Xây dựng Thủ đô Hà Nội trở thành thành phố “Xanh - Văn hiến - Văn minh - Hiện đại”, đô thị phát triển năng động, hiệu quả, có sức cạnh tranh cao trong nước, khu vực và quốc tế; có môi trường sống, làm việc tốt, sinh hoạt giải trí chất lượng cao và có cơ hội đầu tư thuận lợi. Sự tồn tại của các khu chung cư cũ đã xuống cấp nghiêm trọng trên mặt tiền các tuyến phố của Hà Nội như: Khuất Duy Tiến, Trường Chinh, Phạm Ngọc Thạch, Láng Hạ, Thành Công, Trần Hưng Đạo,... gây mất mỹ quan đô thị, ảnh hưởng đến hình ảnh của Thủ đô Hà Nội trong mắt người dân và bạn bè quốc tế.

3. MỘT SỐ KHÓ KHĂN TRONG QUÁ TRÌNH CẢI TẠO, XÂY DỰNG MỚI CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ CỦA HÀ NỘI

Khó khăn lớn nhất trong quá trình cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ của Hà Nội đó là đạt được sự đồng thuận của người dân sinh sống tại đây. Những vấn đề người dân quan tâm và đưa ra đó là:

- Hệ số bồi thường: Hầu hết các hộ dân đều mong muốn được bồi thường với hệ số lớn hơn 1. Cá biệt, ở một số khu chung cư cũ, người dân yêu cầu hệ số này cao đến bất hợp lý. Điển hình như ở khu tập thể Văn Chương yêu cầu hệ số 2,5; khu tập thể Nghĩa Tân lên tới 2,8 và yêu cầu bồi thường cho cả phần cơ sở hạ tầng.

- Tái định cư tại chỗ: Hầu hết các khu chung cư cũ đều được xây dựng tại các quận trung tâm thành phố, có điều kiện về hạ tầng xã hội tốt (các bệnh viện tuyến lớn, các trường học đạt chuẩn quốc gia, các trung tâm tài chính, thương mại lớn...). Người dân tại các chung cư cũ đã quen với cuộc sống ở đây trong một thời gian dài. Chính vì vậy, họ mong muốn được tái định cư tại chỗ. Các hộ dân ở tầng 1 (có mặt bằng có thể kinh doanh buôn bán tại nhà) mong muốn tiếp tục có thể kinh doanh buôn bán sau khi chung cư được xây dựng lại vì đây là nguồn thu nhập chính của họ.

- Xác định thời hạn xây dựng cụ thể: Thực tế ở một số chung cư cũ khi được xây dựng lại (B6 Giảng Võ, C1 Thành Công...), thời gian xây dựng lại kéo dài hơn so với kế hoạch rất nhiều. Chính vì vậy, người dân chỉ đồng ý chuyển đi khi được chủ đầu tư cam kết chắc chắn về thời gian xây dựng.

- Kết quả thẩm định chất lượng các chung cư: Trên thực tế, ở Hà Nội cũng đã xuất hiện việc người dân không đồng tình với kết quả kiểm định của cơ quan Nhà nước. Điển hình như: Nhà G6A và C8 Giảng Võ chưa thật sự nguy hiểm nhưng xếp cấp độ D; E4, E6 Thành Công, đơn nguyên 2 nhà A, D1, D2, D3 Ngọc Khánh và A7 Tân Mai xuống cấp nghiêm trọng thì xếp cấp độ C. Người dân cho rằng, sở dĩ một số nhà chung cư được xếp cấp độ D vì có vị trí đặc địa, có mặt tiền lớn và nhìn ra hồ. Người dân yêu cầu được gặp phía cơ quan thẩm định nhưng bị từ chối gây bức xúc.

Khó khăn thứ hai đó là vấn đề hành lang pháp lý cho việc cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ. Nghị định 69/2021/NĐ-CP thay thế cho Nghị định 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được cho là một bước đột phá quan trọng, tháo gỡ khá nhiều vướng mắc trong quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã tồn tại trước đây. Nghị định này quy định hệ số bồi thường $k = 1 \div 2$ và do UBND cấp tỉnh/thành phố quy định căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng dự án tại từng khu vực. Việc quy định hệ số bồi thường k nằm trong một khoảng cụ thể một mặt thể hiện sự linh hoạt nhưng mặt khác cũng lại làm nảy sinh các nghi vấn trong quá trình các UBND xác định hệ số này trong các dự án cải tạo chung cư cũ khác nhau. Các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ còn phải chịu sự điều chỉnh của Luật thủ đô (2012) và các bản quy hoạch xây dựng chi tiết với các quy định giới hạn về chiều cao, số tầng, mật độ xây dựng, mật độ dân số... Vì hầu hết các chung cư cũ được xây dựng trong các quận trung tâm nên nếu mật độ xây dựng quá cao dẫn đến làm tăng mật độ dân số, gây áp lực lên hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật vốn đã quá tải của Hà Nội; không thực hiện được mục tiêu xây dựng và phát triển Thủ đô văn minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp.

Khó khăn thứ ba đó là mức độ sẵn sàng tham gia của các nhà đầu tư. Từ thời điểm bắt đầu có chủ trương cải tạo lại các chung cư cũ của Hà Nội, có nhiều nhà đầu tư quan tâm đến lĩnh vực này. Các nhà đầu tư bất động sản lớn quen thuộc có thể kể đến là: Sun Group, FLC, Geleximco, Tập đoàn T&T, Vingroup, Tập đoàn Hòa Phát, Vihajco... Ban đầu, các nhà đầu tư đều cho rằng đây là một cơ hội đầu tư mang lại lợi nhuận cao nhưng khi bắt tay vào triển khai trên thực tế lại có rất nhiều các vấn đề phát sinh (do sự không đồng thuận của người dân, những quy định ràng buộc của pháp luật...). Số liệu thống kê của Sở xây dựng Hà Nội cho biết: Đến năm 2020, thành phố triển khai được 32 dự án cải tạo chung cư cũ với 19 dự án hoàn thành (trong đó có 2 dự án đã được đưa vào sử dụng là C1 Thành Công và D6 Giảng Võ), 14 dự án đang trong quá trình thực hiện.

4. MỘT SỐ GIẢI PHÁP THúc ĐẨY CÔNG TÁC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ Ở HÀ NỘI

- Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật, xây dựng kế hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã xác định: "Khu vực nội đô, cải thiện điều kiện sống trong các khu ở, khu chung cư cũ, kiểm soát về mật độ xây dựng và tầng cao, bổ sung thêm các chức năng công cộng, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật". Thành phố cần nghiên cứu hoàn chỉnh, tái cấu trúc không gian chức năng, hạ tầng khu vực đô trung tâm trong chùm đô thị Thủ đô và chùm hệ thống đô thị trong Vùng Thủ đô. Từ đó xây dựng kế hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ. Với 1.579 chung cư cũ đã được thống kê, loại trừ các chung cư cấp độ D đã có kế hoạch xây dựng lại, thành phố cần lên kế hoạch chi tiết về tiến độ thực hiện.

- Xây dựng và ban hành các chính sách hỗ trợ tái định cư, tạm cư cho người dân sinh sống tại các chung cư cũ

Việc một số hộ dân vẫn đang sinh sống tại các chung cư cấp D, cận D và C làm tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn rất cao. Vì vậy, thành phố cần khẩn trương xây dựng chính sách hỗ trợ tái định cư, tạm cư trước cho người dân trong khi chờ đợi các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được triển khai. Với 1.579 chung cư cũ, thời gian xây dựng lại sẽ kéo dài, thành phố cần sử dụng quỹ đất của thành phố lập quỹ nhà ở dành cho các hộ dân của các chung cư cũ đến tạm cư trong khi chờ nhận nhà mới.

- Thuê các tổ chức tư vấn có uy tín kiểm định chất lượng các chung cư cũ

Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP bao gồm: Nhà chung cư phải phá dỡ khẩn cấp do sự cố,

thiên tai, cháy nổ theo quy định của pháp luật; Nhà chung cư hết niên hạn sử dụng hoặc chưa hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật nhưng có kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các cấu kiện kết cấu chính của công trình, gồm: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định trên nhưng nằm trong khu vực có nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ theo quy định khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở. Như vậy, trừ một số trường hợp, thì các kết quả kiểm định do các tổ chức kiểm định công bố có ảnh hưởng quyết định đến việc nhà chung cư đó tiếp tục tồn tại hay bị buộc phải phá dỡ. Việc lựa chọn các tổ chức kiểm định độc lập, khách quan, có uy tín sẽ đưa ra kết quả đánh giá chính xác, bảo đảm hài hòa lợi ích của người dân, nhà đầu tư và Nhà nước, khiến cho người dân đồng thuận với chủ trương của cơ quan Nhà nước.

- Tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư.

Trước đây, Hà Nội có chủ trương giao cho mỗi nhà đầu tư lập dự án cải tạo một hoặc một số khu chung cư (Công ty CP Mặt Trời (Sun Group) với 3 khu tập thể: Khu tập thể Kim Liên, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam; Cty CP Tập đoàn FLC với khu tập thể Kim Giang; Tập đoàn T&T với Tập thể Bách Khoa và Tập thể Đại học Thủy lợi; Cty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội (Geleximco): Khu tập thể Khương Thượng; Vingroup với 5 khu tập thể: Ngọc Khánh, Giảng Võ, Đường Sắt, tập thể 60 Thổ Quan, khu tập thể xí nghiệp xây lắp H24...). Đây là việc làm mang tính chất chủ quan và rất dễ nảy sinh các tiêu cực trong quá trình lựa chọn và giao dự án cho các nhà đầu tư. Tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư là một phương thức cạnh tranh công bằng và minh bạch. Thông qua phương thức này, có thể lựa chọn được nhà đầu tư phù hợp nhất cho dự án, tránh được các tiêu cực có thể nảy sinh trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư.

- Xây dựng và ban hành các quy định về quản lý tài chính các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Như đã phân tích ở trên, muốn thực hiện được chủ trương cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đúng chủ trương và tiến độ đặt ra thì vấn đề quan trọng là phải giải được bài toán lợi ích. Cân bằng lợi ích của người dân, nhà đầu tư và Nhà nước là vấn đề then chốt quyết định sự thành công hay thất bại của dự án. Các dự án cải tạo chung cư cũ đến thời điểm này vẫn bế tắc là do mâu thuẫn về lợi ích giữa các bên. Vì vậy, các cơ quan quản lý Nhà nước cần sớm xây dựng và ban hành các quy định về quản lý tài chính các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong đó quy định: khung tỷ suất lợi nhuận mà nhà đầu tư có thể được hưởng; các ưu đãi dành cho nhà đầu tư (về thuế, về lãi vay...)... làm căn cứ cho nhà đầu tư lập dự án đầu tư.

5. KẾT LUẬN

Cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ là một chủ trương cần thiết và đúng đắn. Muốn chủ trương này được nhanh chóng triển khai trên thực tế, cần khẩn trương và quyết liệt triển khai các giải pháp đồng bộ với sự tham gia của các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức chuyên môn, các nhà đầu tư và người dân; giải quyết hài hòa mối quan hệ về lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân. Có như vậy, các vấn đề còn tồn tại trong quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ mới được giải quyết một cách triệt để và đạt được tiến độ và hiệu quả như mong muốn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- [1]. Bộ Khoa học và Công nghệ (2012), *TCVN 9381:2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà*.
- [2]. Chính phủ (2021), Nghị định 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- [3]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật số 65/2014/QH13: Luật Nhà ở.
- [4]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2012), Luật số 25/2012/QH13: Luật Thủ đô.
- [5]. UBND TP Hà Nội (2021), Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội.