

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CƠ CHẾ THỰC HIỆN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

I. NHỮNG KHÓ KHĂN:

Tại **Đề án cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội** được HĐND TP thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 và được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 **đã chỉ rõ 06 nhóm khó khăn, vướng mắc**. Sau khi Nhà nước ban hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội khoá XV thông qua ngày 27/11/2023 và Nghị định 98/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà Chung cư được chính phủ ban hành ngày 25/7/2024, Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 được Quốc hội khoá XV thông qua ngày 28/06/2024 (có hiệu lực thi hành từ 01/01/2025), **ở góc độ Nhà đầu tư có thể nhóm 06 nhóm khó khăn nêu tại Đề án, thành 04 nhóm gồm:**

1. **Khó khăn, vướng mắc trong công tác rà soát, kiểm định chất lượng và lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:** Số lượng nhiều, quản lý và sở hữu phức tạp, hồ sơ lâu ngày thất lạc, kinh phí kiểm định ít, chưa quy định rõ trách nhiệm thực hiện kiểm định, quy định về đối tượng phải kiểm định còn hạn chế (phải là công trình cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng phải phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở);
2. **Khó khăn, vướng mắc trong công tác lập quy hoạch:** Thực trạng thành phố tồn tại 03 loại hình chung cư cũ (Khu chung cư cũ quy mô >2ha, nhóm chung cư cũ quy mô <2ha và chung cư cũ độc lập, đơn lẻ, diện tích hạn chế); Các chung cư đa phần thuộc khu vực các quận nội thành và nội đô lịch sử, hạn chế phát triển tầng cao, dân số và hạn chế phát triển diện tích kinh doanh (sau khi tái định cư tại chỗ) dẫn đến phương án quy hoạch khó đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án. Đặc biệt với các chung cư đơn lẻ không đủ diện tích mặt bằng để xây dựng lại, không thể tự cân đối tài chính của dự án;
3. **Khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và bồi thường, hỗ trợ tái định cư và tạm cư:** Số lượng chủ sở hữu nhiều, hình thức quản lý và sở hữu phức tạp, hồ sơ lâu ngày thất lạc, quỹ nhà ở tạm cư hạn chế, giá bán nhà chung cư hiện nay cao, giá đất được ban hành tháng 12/2024 tăng cao so với bảng giá đất trước đây dẫn đến các chủ sở hữu vẫn có tâm lý đòi đền bù cao dù tại điều 18. Nghị định 98/2024/NĐ-CP đã quy định hệ số k cụ thể cho từng tầng (như tại tầng 1 thì hệ số k từ 1-2 lần; từ tầng 2 trở lên hệ số k từ 1-1,5 lần).
4. **Khó khăn, vướng mắc trong công tác lựa chọn chủ đầu tư dự án (không bằng nguồn vốn đầu tư công):** Về ưu đãi đầu tư được quy định tại mục c,d và đ khoản 1 Điều 63 của Luật nhà ở 2023 chưa được rõ ràng.

II. ĐÁNH GIÁ CÁC MÔ HÌNH ĐÃ ÁP DỤNG TRƯỚC ĐÂY:

Tại Đề án cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được HĐND TP thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 và được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021. Đã đánh giá, phân loại 19 dự án đã hoàn thành thực hiện theo 03 mô hình:

1. **Sử dụng nguồn vốn ngân sách như:** Dự án B7, B10 Khu tập thể Kim Liên. Nhược điểm: phải sử dụng nguồn kinh phí lớn. Quá trình triển khai vẫn gặp khó khăn khi thoả thuận với người dân

2. **Sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách có sự hỗ trợ từ Thành phố bằng việc giao các khu đất khác để đầu tư, kinh doanh, tạo vốn nhằm cân bằng chi phí như:** Dự án Khu tập thể Nguyễn Công Trứ (giai đoạn 1): Thành phố đã giao 06 khu đất cho Nhà đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để lấy lợi nhuận bù lỗ thực hiện thí điểm dự án. Tuy nhiên bất cập ở việc giao đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, Luật đầu tư theo Phương thức đối tác công tư Luật 64/2020/QH14 không còn quy định hình thức BT. Thành phố phải bố trí tạm cư, việc xây dựng lại toàn khu phải đầu tư xây dựng lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu làm tăng chi phí đầu tư. Dự án không có quỹ đất trống để làm điểm khởi động dự án; trong khu có xen lẫn nhà ở thấp tầng, cơ quan, trụ sở.....nên khó khăn trong công tác tái định cư và tạm cư.
3. **Sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách như:** Dự án I1, I2, I3 Thái Hà; 187 Tây Sơn, B4, B14 Kim Liên; A6, C7, D2, B6 Giảng Võ; C1 Thành Công; 97-99 Láng Hạ; Khu tập thể VP TW Đảng tại Đội Cấn. Khó khăn trong công tác GPMB, công tác quy hoạch, xác định hệ số k như đã nêu tại mục I.

III. ĐỀ XUẤT:

Từ 04 nhóm khó khăn vướng mắc (tại mục I) và đánh giá 3 mô hình đã thực hiện (tại mục II) nêu trên. Với mục tiêu tiếp tục hoàn thiện cơ sở pháp lý; xây dựng cơ chế đặc thù, vượt trội để xây dựng phát triển Thủ đô với vai trò là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá, hướng tới đô thị thông minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp theo chủ trương của Đảng về xây dựng, phát triển Thủ đô tại Nghị quyết số 15-NQ/TW, Nghị quyết số 16-NQ/TW, Nghị quyết số 30-NQ/TW và các Nghị quyết khác của Đảng cùng Luật Thủ đô đã được Quốc hội khoá XV thông qua.

Nhà đầu tư xin được đề xuất một số giải pháp như sau:

1. Về Đề xuất hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật của Quốc Hội và Chính phủ đã ban hành:

- **Đề xuất với Luật Nhà ở 27/2023:** Do quy định của Luật về trình tự thủ tục phải thực hiện việc phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sau khi đã có kết luận kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư của cơ quan quản lý cấp tỉnh. Nên cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung một số nội dung đề xuất sau:

Luật Nhà ở 27/2023	Đề xuất
Điều 2. Giải thích từ ngữ: mới nêu định nghĩa về Nhà chung cư và Nhà ở cũ.	Điều 2: Bổ sung định nghĩa về Khu chung cư và Khu chung cư cũ để đảm bảo đồng bộ với các nội dung quy định về Khu chung cư tại các Điều trong Luật cũng như trong Nghị định 98/2024/NĐ-CP
Chương V-Cải tạo, xây dựng lại Nhà chung cư	Đề xuất điều chỉnh thành: Cải tạo, xây dựng lại Nhà chung cư/Khu chung cư để đảm bảo đồng bộ với các nội dung quy định tại Chương V
Đối tượng phải kiểm định của Nhà chung cư: hiện Luật chỉ đang quy định tại khoản 3.Điều 58.Thời hạn sử dụng nhà chung cư; Điều 59.Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ và Điều 61.Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư	Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về đối tượng kiểm định đối với Nhà chung cư cũ/Khu chung cư cũ theo hướng mở rộng đối tượng để đảm bảo việc cải tạo chỉnh trang đô thị mang tính đồng bộ (không nên giới hạn đối tượng kiểm định nêu tại khoản 3.Điều 58 là các công trình hết niên

	hạn sử dụng/bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ không đảm bảo an toàn,...)
Điều 63. Cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư	<i>Đề nghị bổ sung khoản 4. Chính phủ quy định chi tiết khoản c, d và đ của Điều này.</i> Để có thể thu hút được nhà đầu tư, đề xuất phải có chính sách ưu đãi cụ thể. Hiện nay theo quy định tại khoản c, d và đ, Điều 63 của Luật chưa cụ thể các điều kiện ưu đãi về vay vốn, về hỗ trợ ngân sách địa Phương để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, về thuế, tín dụng và ưu đãi khác.

- ***Đề xuất với Nghị định 98/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà Chung cư:***

Nghị định 98/2024/NĐ-CP	Đề xuất
Khoản 3. Điều 7. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. 3. Dự thảo nội dung kế hoạchsau khi được UBND tỉnh cho ý kiến phải được tải công khaiđể thông báo và lấy ý kiến góp ý của các chủ sở hữu,...đồng thời gửi cho các cơ quan chuyên môn có liên quan....	Đề xuất: bỏ khâu xin ý kiến UBND cấp tỉnh về dự thảo khi dự thảo chưa được xin ý kiến của các bên có liên quan để đẩy nhanh việc xin ý kiến và khi trình lên UBND cấp tỉnh chỉ phải xem xét phê duyệt 1 lần. Do đó, đề xuất chỉnh sửa như sau: Khoản 3. Điều 7. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. 3. Dự thảo nội dung kế hoạch sau khi được UBND tỉnh cho ý kiến phải được tải công khaiđể thông báo và lấy ý kiến góp ý của các chủ sở hữu,...đồng thời gửi cho các cơ quan chuyên môn có liên quan....
Điều 8. Trình tự thủ tục lấy ý kiến và phê duyệt kế hoạch 1. Sau khi hoàn thành việc xây dựng dự thảo kế hoạch.....cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến.....trước khi đăng tải công khai lấy ý kiến.....	Đề xuất điều chỉnh thành bỏ cho phù hợp với đề xuất điều chỉnh tại khoản 3. Điều 7 ở trên. 1. Sau khi hoàn thành việc xây dựng dự thảo kế hoạch.....cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến.....trước khi đăng tải công khai lấy ý kiến.....
Điều 16. Lựa chọn CĐT dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (<i>NDT thỏa thuận trực tiếp và được 100% chủ sở hữu đồng thuận</i>)	Tại Nghị định chưa quy định cụ thể thời điểm bắt đầu công tác lựa chọn CĐT, cũng như yêu cầu về năng lực đối với Nhà đầu tư đăng ký tại khoản 1, Điều 16 của Nghị định và cũng chưa quy định thời gian tối đa cho công tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định. Việc này sẽ dẫn đến kéo dài có thể vô thời hạn với việc triển khai lựa chọn theo quy định tại Điều này khi trong trường hợp có

Nghị định 98/2024/NĐ-CP	Đề xuất
	từ 2 nhà đầu tư cùng vào thoả thuận với các chủ sở hữu. Do vậy, đề xuất phải bổ sung quy định thời điểm bắt đầu lựa chọn, thời gian thực hiện công tác thoả thuận với các chủ sở hữu tối đa, yêu cầu về năng lực của Nhà đầu tư đăng ký (như quy định tại khoản 2.Điều 17. Lựa chọn Chủ đầu tư dự án thông qua thoả thuận giữa chủ sở hữu nhà chung cư với doanh nghiệp kinh doanh BĐS tại hội nghị nhà chung cư (<i>Áp dụng trong trường hợp lựa chọn theo quy định tại điều 16 không được</i>))

2. Đề xuất giải pháp đẩy nhanh việc thực hiện Đề án cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được HĐND TP thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 và được UBND TP Hà nội phê duyệt tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021

- **Để thu hút mọi nguồn lực xã hội đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các công việc của Đề án:** Cho phép kêu gọi, tiếp nhận và ban hành cơ chế tiếp nhận tài trợ kinh phí từ các nguồn ngoài ngân sách để huy động mọi nguồn lực trong xã hội giúp đẩy nhanh công tác rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng, quy hoạch và lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ
- **Về công tác lập quy hoạch:**
 - Để tăng tính khả thi của Phương án quy hoạch ở giai đoạn lập ý tưởng quy hoạch nên xin ý kiến thêm của các doanh nghiệp đã có kinh nghiệm làm chủ đầu tư các dự án tương tự và các doanh nghiệp đã đăng ký nghiên cứu dự án.
 - Với các khu đã trình QHCT: UBND TP sớm phê duyệt QHCT và giao cho đơn vị chủ trì xác định hệ số k cụ thể.

3. Đề xuất cơ chế chính sách đặc thù của Hà nội:

- **Các căn cứ đề xuất:**
 - **Luật số 57/2024/QH15 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư** ngày 29 tháng 11 năm 2024 (có hiệu lực ngày 15/01/2025) **đã bổ sung/tái khởi động lại** hình thức dự án BT (Xây dựng- Chuyển giao); (“**Luật 57/2024**”)

Việc thực hiện hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất và hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước quy định tại **điểm b khoản 12 Điều 3 của Luật 57/2024** có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, quy định: “*Giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán dự án BT được tính căn cứ bảng giá đất tại thời điểm lập dự án, lập hồ sơ mời thầu*”

→ **quy đổi ngang giá/cùng thời điểm (đảm bảo quyền lợi của Nhà đầu tư), đã gỡ vướng về thời điểm tính giá đối ứng.**
 - **Luật nhà ở 2023**, Điều 62 quy định “**Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” chưa định hình PPP(BT) để thực hiện loại hình này; có quy định việc sử dụng vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn (**đối với các cc cũ là tài sản công; hoặc không đảm bảo an toàn do thiên tai, dịch họa**)

→ hạn chế việc sử dụng vốn ngân sách cho loại hình này.

- Nghị định 115/2024 về lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, điểm g) Điều 4 quy định: “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về nhà ở khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện. Quy định tại điểm này không bao gồm dự án nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1,2,3 và điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 68 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15” **phải đấu thầu theo quy định của Luật Đất đai 2024;**
- Nghị định 98/2024/NĐ-CP quy định về các hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ: **thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thỏa thuận với chủ sở hữu tại Hội nghị chung cư; lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu;**
 - ➔ Chưa định hình rõ nét về triển khai dự án cải tạo CC cũ theo PPP (BT); tuy nhiên việc đã quy định hình thức BT tại Luật số: 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 là 1 cơ sở pháp lý quan trọng để đề xuất theo **thực trạng từng địa phương.**

- Đề xuất các cơ chế đặc thù cho cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội:

Từ các quy định trên, với đặc thù Hà Nội là Thủ đô của cả nước thì việc chỉnh trang đô thị và nâng cấp không gian sống của người dân,...là vô cùng khẩn thiết nên việc đề xuất áp dụng các cơ chế đặc thù để tạo bước đột phá trong thực tế triển khai là hoàn toàn phù hợp.

UBND TP trình HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết phê duyệt **Quy chế Cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ thuộc trường hợp cấp bách phải cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà nội** trong đó quy định cụ thể các nội dung như sau:

(Chi tiết tại Phụ lục đề xuất cơ chế gửi kèm theo)

PHỤ LỤC: ĐỀ XUẤT CƠ CHẾ CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN TP HÀ NỘI

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
1. Cơ chế tập trung, minh bạch thông tin như: khảo sát xã hội học, đo đạc hiện trạng khu chung cư, đo đạc căn hộ,...	Chưa có quy định	Thiếu cơ chế tập trung thông tin: Hiện nay, việc khảo sát hiện trạng nhà ở, đo vẽ diện tích, điều tra xã hội học... đều do nhà đầu tư tự thực hiện, dẫn tới: - Trùng lặp công việc khi có nhiều nhà đầu tư cùng quan tâm một khu; - Người dân bị làm phiền nhiều lần, ảnh hưởng tiêu cực đến sự đồng thuận; - Tốn kém chi phí xã hội, lãng phí nguồn lực chung; - Tạo ra sự mất cân bằng thông tin, gây khó minh bạch, thiếu công bằng trong đánh giá năng lực nhà đầu tư.	Đề xuất đưa vào Quy chế: Xây dựng cổng thông tin tập trung về Cải tạo chung cư cũ, là nơi tương tác giữa QLNN- CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ - NHÀ ĐẦU TƯ - TP giao cho Sở Xây dựng chủ trì tổ chức khảo sát xã hội học, đo vẽ hiện trạng các nhà chung cư cũ, xây dựng hồ sơ dữ liệu đầy đủ. - Công khai thông tin trên Cổng thông tin TP, bao gồm: + Sơ đồ hiện trạng, diện tích, hiện trạng sử dụng. + Kết quả điều tra xã hội học (nhân khẩu, mong muốn tạm cư, hệ số k tái định cư),... + Tuyên truyền chính sách pháp luật có hiệu lực liên quan. - Các Nhà Đầu tư quan tâm có thể truy cập, sử dụng thông tin và được đảm bảo tính pháp lý để lập hồ sơ quy hoạch, lập dự thảo phương án GPMB, bồi thường mà không cần

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
			đo vẽ nhiều lần để rút ngắn tiến độ, tránh gây phiền hà cho dân. Hướng tới Tổ chức Hội nghị Chung Cư thông qua thông tin minh bạch tại Công thông tin.
2. Tiêu chí dự án cải tạo chung cư cũ thuộc trường hợp cấp bách phải cải tạo chỉnh trang (Bao gồm cả các chung cư có kết quả kiểm định loại B và C)	Chưa quy định		Đề xuất đưa vào Quy chế: <u>Tiêu chí dự án cải tạo chung cư cũ thuộc trường hợp cấp bách phải cải tạo chỉnh trang (Bao gồm cả các chung cư có kết quả kiểm định loại B và C)</u>
3. Áp dụng hình thức BT đối với các dự án cải tạo chung cư cũ thuộc khu vực nội đô lịch sử, hạn chế phát triển (không được tăng dân số hiện hữu, giới hạn về tầng cao, mật độ xd, hệ số sử dụng đất)	Chưa quy định	- Địa bàn tập trung các khu chung cư cũ chủ yếu thuộc các khu vực trung tâm, hạn chế phát triển → bị hạn chế về chỉ tiêu quy hoạch (tầng cao, MĐXD, hệ số sử dụng đất) khi xây dựng công trình mới → Nhà đầu tư không cân đối được bài toán hiệu quả đầu tư - Chỉnh trang, tái thiết đô thị là một trong những nhiệm vụ của UBND TP Hà Nội theo quy định của Luật thủ đô. Tuy nhiên chưa có cơ chế linh hoạt để hài hòa lợi ích và vai trò giữa TP- CSH-NĐT khi thực	Lý do/Mục tiêu: - Đảm bảo chỉnh trang đô thị, cải thiện điều kiện sống của cư dân khu chung cư cũ; - Không tăng dân số, không phá vỡ quy hoạch khu vực nội đô lịch sử (hạn chế phát triển); - Huy động vốn ngoài ngân sách thực hiện nhiệm vụ an sinh xã hội, giảm gánh nặng ngân sách nhà nước;

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
		hiện các khu chung cư cũ trong khu vực nội đô lịch sử. - Cần có cơ chế để Nhà đầu tư thu hồi vốn và bù đắp lợi nhuận định mức.	- Tạo cơ chế thu hút nhà đầu tư thông qua quỹ đất đối ứng tại khu vực khác. Đề xuất nội dung tại Quy chế: - Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở TC, Sở NNMT và Sở QHKT lập danh mục dự án BT cải tạo chung cư cũ tại khu vực nội đô lịch sử. - Xây dựng quy trình lựa chọn nhà đầu tư BT theo cơ chế đặc thù, trình UBND TP phê duyệt. - Xác định trước quỹ đất đối ứng và công bố công khai để nhà đầu tư tính toán hiệu quả tài chính. - Ban hành hướng dẫn cụ thể về tiêu chí năng lực nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hợp đồng mẫu BT.
4. Về lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án	Nghị định 98/2024/NĐ-CP quy định 05 hình thức: - Điều 16. Thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thực hiện thoả thuận chuyển nhượng với chủ sở hữu và được <u>100% chủ</u>		Đề xuất cơ chế quy định 04 hình thức: - Thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thực hiện thoả thuận chuyển nhượng với chủ sở hữu và được 100% chủ sở hữu chấp thuận chuyển nhượng): <u>Thời gian lựa chọn Nhà đầu tư không</u>

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
	<u>sở hữu chấp thuận chuyển nhượng</u>) - Điều 17. Thoả thuận giữa chủ sở hữu chung cư cũ và DN KD BDS: Thực hiện trong trường hợp lựa chọn theo cách 1 không thành công thì CQNN đứng ra Tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến của các CSH và <u>cần đạt từ 51% đồng thuận.</u> - Điều 18. Đấu thầu lựa chọn NĐT: áp dụng khi lựa chọn theo hình thức 1& 2 không thành công. - Khoản 4. Điều 37. Đấu giá: áp dụng với trường hợp các Phương án quy gom cùng phường, quận, quận lân cận không hiệu quả không kêu gọi được NĐT thì UBND tỉnh tạm ứng kinh phí từ ngân sách chi thường xuyên để di dời, hỗ trợ TĐC cho cc cũ và tổ chức bán đấu giá để hoàn trả lại tiền cho ngân sách. - BT: quy định tại điều khoản chuyển tiếp với các dự án đã lựa chọn theo hình thức BT trước thời điểm Nghị định có hiệu lực		quá 06 tháng (kể từ ngày UBND TP công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ); - <u>Khi thực hiện theo hình thức Thoả thuận chuyển nhượng không thành công đề xuất áp dụng luôn hình thức Đấu thầu theo quy định tại Điều 18;</u> - <u>Đấu giá theo quy định tại khoản 4.Điều 37;</u> - <u>Bổ sung áp dụng mô hình tiếp tục thực hiện hình thức BT (PPP) theo quy định của Luật 57/2024/QH15.</u> <u>Đồng thời đề xuất cơ chế:</u> <u>Hà Nội được phép tùy từng Dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo linh hoạt:</u> - <u>Có thể thực hiện theo hình thức Thoả thuận chuyển nhượng theo điều 16 không thành công đề xuất áp dụng luôn hình thức Đấu thầu theo quy định tại Điều 18</u> - <u>Hoặc Triển khai lựa chọn luôn theo hình thức đấu thầu theo điều 18;</u> - <u>Quy định thời gian rút gọn/giảm bớt các bước khi triển khai thực hiện theo Điều 16, Điều 17 và Điều 18.</u>

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
5. Về hệ số bồi thường	Nghị định 98/2024/NĐ-CP. Điều 28. Bồi thường, TĐC căn hộ chung cư: a) Bồi thường với các căn tại tầng 1: k từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ ghi trong GCNUBND tỉnh quy định hệ số tại từng vị trí, khu vực.... Trường hợp chủ sở hữu căn hộ tại tầng 1 có một phần diện tích căn hộ để kinh doanh và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được duyệt thì ngoài việc được bồi thường theo quy định tại điểm này, nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua hoặc thuê phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại theo thiết kế được duyệt để kinh doanh; giá bán phần diện tích này được tính theo suất đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m² sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại (bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu vực có sàn thương mại) theo quy định của pháp luật xây dựng cộng với lợi nhuận định mức bằng 10% tổng kinh phí đầu tư phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại tại thời điểm phê duyệt dự án đã được cơ quan có thẩm		Đề xuất đưa vào cơ chế trường hợp này: - Phần diện tích khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm này thì được quyền mua căn hộ ở với giá được tính theo suất đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m² sàn nhà ở thương mại (bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu vực có sàn nhà ở thương mại) theo quy định của pháp luật xây dựng cộng với lợi nhuận định mức bằng 10% tổng kinh phí đầu tư phần diện tích kinh doanh nhà ở thương mại tại thời điểm phê duyệt dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở. Đề xuất bổ sung vào cơ chế: Đối với Dự án thực hiện theo phương án quy gom, trường hợp không cân đối được lợi nhuận thì được áp dụng hình thức hợp đồng BT để giao Nhà đầu tư thực hiện dự án khác để cân đối được lợi nhuận.

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
	quyền thẩm định thiết kế cơ sở; giá thuê diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này do các bên thỏa thuận b) Đối với căn hộ từ tầng 02 trở lên thì chủ sở hữu được bồi thường hệ số k từ 1 đến 1,5 lần diện tích sử dụng căn hộ bị phá dỡ được ghi trong giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất..... c) Trường hợp có diện tích sử dụng ngoài diện tích ghi trong giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì diện tích này được bồi thường theo hệ số k quy định tại điểm a, điểm b khoản này; phần diện tích khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm này thì không được bồi thường theo hệ số k diện tích sử dụng căn hộ quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng có thể được chủ đầu tư hỗ trợ kinh phí đã đầu tư xây dựng trên phần diện tích này		

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
	<i>Bổ sung các trường hợp: CSH là tổ chức tín dụng, cơ quan NN,... CSH có nhu cầu mua NOXH mà đáp ứng điều kiện mua NOXH</i>		
6. Bổ sung làm rõ các quy định về cưỡng chế di dời	Điều 23 ND98/2024: 2. Các trường hợp di dời theo phương án bồi thường, tái định cư bao gồm: a) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; b) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;	- Việc mô tả định tính về mặt kỹ thuật công trình trên thực tế dẫn đến khó khăn/cảm tính trong quá trình triển khai xác định hiện trạng của nhà chung cư; Luật Nhà ở và các Nghị định chỉ nói: “<i>công trình hư hỏng, hư hỏng nặng, nguy hiểm</i>” mà không có chuẩn kỹ thuật định lượng rõ ràng để phân loại nhà. - Khái niệm “hư hỏng”, “hư hỏng nặng”, “nguy hiểm” ... kết cấu chính mang tính mô tả cảm tính, thiếu thang đo lường cụ thể → Kết luận thiếu thống nhất, gây tranh chấp; Khó ra quyết định di dời khi không rõ công trình ở mức độ nào; - Khó khăn trong xác định các trường hợp nhà chung cư trong diện chưa nguy hiểm, hư hỏng nặng (ví dụ có kết quả kiểm định cấp B, C) vẫn phải di dời theo phương án được duyệt để đảm bảo yêu cầu tổng thể về cải tạo, hoặc chỉnh trang đô thị và/hoặc khu vực	Đề xuất vào Quy chế: Một số quy định liên quan việc di dời bắt buộc theo quy hoạch tổng thể/quy hoạch dự án được phê duyệt làm cơ sở để thực hiện GPMB. <i>“Trường hợp khu vực nhà chung cư đã được phê duyệt phương án cải tạo, xây dựng lại đồng bộ theo quy hoạch được duyệt hoặc theo yêu cầu chỉnh trang đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, thì tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng trong khu vực đó có trách nhiệm di dời theo phương án, kể cả nhà không thuộc diện hư hỏng nặng, nguy hiểm.”</i> “ Các chủ sở hữu không đồng ý phương án GPMB (tại Hội nghị Nhà chung cư) phải thực hiện tuân thủ theo phương án GPMB được đa số CSH lựa chọn/thông qua tại Hội Nghị Nhà Chung Cư và cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định” “Cơ chế cưỡng chế di dời khi NĐT đã hoàn thành công tác GPMB tối thiểu

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
	c) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.	phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư → Trong cùng 1 khu chỉnh trang vẫn tồn tại 1 vài tòa nằm “ngoài diện cưỡng chế”, dù tổng thể quy hoạch yêu cầu di dời để chỉnh trang	70% tổng số chủ sở hữu căn hộ/nhà đất trong phạm vi dự án” “chủ sở hữu không di dời bị tạm dừng các quyền giao dịch nhà đất, bị tính lãi trên số tiền bồi thường theo phương án GPMB được duyệt;
7. Cơ chế ưu đãi	Nghị định 98/2024/NĐ-CP quy định cơ chế ưu đãi dành cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: + Quy định tỷ lệ 10-15% lợi nhuận đối với trường hợp quy gom. + Ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. + Ưu đãi về kinh doanh căn hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại: Được miễn nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước và không phải thực hiện thủ tục về nhà ở.		Đề xuất bổ sung đưa vào cơ chế ưu đãi ngoài quy định tại Nghị định 98/2024/NĐ-CP, như sau: - Bổ sung quy định ưu đãi chi tiết về vốn như: được vay vốn với lãi suất ưu đãi, được vay từ bước Đền bù GPMB, TĐC.... - Bổ sung quy định ưu đãi về Thuế như trước đây đã được quy định tại điểm b, khoản 4, Mục II, Nghị Quyết 34/2007: Chủ đầu tư dự án được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế

Nội dung	Văn bản đã quy định	Vướng mắc/Bất cập	Đề xuất
	Các ưu đãi về vốn được quy định tại Luật Nhà ở nhưng chưa có quy định chi tiết		<i>trong 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo; đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng; Đối với diện tích TĐC tại chỗ cho các hộ dân xem xét miễn lệ phí trước bạ khi cấp GCN QSD, quyền sở hữu nhà ở</i> - <i>Bổ sung quy định được chỉ định nhà đầu tư thực hiện</i> Với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới quy hoạch khu/nhóm chung cư cũ: Để đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng toàn khu Thành phố ban hành cơ chế giao chỉ định Chủ đầu tư Dự án Nhà chung cư thực hiện theo hình thức BT.

Trên đây là báo cáo tóm tắt đề xuất cơ chế đặc thù triển khai thực hiện Dự án Cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.
Trân trọng./.