

Số: **335** /KH-UBND

Hà Nội, ngày **31** tháng 12 năm 2021

KẾ HOẠCH

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội – Đợt 1

I. Sự cần thiết ban hành Kế hoạch

Theo thống kê tại thời điểm năm 2020, trên địa bàn thành phố Hà Nội có khoảng 1.579 chung cư cũ (bao gồm khoảng 1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư và khoảng 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ) chủ yếu được xây dựng khoảng từ trước năm 1954 và từ năm 1960-1994 tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử; đến nay đang tiếp tục rà soát, thống kê cập nhật (số liệu do Sở Quy hoạch - Kiến trúc đang nghiên cứu rà soát dự kiến tổng số khoảng 1.880 nhà chung cư cũ, đang tiếp tục đánh giá, cập nhật bổ sung).

Căn cứ quy định Luật Nhà ở ngày 25/11/2014, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (gọi tắt là Nghị định số 69/2021/NĐ-CP); triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được Ban Thường vụ Thành ủy thông qua tại Thông báo số 485-TB/TU ngày 10/9/2021, Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021, HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 và UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021; nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, UBND Thành phố ban hành “Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội - Đợt 1” để tổ chức triển khai thực hiện đồng bộ, hiệu quả các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố và phân công nhiệm vụ cho các Sở, ngành, các đơn vị liên quan trong tổ chức triển khai thực hiện là cần thiết.

II. Mục đích, yêu cầu

1. Mục đích:

- Xác định cụ thể: danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại; thời gian phá dỡ nhà chung cư và các công trình khác (nếu có) quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 và điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP; dự kiến các nguồn vốn huy động thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (kể cả nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP);

- Tạo lập quỹ nhà ở tạm thời để bố trí cho các chủ sở hữu trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Triển khai cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ trên địa bàn Thành phố nhằm cải thiện chất lượng về nhu cầu ở cho người dân và cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị gắn với phát triển kinh tế đô thị phục vụ lợi ích công cộng, cộng đồng dân cư.

- Phân công trách nhiệm cho các Sở, ngành, UBND các cấp và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Yêu cầu:

- Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải bám sát các quy định của Trung ương, Thành phố, các quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm, tổ chức thực hiện đã được xác định trong “Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội” được UBND Thành phố phê duyệt để tổ chức triển khai theo Kế hoạch này. Đợt 1 triển khai những nội dung sau: việc cải tạo, xây dựng lại theo Danh mục quy định tại điểm 1.1, phần III; rà soát theo Danh mục quy định tại điểm 1.2 phần III của Kế hoạch này.

- Thực hiện toàn bộ dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư hoặc phân kỳ đầu tư để thực hiện nhưng phải ưu tiên phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng trước; các nhà chung cư còn lại trong khu thực hiện theo quy hoạch chi tiết và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt. Việc phân kỳ đầu tư phải bảo đảm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội toàn khu theo quy hoạch chi tiết và nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo tuân thủ quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải theo giải pháp, lộ trình cụ thể đồng bộ từ khâu khảo sát, kiểm định nhà chung cư cũ, lập, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc công trình) đến khi triển khai dự án và hoàn thành đưa vào sử dụng đảm bảo hiệu quả.

- Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đảm bảo xây dựng đồng bộ các công trình, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

- Tập trung di dời các hộ dân và khẩn trương xây dựng lại các chung cư cũ nguy hiểm cấp D. Cải tạo, xây dựng lại 02-03 khu chung cư cũ và chuẩn bị triển khai các khu còn lại.

- Các sở, ban, ngành của Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã được giao nhiệm vụ phải nghiêm túc tổ chức thực hiện có hiệu quả Kế hoạch này.

- Các nhà đầu tư đã được giao thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải tập trung nguồn lực thực hiện đáp ứng tiến độ và nội dung dự án được duyệt, đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở với hệ thống hạ tầng và chất lượng công trình thuộc dự án.

III. Nội dung của kế hoạch

Nội dung của Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội – Đợt 1 tuân thủ theo quy định tại Điều 111 Luật Nhà ở 2014, Điều 11 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và Mục 3, 6 Phần II Chương IV của “Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội” được UBND Thành phố phê duyệt, cụ thể như sau:

1. Danh mục các khu chung cư, nhà chung cư:

1.1. Danh mục các nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng lại:

Triển khai cải tạo xây dựng lại 06 khu chung cư, dự án nhà chung cư (có nhà nguy hiểm cấp D), cụ thể:

a) Đối với các khu chung cư:

- (1) Khu tập thể Giảng Võ, Ba Đình: Kết quả kiểm định có 01 nhà cấp D (nhà C8);
- (2) Khu tập thể Thành Công, Ba Đình: Kết quả kiểm định có 01 nhà cấp D (nhà G6A).
- (3) Khu tập thể Ngọc Khánh, Ba Đình: Kết quả kiểm định có 01 nhà cấp D (nhà A).
- (4) Khu tập thể Bộ Tư pháp, Ba Đình: Kết quả kiểm định có 2 đơn nguyên đầu hồi cấp D.

- Giao UBND quận Ba Đình hoàn thành công tác di dời các hộ dân khỏi nhà nguy hiểm cấp D hoàn thành **quý I/2022**.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp UBND quận Ba Đình rà soát kết quả kiểm định đối với các nhà chung cư đã có kết quả kiểm định và tổ chức kiểm định đối với các nhà chung cư còn lại thuộc khu chung cư theo Kế hoạch tổng rà soát, khảo sát, kiểm định các nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố được duyệt. Yêu cầu, nội dung kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 7, 8 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 và nội dung tại Mục 1 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt. Dự kiến hoàn thành **quý II/2022**.

- Giao UBND quận Ba Đình chủ trì tổ chức khảo sát, xác định số liệu hiện trạng nhà chung cư cũ (số lượng căn hộ, diện tích căn hộ cũ được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định, diện tích sử hữu chung, diện tích khác, diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước...), các công trình khác thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ làm cơ sở để các nhà đầu tư lập đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời. Dự kiến hoàn thành **quý III/2022**.

- Giao UBND quận Ba Đình chủ trì tổ chức nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc công trình) các khu chung cư; Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì tổ chức thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt theo Kế hoạch nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt. Yêu cầu công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 và nội dung tại Mục 2 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt (trong đó xác định rõ phạm vi, ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định 69/2021/NĐ-CP). Dự kiến hoàn thành **quý IV/2022**.

- Giao UBND quận Ba Đình chủ trì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định (tại Điều 14, 15, 16 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và nội dung tại Mục 4 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt) và tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư đối với Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định (tại Điều 20, 21, 22 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và nội dung tại Mục 5 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt); gửi Sở

Xây dựng để chủ trì tổ chức kiểm tra, lấy ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định; sau khi UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo ủy quyền tại Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND thành phố Hà Nội. Dự kiến hoàn thành **quý I/2023**.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn làm chủ đầu tư theo quy định; báo cáo UBND Thành phố phê duyệt trong **quý I/2023**.

- Chủ đầu tư dự án phối hợp cùng các Sở, ngành tổ chức thực hiện lập, phê duyệt dự án; GPMB; thực hiện các thủ tục liên quan đất đai, xây dựng theo quy định. Dự kiến hoàn thành **quý II/2023**.

- Thời gian phá dỡ nhà chung cư cũ: Nhà nguy hiểm cấp D dự kiến thực hiện phá dỡ trong **quý III/2023**; đối với các nhà còn lại thuộc khu chung cư tiến độ cụ thể trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (từ Quý III/2023).

b) Đối với các nhà chung cư:

(1) Nhà 51 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ quận Đống Đa.

- Giao UBND quận Đống Đa: Hoàn thành công tác di dời các hộ dân khỏi nhà nguy hiểm cấp D hoàn thành **quý I/2022**.

- Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp Sở Xây dựng, UBND quận Đống Đa và các đơn vị liên quan báo cáo, đề xuất UBND Thành phố đề kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường bàn giao quản lý, sắp xếp lại cơ sở nhà đất theo quy định. Dự kiến hoàn thành **quý I/2022**.

- Giao UBND quận Đống Đa chủ trì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định (tại Điều 14, 15, 16 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và nội dung tại Mục 4 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt) và tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư đối với Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định (tại Điều 20, 21, 22 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và nội dung tại Mục 5 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt); gửi Sở Xây dựng để chủ trì tổ chức kiểm tra, lấy ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định; sau khi UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo ủy quyền tại Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND thành phố Hà Nội. Dự kiến hoàn thành **quý II/2022**.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận doanh nghiệp được lựa chọn làm chủ đầu tư theo quy định; báo cáo UBND Thành phố phê duyệt trong **quý III/2022**.

- Chủ đầu tư dự án phối hợp cùng các Sở, ngành tổ chức thực hiện lập, phê duyệt

dự án; GPMB; thực hiện các thủ tục liên quan đất đai, xây dựng theo quy định. Dự kiến hoàn thành **quý I/2023**.

- Thời gian phá dỡ nhà chung cư cũ: dự kiến hoàn thành **quý II/2023**.

(2) Nhà 148-150 Sơn Tây, quận Ba Đình.

- Giao UBND quận Ba Đình: Hoàn thành công tác di dời các hộ dân khỏi nhà nguy hiểm cấp D hoàn thành **quý I/2022**.

- Giao UBND quận Ba Đình chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện rà soát công tác lựa chọn chủ đầu tư, Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời và tình hình triển khai thực hiện của chủ đầu tư; yêu cầu chủ đầu tư khẩn trương hoàn thành các thủ tục dự án theo quy định để triển khai khởi công công trình; báo cáo UBND Thành phố trong **quý I/2022**.

- Chủ đầu tư dự án phối hợp cùng các Sở, ngành tổ chức thực hiện lập, phê duyệt dự án; GPMB; thực hiện các thủ tục liên quan đất đai, xây dựng; dự kiến hoàn thành trong **quý II/2022**.

- Thời gian phá dỡ nhà chung cư cũ: dự kiến hoàn thành **quý III/2022**.

1.2. Danh mục các dự án nhà chung cư đang triển khai cần rà soát:

a) Danh mục dự án: (1) 26 Liễu Giai, phường Cống Vị quận Ba Đình; (2) 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm; (3) Cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Viện tư liệu phim Việt Nam - The Boulevard tại số 22 phố Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội; (4) Nhà A & B khu tập thể Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy; (5) Dự án Cải tạo khu chung cư cũ L1, L2 (Khu Nam Thành Công), số 93 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội; (6) Dự án phá dỡ nhà nguy hiểm và xây dựng mới tại 225 phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ; (7) Dự án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng; (8) Dự án xây dựng cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Dịch vụ vận tải Đường Sắt, số 1 phố Định Công, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai; (9) Nhà chung cư 23 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm.

b) Thời gian, tiến độ thực hiện:

- Đối với các dự án đang triển khai thi công xây dựng (*Nhà 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình; Nhà 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm; Dự án Cải tạo khu chung cư cũ L1, L2 (Khu Nam Thành Công), số 93 Láng Hạ, quận Đống Đa; Dự án phá dỡ nhà nguy hiểm và xây dựng mới tại 225 phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ*): Giao UBND các quận: Ba Đình, Đống Đa, Tây Hồ rà soát, đôn đốc các chủ đầu tư khẩn trương triển khai, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành dự án theo quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt; đối với các dự án quá tiến độ, yêu cầu các chủ đầu tư khẩn trương hoàn thành các thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định; báo cáo UBND Thành phố trong **quý I/2022**.

- Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư nhưng chưa triển khai thi công xây dựng (*Khu tập thể Viện tư liệu phim Việt Nam - The Boulevard tại số 22 phố Liễu Giai, quận Ba Đình; Nhà A & B Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy; Dự án xây dựng cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Dịch vụ vận tải Đường Sắt, số 1 phố Định Công, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng*

Mai): Giao UBND các quận: Ba Đình, Cầu Giấy, Hoàng Mai rà soát công tác lựa chọn chủ đầu tư, Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời và tình hình triển khai thực hiện của chủ đầu tư (kể cả việc rà soát theo quy định chuyển tiếp tại Điều 27 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP); yêu cầu các chủ đầu tư khẩn trương hoàn thành các thủ tục dự án theo quy định, triển khai khởi công công trình; báo cáo UBND Thành phố trong **quý I/2022**.

- Đối với các dự án đã lựa chọn được chủ đầu tư, chưa phê duyệt được Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định (*Dự án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng; Nhà chung cư 23 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm*):

(i) Dự án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng:

+ Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện rà soát lại toàn bộ quá trình triển khai dự án (bao gồm cả 06 ô đất đã được Thành phố bố trí hỗ trợ) để đề xuất phương án tháo gỡ, kế hoạch tiếp tục triển khai dự án (theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại các văn bản: số 5415/UBND-ĐT ngày 18/11/2020, số 7423/VP-ĐT ngày 19/7/2021 và của Thành ủy tại Văn bản số 1457-TB/TU ngày 26/6/2018 và theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021); báo cáo UBND Thành phố trong **quý I/2022**.

+ Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp UBND quận Hai Bà Trưng rà soát, hoàn thành công tác kiểm định các nhà còn lại tại Khu tập thể Nguyễn Công Trứ theo Kế hoạch tổng rà soát, khảo sát, kiểm định các nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố được duyệt. Yêu cầu, nội dung kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 7, 8 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và nội dung tại Mục 1 Phần II Chương IV của Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt. Dự kiến hoàn thành **quý III/2022** (tiến độ cụ thể sẽ thực hiện sau khi có ý kiến chỉ đạo của Thành ủy - theo yêu cầu của Ban Thường vụ Thành ủy tại văn bản số 1457-TB/TU ngày 26/6/2018).

+ Giao UBND quận Hai Bà Trưng chủ trì tổ chức khảo sát, xác định số liệu hiện trạng nhà chung cư cũ (số lượng căn hộ, diện tích căn hộ cũ được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định, diện tích sử hữu chung, diện tích khác, diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước...), các công trình khác thuộc phạm vi dự án. Dự kiến hoàn thành **quý III/2022**.

(ii) Dự án Nhà chung cư 23 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm: Giao UBND quận Hoàn Kiếm rà soát công tác lựa chọn chủ đầu tư, Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời và tình hình triển khai thực hiện của chủ đầu tư (kể cả việc rà soát theo quy định chuyển tiếp tại Điều 27 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP); nghiên cứu, đề xuất việc tiếp tục triển khai dự án theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021; báo cáo UBND Thành phố trong **quý I/2022**.

1.3. Các đợt triển khai tiếp theo: Danh mục các nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở: sẽ được cập nhật kế tiếp Kế hoạch này, định kỳ 06 tháng/lần trên cơ sở kết quả kiểm định và kết quả rà soát, đề xuất của UBND cấp huyện (nơi có nhà chung cư cũ). Trình tự, thủ tục triển khai thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và quy định khác có liên quan của Nhà nước và Thành phố.

2. Tạo lập quỹ nhà ở tạm thời:

2.1. Trong quá trình triển khai dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, dự kiến sử dụng các quỹ nhà ở tái định cư phục vụ công tác GPMD các dự án trên địa bàn Thành phố đã hoàn thành nhưng chưa có phương án bố trí để tạo lập quỹ nhà ở tạm thời: khoảng 4.433 căn hộ¹.

2.2. Sử dụng linh hoạt các quỹ nhà ở tái định cư xây mới của Thành phố để tạo lập quỹ nhà tạm thời tại 05 dự án đầu tư xây dựng nhà tái định cư sử dụng vốn ngân sách (05 dự án này có trong danh mục Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 của Thành phố đã được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 23/9/2021), gồm:

- 03 khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng (*khu đất Xây dựng nhà ở TĐC phục vụ GPMB khu di dân Đền Lừ III tại nhà CT4, CT5 và khu đất tại Nhà A, D phường Trần Phú, quận Hoàng Mai; khu đất 5.B1 khu Đông Hội, huyện Đông Anh*); hoàn thành thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế và các thủ tục có liên quan dự kiến trong **quý IV/2022**, khởi công công trình dự kiến trong **quý I/2023**.

- 02 khu đất đang thực hiện GPMB (*điểm X1, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ và tại X2 Kim Chung, huyện Đông Anh*); hoàn thành công tác GPMB dự kiến trong **quý IV/2022**; thực hiện các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư dự kiến trong **quý II/2023**.

2.3. Đối với từng dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cụ thể, theo tình hình thực tế triển khai, dự kiến mua lại các quỹ nhà ở thương mại, sử dụng quỹ nhà ở xã hội để tạo lập quỹ nhà ở tạm thời theo quy định.

3. Dự kiến nguồn vốn:

Dự kiến huy động 03 nguồn vốn thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 69/2015/NĐ-CP, cụ thể:

3.1. Nguồn vốn xã hội hóa: đối với trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 69/2015/NĐ-CP; Đầu tư xây dựng nhà ở tạm thời bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng.

3.2. Nguồn vốn đầu tư công:

a) Trường hợp tổ chức lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo hình thức đấu thầu quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2015/NĐ-CP:

¹ Dự kiến bố trí: 119 căn tại Nhà CT2, CT3 Khu đô thị phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai; 109 căn tại Nhà CT1.2 khu nhà ở Vĩnh Hoàng; 54 căn tại Nhà A1, A2 Khu tái định cư phường Kim Giang, quận Thanh Xuân; 83 căn tại Nhà CT1, Dự án Khu nhà ở cao tầng tại lô đất 5.B3 Đông Hội, huyện Đông Anh; 40 căn tại Dự án xây dựng nhà 30T1, 30T2 ô đất A14 khu đô thị Nam Trung Yên; 414 căn tại Dự án Nhà ở thấp tầng và khu nhà ở tái định cư kết hợp thương mại - ô đất PT1, PT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm; 384 căn tại Dự án tái ô đất CT3, CT4 khu TĐC Xuân La, quận Tây Hồ; 699 căn tại Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng tại ô đất OCT3 và OCT1 thuộc Khu chức năng đô thị Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm; 2.072 căn tại Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng tại các ô đất ký hiệu CT1, CT2, CT3, CT4 thuộc khu TĐC phục vụ xây dựng KĐT mới Hà Nội; 108 căn tại Dự án tổ hợp văn phòng và nhà ở Housinco Tân Triều; 201 căn tại Dự án Tổ hợp nhà ở, trung tâm thương mại, siêu thị và văn phòng, ô đất A7/HH Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy; 150 căn tại Tòa nhà tái định cư CT3 thuộc dự án Khu nhà ở tại điểm X2, phường Trần Phú, quận Hoàng Mai.

Nhu cầu vốn khoảng 20,5 tỷ đồng để lập đề xuất chủ trương đầu tư và tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư (dự kiến ưu tiên triển khai 04 khu chung cư có nhà nguy hiểm cấp D (Thành Công, Giảng Võ, Ngọc Khánh, Bộ Tư pháp)).

b) Trường hợp Nhà nước trực tiếp thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo quy định Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 69/2015/NĐ-CP và Nhà nước đầu tư xây dựng tạo lập quỹ nhà tạm cư cho các chủ sở hữu khi tổ chức di dời các hộ dân để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, cụ thể:

Nhu cầu vốn đầu tư công: khoảng 65.360 tỷ đồng, gồm:

- Khoảng 60.500 tỷ đồng² để thực hiện đầu tư xây dựng dự án cải tạo, xây dựng lại 04 khu chung cư có nhà nguy hiểm cấp D (Thành Công, Giảng Võ, Ngọc Khánh, Bộ Tư pháp).

- Khoảng 4.860 tỷ đồng để đầu tư xây dựng 05 dự án (như đã nêu tại Mục 2.2 Phần 2 về tạo lập quỹ nhà ở tạm thời) phục vụ tạo lập quỹ nhà ở tạm thời cho các chủ sở hữu nhà chung cư (05 dự án này có trong danh mục Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 của Thành phố đã được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 23/9/2021), gồm:

+ Khoảng 2.716 tỷ đồng để đầu tư xây dựng mới 03 dự án hoàn thành giai đoạn 2021 – 2025: Dự án Xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ GPMB khu di dân Đền Lừ III tại nhà CT4, CT5 (nhu cầu vốn giai đoạn 2022-2025 khoảng 999 tỷ đồng); Dự án Xây dựng nhà tái định cư tại phường Trần Phú, Hoàng Mai (khối Nhà A, D, nhu cầu vốn giai đoạn 2022-2025 khoảng 458 tỷ đồng); Dự án Xây dựng Khu nhà ở tái định cư tại ô đất 5.B1 khu Đông Hội, huyện Đông Anh (nhu cầu vốn giai đoạn 2022-2025 khoảng 1.259 tỷ đồng).

+ Khoảng 2.144 tỷ đồng triển khai đầu tư mới 02 dự án để chuyển tiếp gói đầu phục vụ nhu cầu tái định cư của Thành phố giai đoạn sau năm 2025: Dự án Xây dựng khu di dân tái định cư GPMB tại điểm X1, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ (nhu cầu vốn giai đoạn 2022-2025 khoảng 1.140 tỷ đồng); Dự án Xây dựng khu tái định cư X2 Kim Chung, huyện Đông Anh (nhu cầu vốn giai đoạn 2022-2025 khoảng 1.004 tỷ đồng).

3.3. Nguồn vốn vay từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố: cho các chủ đầu tư vay để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư; Nhà nước đầu tư xây dựng tạo lập quỹ nhà tạm cư cho các chủ sở hữu khi tổ chức di dời các hộ dân để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. UBND Thành phố phân công đồng chí Dương Đức Tuấn - Phó Chủ tịch UBND Thành phố trực tiếp chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc các Sở, ngành, UBND các quận và các đơn vị liên quan thực hiện Kế hoạch này.

2. Sở Xây dựng:

² Dự kiến sơ bộ kinh phí nêu trên xác định trên cơ sở theo suất đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành tại: Quyết định 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 về ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 và Văn bản số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021. Chi phí nêu trên chưa bao gồm chi phí liên quan đất đai và các chi phí lãi vay trong quá trình thực hiện dự án (nếu có). Chi phí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư và phê duyệt dự án theo quy định.

- Là cơ quan thường trực trong việc thực hiện Kế hoạch, có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã và các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan triển khai, báo cáo định kỳ về kết quả thực hiện Kế hoạch này; tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố định kỳ hàng năm để chỉ đạo thực hiện; tổ chức sơ kết, tổng kết thực hiện Kế hoạch này (dự kiến vào quý IV hàng năm).

- Định kỳ 06 tháng/lần chủ trì rà soát, báo cáo UBND Thành phố bổ sung danh mục nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phá dỡ, xây dựng lại vào Kế hoạch theo quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP; kịp thời báo cáo UBND Thành phố xem xét, giải quyết những nội dung vướng mắc, chưa phù hợp, vượt thẩm quyền;

- Tổ chức lập danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư; tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định.

- Chủ trì, tham mưu UBND Thành phố quyết định đầu tư, quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với hình thức Nhà nước trực tiếp đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

- Tổ chức công bố công khai Kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của UBND Thành phố, Sở Xây dựng.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Chủ trì tổ chức thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình) theo danh mục dự án tại Mục 1 Phần III Kế hoạch này.

- Phối hợp với UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng xác định phạm vi, ranh giới dự án làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết; đôn đốc, hướng dẫn UBND cấp huyện các thủ tục về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết đảm bảo tiến độ theo Kế hoạch nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết chung cư cũ được UBND Thành phố phê duyệt.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan bố trí kế hoạch vốn để thực hiện: (i) lập, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; (ii) tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu; (iii) đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong trường hợp Nhà nước trực tiếp thực hiện.

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát tiến độ triển khai các dự án đã lựa chọn chủ đầu tư; báo cáo, đề xuất UBND Thành phố biện pháp giải quyết đối với các dự án chậm tiến độ (bao gồm cả Dự án cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Nguyễn Công Trứ đang triển khai dở dang) theo danh mục dự án tại Mục 1 Phần III Kế hoạch này.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số

69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

5. Sở Tài chính:

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí kế hoạch vốn ngân sách thực hiện:
(i) lập, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; (ii) tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu; (iii) đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong trường hợp Nhà nước trực tiếp thực hiện.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì cùng UBND các quận, huyện, thị xã nơi có nhà chung cư cũ rà soát, báo cáo UBND Thành phố đưa các dự án, nhà chung cư cũ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, của Thành phố để thực hiện.

- Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xác định phạm vi ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ để thực hiện chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và quy định hiện hành.

- Chủ trì thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

7. Công an Thành phố:

- Chỉ đạo lực lượng công an các cấp đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình tổ chức cưỡng chế di dời, phá dỡ, thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

8. Cục thuế Thành phố:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính nghiên cứu, đề xuất chính sách ưu đãi về thuế đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

9. Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố:

- Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan nghiên cứu chính sách cho vay ưu đãi và bố trí nguồn vốn cho các nhà đầu tư được vay vốn thực hiện dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ theo quy định Nhà nước, Thành phố; cho vay vốn đối với chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí tái định cư mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích theo quy định Khoản 2 Điều 26 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số

69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

10. UBND các quận, huyện, thị xã (nơi có nhà chung cư cũ):

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; thống nhất Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; tổng hợp, gửi Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, lấy ý kiến các cơ quan liên quan để báo cáo UBND Thành phố phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận nguyên tắc Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định. Chủ trì tổ chức thẩm định (theo phân cấp), phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (theo ủy quyền của UBND Thành phố).

- Bố trí vốn, tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, xác định số liệu hiện trạng nhà chung cư cũ (số lượng căn hộ, diện tích căn hộ cũ được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định, diện tích sử hữu chung, diện tích khác, diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước...), các công trình khác thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ làm cơ sở để các Nhà đầu tư lập đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời.

- Chủ trì tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tổ chức di dời theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt. Tổ chức cưỡng chế di dời đối với các trường hợp phải thực hiện cưỡng chế di dời theo quy định.

- Chủ trì, tổ chức lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án; trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

- Chủ trì với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan đề xuất việc đầu tư và hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong, ngoài hàng rào dự án.

- Tổ chức công bố công khai Kế hoạch (gồm Kế hoạch bổ sung) trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp huyện và UBND cấp xã (nơi có nhà chung cư nằm trong danh mục của Kế hoạch này).

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và UBND Thành phố giao có liên quan.

11. Ban Quản lý dự án của Thành phố:

Khi được UBND Thành phố giao làm chủ đầu tư triển khai 05 dự án đầu tư xây mới nhà ở tái định cư làm quỹ nhà ở tạm thời, theo đó tập trung nguồn lực phân đầu giai đoạn 2021-2025 đầu tư xây dựng hoàn thành 03 dự án đưa vào sử dụng để bổ sung vào quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở tạm thời của Thành phố.

12. Các chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

- Tập trung nguồn lực triển khai các dự án đầu tư đã được chấp thuận đầu tư hoặc quyết định đầu tư đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng.

- Thực hiện báo cáo đánh giá đầu tư dự án định kỳ 6 tháng, hàng năm theo đúng quy định, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng định kỳ 6 tháng và hàng năm (trước ngày 25 tháng 10) để các Sở theo dõi, quản lý và báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện.

- Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật khi kết thúc dự án đưa vào khai thác sử dụng và tổ chức bàn giao cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án và quản lý hành chính theo quy định về phân cấp.

13. Theo chức năng, nhiệm vụ, Giám đốc, thủ trưởng các Sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan của Thành phố tổ chức thực hiện có hiệu quả Kế hoạch này; định kỳ hàng quý (trước ngày 20 của tháng cuối quý), 6 tháng, hàng năm (trước ngày 15/12), các Sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã có liên quan báo cáo kết quả thực hiện Kế hoạch về cơ quan thường trực để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố.

14. Văn phòng UBND Thành phố: Trên cơ sở báo cáo của cơ quan thường trực, tổng hợp, tham mưu Chủ tịch UBND Thành phố đưa kết quả việc thực hiện Kế hoạch vào nội dung giao ban quý của UBND Thành phố.

UBND Thành phố yêu cầu các Sở, ban, ngành, các đơn vị có liên quan của Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch này, kịp thời báo cáo những vướng mắc, khó khăn phát sinh về cơ quan thường trực để tổng hợp chung, báo cáo UBND Thành phố kịp thời chỉ đạo, giải quyết. /

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các Đ/c PCT UBND Thành phố;
- UB Mặt trận Tổ quốc Thành phố HN;
- Các Ban của Thành ủy, HĐND Thành phố;
- Văn phòng: TU, HĐND, Đoàn ĐBQH TPHN;
- Các Sở, Ban, ngành Thành phố;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- VPUB, các phòng, ban đơn vị trực thuộc;
- Lưu: VT, TKBT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Đương Đức Tuấn