

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

BÀI TRÌNH BÀY TRONG HỘI THẢO

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC
LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ
TẠI CÁC KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ KHU TẬP THỂ KIM LIÊN, HÀ NỘI**

TS. PHẠM ĐÌNH TUYẾN

Hà Nội, tháng 7 năm 2025

Kính thưa các vị đại biểu tham dự Hội thảo

Bài trình bày có tiêu đề: Ứng dụng Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại các khu tập thể cũ. Ví dụ minh họa tại Khu tập thể Kim Liên Hà Nội.

Bài trình bày gồm 5 nội dung chính:

- 1) Mở đầu;*
- 2) Giới thiệu tóm tắt Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;*
- 3) Ứng dụng Mô hình cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tập thể Kim Liên và phụ cận;*
- 4) Kết luận;*
- 5) Video minh họa.*

1. MỞ ĐẦU

Trường Đại học Xây dựng Hà Nội là một trong năm cơ sở giáo dục đại học (ngoài các đại học quốc gia và đại học vùng) được định hướng phát triển trọng điểm về kỹ thuật và công nghệ lĩnh vực Kiến trúc và Xây dựng.

Với đội ngũ chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng, Trường ĐHXD Hà Nội đang thực hiện nhiều đề tài khoa học, công nghệ để giải quyết các vấn đề thực tiễn quan trọng của quốc gia. Trong đó có việc thực hiện và triển khai đề tài cấp Bộ: "Nghiên cứu đề xuất giải pháp cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở các đô thị Việt Nam, thí điểm tại Hà Nội" (Đề tài cấp Bộ - Bộ Giáo dục và Đào tạo; Mã số: B2022 - XDA - 08; Chủ trì: Trường ĐHXD Hà Nội; Nghiệm thu năm 2024). Một trong những kết quả chính của Đề tài là đề xuất **"Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ"**.

Sau khi đề tài được nghiệm thu, Nhóm nghiên cứu đã phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng - NUCETECH để triển khai thử nghiệm Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP. Hà Nội.

Nhà ở dạng chung cư là mô hình nhà ở phổ biến tại các đô thị trên thế giới. Sau một thời gian dài sử dụng, những chung cư này được cải tạo và xây dựng lại. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không chỉ là một quá trình thay thế cái hư hỏng, mà còn là quá trình đổi mới đô thị, nhằm: Nâng cao chất lượng cuộc sống cư dân và chức năng của công trình; Cải thiện môi trường sống và cơ sở hạ tầng; Thúc đẩy phát triển kinh tế và văn hóa; Chinh trang bộ mặt kiến trúc và cảnh quan của đô thị. Đây là việc làm mang tính thường xuyên.

TP. Hà Nội có khoảng 1.579 chung cư cũ (1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư và 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ); quy mô từ 2 - 6 tầng, được xây dựng trước năm 1954 và từ năm 1960-1994, tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử. (Số lượng chung cư cũ đang bổ sung với 1880 công trình).

Hiện có khoảng 200 nhà chung cư cũ xác định ở mức độ nguy hiểm cấp C; 137 nhà cấp B; và 7 nhà thuộc diện cấp D (đặc biệt nguy hiểm).

Phần lớn các công trình hạ tầng kỹ thuật trong nhà/khu chung cư cũ đã xuống cấp, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành. Xung quanh chung cư bị lấn chiếm bởi nhà ở và kios xây dựng tạm. Về hiện trạng hạ tầng xã hội, vẫn còn nhiều công trình nhà trẻ, trường học bị quá tải, thiếu diện tích sân chơi theo tiêu chuẩn; nhiều công trình nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng còn thiếu hoặc đã được xây dựng từ lâu, hiện đã xuống cấp.

Từ năm 1999 đến nay, TP. Hà Nội đã triển khai Chương trình cải tạo và xây dựng lại chung cư cũ, song mới chỉ cải tạo, xây dựng lại được 19 chung cư cũ (đạt khoảng 1,2% trên tổng số chung cư cũ).

Chung cư cũ đang xuống cấp từng ngày cùng với những khó khăn trong việc triển khai theo Mô hình sử dụng nguồn vốn nhà nước và bất cập trong chính sách kêu gọi đầu tư theo Mô hình xã hội hóa.

Ngày 25/7/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (trước đó là Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư), nhằm tháo gỡ những khó khăn, thúc đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Ngày 18/12/2021, UBND TP.Hà Nội đã ra Quyết định số 5289/QĐ-UBND về việc ban hành "**Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội**" với 8 nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm và 6 kế hoạch triển khai Đề án.

Ngày 28/6/2025, tại Công văn số 164/BC- SXD, Sở Xây dựng đã báo cáo Kết quả triển khai thực hiện Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội - Quý II/2025: **Đến nay tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố còn chậm:** (i) Chưa có khu/nhà chung cư nào trên địa bàn được phê duyệt Quy hoạch chi tiết; (ii) Chưa hoàn thành công tác kiểm định, mới đang tổ chức kiểm định công trình (nhà chung cư) mà chưa có nội dung về đánh giá hạ tầng kỹ thuật và các nội dung khác theo quy định của Luật Nhà ở 2023, Nghị định 98/2024/NĐ-CP; (iii) Chưa thực hiện khảo sát, xác định số liệu hiện trạng, xác định phạm vi, ranh giới dự án,...

Ngày 15/7/2025, tại Công văn số 10813/VP-ĐT, Văn phòng UBND TP. Hà Nội cũng đã ra chỉ đạo về việc **khẩn trương thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố**.

Trong thời điểm phải giải quyết vô số tồn tại, hạn chế có liên quan đến việc triển khai chậm, ngoài các vấn đề về rà soát cơ chế, chính sách; xây dựng các nhiệm vụ trọng tâm đối với Ban chỉ đạo, Sở, Ban, Ngành, UBND phường có liên quan, cần thiết **phải tạo điều kiện cho người dân, chủ sở hữu chung cư cũ, trực tiếp tham gia quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, thay vì chỉ là đối tượng thụ hưởng**. "Để trăm lần không dân cũng chịu, khó vạn lần dân liệu cũng xong".

Mô hình "Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ" phù hợp với 306 chung cư cũ đơn lẻ và khu chung cư < 2 ha. Song, hiện chưa thể thực hiện do Hà Nội chưa lập được quy hoạch tổng mặt bằng các khu chung cư cũ diện tích < 2ha.

Trong quá trình nghiên cứu triển khai, Nhóm nghiên cứu đã xem xét mở rộng đối tượng áp dụng Mô hình tại các dự án thành phần trong dự án khu chung cư quy mô lớn, ví dụ minh họa tại Khu tập thể Kim Liên Hà Nội.

2. GIỚI THIỆU TÓM TẮT MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

2.1. Các loại mô hình xã hội hóa đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Tùy theo điều kiện kinh tế, xã hội và văn hóa mà việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ khác nhau trong mỗi quốc gia. Từ đây, hình thành nhiều mô hình cho việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo hướng đầu tư của nhà nước hay xã hội hóa, theo hướng doanh nghiệp hay theo hướng cộng đồng xã hội.

Hiện có 5 mô hình chính về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:

a) Mô hình A - Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng chung cư cũ bằng nguồn vốn ngân sách, do Nhà nước làm chủ đầu tư.

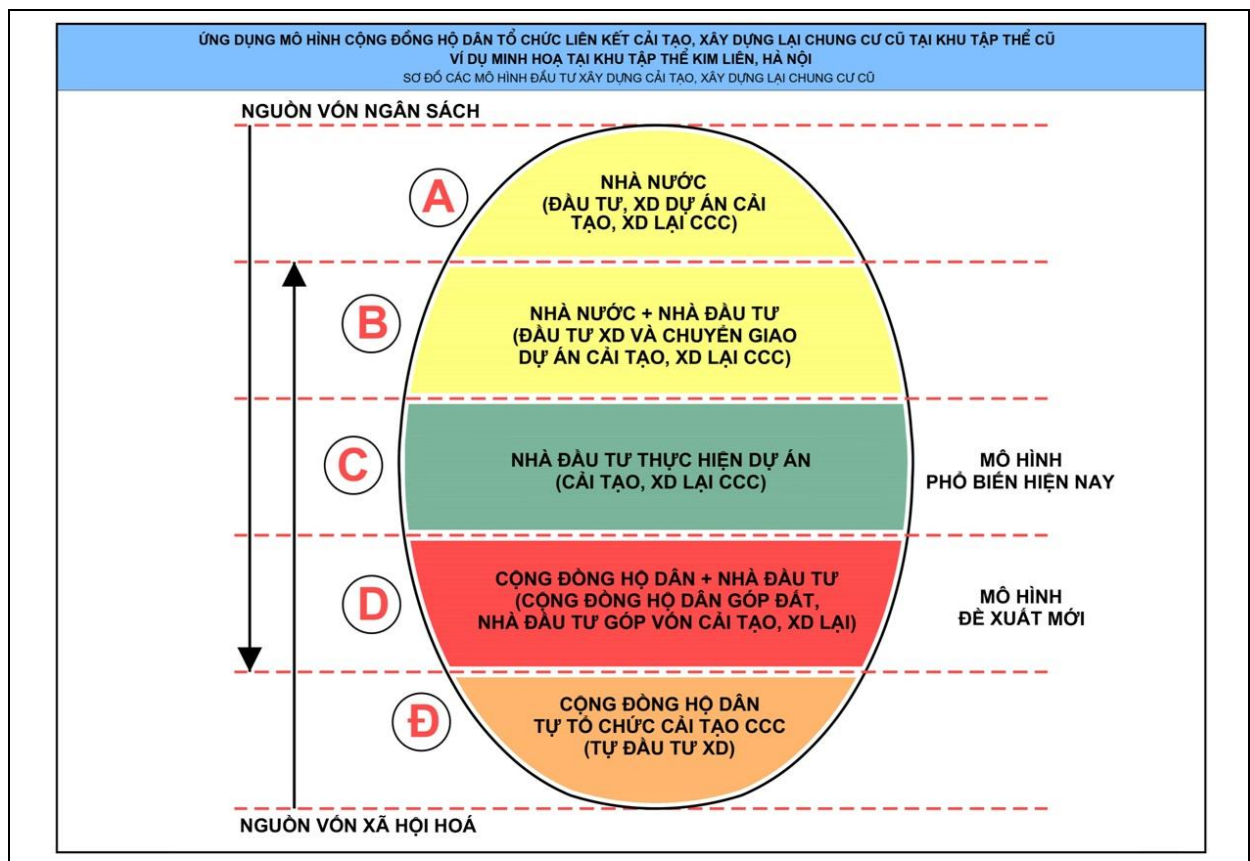
b) Mô hình B - Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng chung cư cũ bằng nguồn vốn xã hội hóa do Nhà đầu tư thực hiện với sự hỗ trợ một phần từ ngân sách của Nhà nước.

c) Mô hình C - Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bằng nguồn vốn xã hội hóa do Nhà đầu tư chủ động thực hiện. Các giải pháp quy hoạch, tổ chức thực hiện hiện nay đều định hướng theo mô hình này (liên quan đến lợi ích của nhà đầu tư và việc giải quyết mâu thuẫn giữa Nhà đầu tư và Hộ dân chủ sở hữu căn hộ thông qua Hệ số đền bù k).

d) Mô hình D - Mô hình cộng đồng hộ dân (chủ sở hữu công trình, căn hộ) tự tổ chức liên kết cải tạo chung cư cũ theo dạng: Cộng đồng hộ dân góp đất, nhà đầu tư góp kinh phí. Đây là mô hình phổ biến trên thế giới.

đ) Mô hình Đ - Mô hình cộng đồng hộ dân (chủ sở hữu công trình, căn hộ) tự tổ chức cải tạo chung cư cũ. Đây là mô hình phổ biến trên thế giới.

Mô hình D và Đ hiện còn chưa phổ biến tại Việt Nam.



2.2. Mô hình D – Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

a) Giới thiệu chung về Mô hình:

- Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ – Mô hình D bắt nguồn từ thực tiễn cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của một số nước có điều kiện tương tự như Việt Nam. Yếu tố cộng đồng luôn có vai trò quan trọng trong quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:

- i) Do cộng đồng hộ dân chủ động thực hiện toàn diện;
- ii) Được thúc đẩy bởi nhu cầu thực của cộng đồng;
- iii) Tôn trọng văn hóa, lịch sử, truyền thống của cộng đồng;
- iv) Cộng đồng tổ chức liên kết với các đối tác khác nhau để thực hiện;
- v) Hướng đến thay đổi toàn diện phù hợp với chiến lược phát triển chung.

- Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13 đã có những quy định pháp lý liên quan trực tiếp đến mô hình: Điều 113. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; khoản 1: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Điều 114. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; khoản 1; điểm c: Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

- Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là một dạng của mô hình xã hội hóa và là tích hợp của 3 loại:

- i) Dự án tái phát triển đô thị;
- ii) Dự án kinh doanh bất động sản;
- iii) Dự án nâng cao chất lượng sống, sinh kế và cộng đồng.

- Mô hình thể hiện sự tác động đồng bộ của 3 chủ thể chính có liên quan:

i) Chính quyền TP. Hà Nội và địa phương: Tổng rà soát, khảo sát, kiểm định chất lượng chung cư cũ; Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng; Phê duyệt chủ đầu tư dự án; Tạo cơ chế hỗ trợ...;

ii) Cộng đồng hộ dân - Chủ sở hữu chung cư cũ: Cung cấp địa điểm thực hiện dự án; Lập Ban cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, Ban quản lý chung cư; Lựa chọn Nhà đầu tư; Giám sát việc triển khai thực hiện dự án; Tổ chức tái định cư; Phân chia quyền lợi trong dự án; Nhận bàn giao công trình và vận hành...;

iii) Nhà đầu tư kinh doanh bất động sản hay Công ty Đối tác xây dựng: Thu xếp vốn cho dự án; Lập dự án, giải phóng mặt bằng, tạm cư và tổ chức đầu tư xây dựng; Kinh doanh thu hồi vốn đầu tư xây dựng; Bàn giao công trình...

- Mô hình thực hiện phù hợp với Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ: Tuân theo quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được phê duyệt; Thống nhất chủ sở hữu căn hộ và công trình bởi Cộng đồng hộ dân.

- Sau khi đầu tư xây dựng, Công ty Đối tác xây dựng bàn giao toàn bộ tầng hầm và tầng thương mại dịch vụ cho Cộng đồng hộ dân.

- Hệ số đền bù gồm hai dạng:

i) Hệ số đền bù theo ND 98/2024/ND-CP: Diện tích đền bù cho căn hộ tại tầng 1: 2 lần; Diện tích đền bù cho căn hộ tại tầng 02 trở lên: 1,5 lần.

ii) Hệ số đền bù theo sự hỗ trợ của Cộng đồng bao gồm: Hệ số đền bù cho các hộ dân tại tầng 1 để tạo diện tích kinh doanh thương mại (tạo cơ hội sinh kế); Hệ số đền bù cho các hộ dân tại tầng 02 trở lên để đảm bảo quy mô căn hộ phù hợp với giai đoạn mới (nâng cao chất lượng sống); Hệ số đền bù cho diện tích xây dựng lấn chiếm xung quanh chung cư của các hộ dân (chia sẻ lợi ích cộng đồng).

- Lợi nhuận kinh doanh được phân chia hài hòa giữa Cộng đồng hộ dân và Công ty Đối tác xây dựng;

- Hình thức kiến trúc cân bằng giữa xây dựng và bảo tồn kiến trúc văn hóa đặc trưng của địa điểm.

- Theo Mô hình, Cộng đồng hộ dân chủ động tổ chức liên kết xây dựng lại chính ngôi nhà của họ, thay vì thụ động chờ đợi được các thỏa thuận lợi ích với Nhà đầu tư kinh doanh bất động sản đến từ bên ngoài. Nhà đầu tư chỉ là Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án. ***Chung cư xây dựng lại luôn thuộc về Cộng đồng hộ dân.***

b) Một số đặc điểm của Mô hình:

- Ban Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ:

+ Các chủ sở hữu chung cư cũ tự nguyện thành lập Ban Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và được chính quyền thành phố chấp thuận. Khi dự án xây dựng lại chung cư cũ hoàn thành, Ban Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hết vai trò và tự giải tán.

+ Ban Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ chọn một doanh nghiệp là đối tác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ. Việc lựa chọn Công ty Đối tác xây dựng thông qua việc mời thầu; Các Công ty Đối tác xây dựng nộp hồ sơ thầu; Ban Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ sẽ họp, quyết định lựa chọn nhà thầu và trình thành phố phê duyệt.

- ***Nhà đầu tư hay Công ty Đối tác xây dựng:*** Sau khi được lựa chọn, chịu trách nhiệm chính về việc: Thu xếp vốn cho dự án; Lập dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ, trong đó làm rõ quy mô căn hộ trong dự án chung cư mới và thống nhất các hệ số đền bù, phân chia lợi nhuận có liên quan; Bảo vệ dự án trước đại diện của chính quyền thành phố. Nếu dự án được chấp thuận, chính quyền thành phố sẽ cấp phép để thực hiện dự án; Tổ chức tạm cư cho các hộ dân để giải phóng mặt bằng; Tổ chức đầu tư xây dựng, bàn giao công trình cho Ban Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; Lợi ích của Công ty Đối tác xây dựng chủ yếu là việc làm và gia tăng vị thế. Lợi nhuận chính như trong Mô hình nhà ở xã hội, chiếm khoảng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng. Ngoài ra, Công ty Đối tác xây dựng cũng nhận được lợi nhuận bổ sung trong quá trình kinh doanh căn hộ thương mại, ngoài số căn hộ tái định cư.

- ***Phân chia lợi nhuận kinh doanh giữa Chủ sở hữu nhà chung cư và Công ty Đối tác xây dựng:*** Lợi nhuận kinh doanh có được từ việc bán căn hộ thương mại, không hoàn toàn thuộc về Nhà đầu tư như Mô hình xã hội hóa hiện nay, mà sẽ được chia theo tỷ lệ đóng góp của mỗi bên. Tỷ lệ này được xác định như sau: $K \text{ lợi nhuận} = \text{Giá căn hộ trên thị trường bất động sản} / \text{Giá căn hộ để thu hồi vốn đầu tư xây dựng}$.

- ***Mô hình mở, gắn với chuyển đổi số:*** Đảm bảo tính minh bạch và khả năng giải trình của dự án, các thông tin chính quyền, doanh nghiệp, cộng đồng hộ dân cần được biết và trao đổi gồm:

i) Thông tin về quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, đảm bảo diện tích không gian xanh, thiết kế dự án theo hướng thân thiện với môi trường.

ii) Thông tin về nhà đầu tư và các tổ chức có liên quan thực hiện dự án;

iii) Thông tin về phương án đầu tư xây dựng, chi phí đầu tư xây dựng công trình và các chi phí khác có liên quan;

iv) Thông tin về việc phân chia diện tích tái định cư theo hệ số đền bù cho từng hộ dân và khai thác diện tích kinh doanh thương mại để thu hồi vốn đầu tư;

v) Thông tin về quá trình giải ngân và tiến độ thực hiện dự án;

vi) Thông tin liên quan đến nghiệm thu, bảo trì và vận hành khai thác tòa nhà;

vii) Thông tin về không gian sinh hoạt cộng đồng nhằm gắn kết cộng đồng cũ và mới được hình thành.

viii) Và các thông tin khác.

Các thông tin này được chia sẻ trên một trang web riêng, do quản lý nhà nước và cộng đồng hộ dân phối hợp thực hiện; Đây cũng là thông tin trong hồ sơ lưu trữ về công trình, tạo điều kiện cho việc quản lý vận hành công trình sau này.

ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, TP. HÀ NỘI
 SƠ ĐỒ MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

**MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN
TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO,
XD LẠI CHUNG CƯ CŨ**

CƠ SỞ PHÁP LÝ LIÊN QUAN

- Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014
- ND số 98/2024/NĐ-CP, ngày 25/7/2024 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về cải tạo, XD lại nhà chung cư.
- QĐ số 5289/QĐ-UBND, ngày 18/2/2021 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành "Đề án cải tạo, XD lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội".
- QĐ số 1569/QĐ-TTg, ngày 12/12/2024 của Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- QĐ số 1668/QĐ-TTg, ngày 27/12/2024 của Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- QĐ số 1356/QĐ-UBND, ngày 19/03/2021 của UBND TP Hà Nội phê duyệt QH phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000.

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN - CHỦ SỞ HỮU CHUNG CƯ CŨ

- Cung cấp địa điểm thực hiện Dự án
- Lập Ban cải tạo, XD lại chung cư cũ.
- Lựa chọn Nhà đầu tư - Công ty đối tác XD.
- Phân chia quyền lợi giữa các hộ dân.
- Hỗ trợ những trường hợp đặc biệt.
- Lập Ban quản lý chung cư

CHUYỂN ĐỔI SỐ

- Chính quyền số, kinh tế số, xã hội số.
- Cung cấp các thông tin theo hướng minh bạch và khả năng giải trình.
- Chuyển đổi số và lưu giữ các dữ liệu theo hướng đô thị thông minh.

DỰ ÁN CHẤT LƯỢNG SỐNG, SINH KẾ, CỘNG ĐỒNG

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XD LẠI CHUNG CƯ CŨ

- Thực hiện theo QH chi tiết, TMB và phương án kiến trúc đã được phê duyệt.
- Thống nhất chủ sở hữu căn hộ và công trình bởi Cộng đồng hộ dân.
- Hệ số dân cư $K = K1 + K2 + K3$
- Tầng hầm thuộc Cộng đồng hộ dân.
- Tầng thượng mai DƯ thuộc Cộng đồng hộ dân.
- Kinh doanh, thu hồi vốn đầu tư XD theo giá thị trường và quy mô của DT căn hộ ngoài tái định cư. Lợi nhuận kinh doanh được phân chia hài hoà cho Cộng đồng hộ dân và Nhà đầu tư.
- Hình thức kiến trúc: Cân bằng giữa XD mới và gìn giữ văn hoá cộng đồng.
- Hình thành một Khu tập thể thể hệ mới.

CHÍNH QUYỀN TP HÀ NỘI

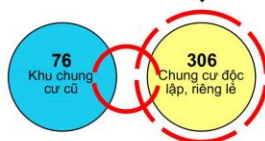
- Tổng rà soát, khảo sát, kiểm định chung cư cũ.
- Lập phê duyệt QH chi tiết, TMB chung cư cũ.
- Phê duyệt chủ đầu tư dự án.
- Tạo cơ chế hỗ trợ mô hình.
- Các nội dung khác.

NHÀ ĐẦU TƯ, KINH DOANH BĐS - CÔNG TY ĐỐI TÁC XD

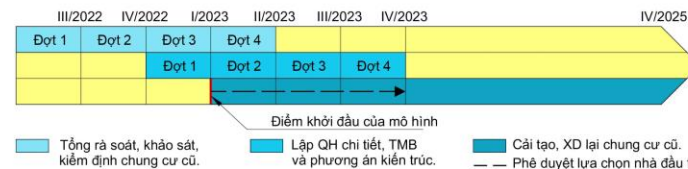
- Thu xếp vốn cho Dự án.
- Lập Dự án.
- Tổ chức đầu tư XD.
- Kinh doanh, thu hồi vốn đầu tư XD.
- Lợi ích phục vụ cộng đồng đặt lên trên.
- Bàn giao công trình cho Cộng đồng hộ dân khi hoàn thành Dự án.

DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

ĐỊA ĐIỂM ỨNG DỤNG

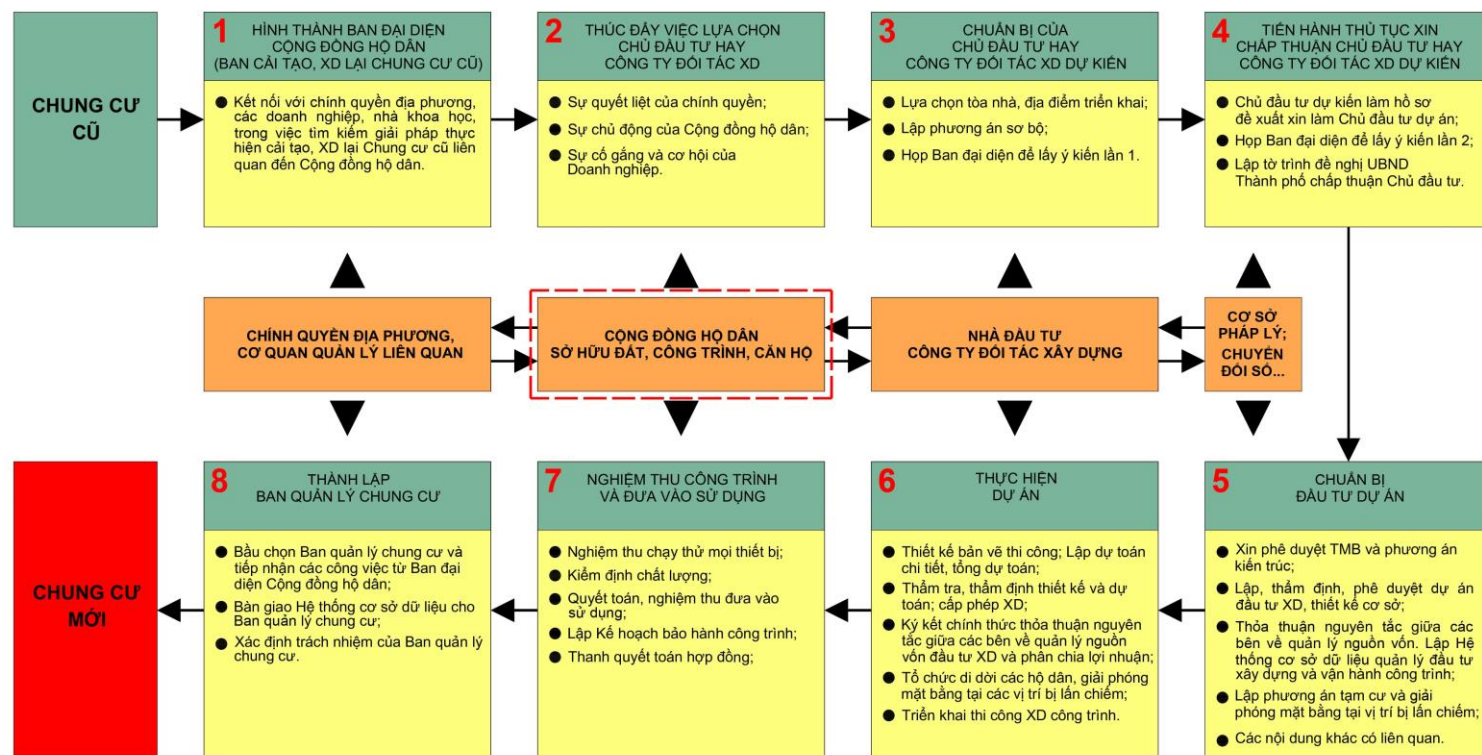


TIẾN TRÌNH THỰC HIỆN



ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, TP. HÀ NỘI
 SƠ ĐỒ TIẾN TRÌNH THỰC HIỆN MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN

TIẾN TRÌNH THỰC HIỆN
MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ



PHÂN CHIA KHÔNG GIAN VÀ HỆ SỐ ĐÈN BÙ TRONG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

ĐỐI VỚI NHÀ CHUNG CƯ (CÓ SỐ ĐÓ):

K1 - Theo ND 98/2024/ND-CP

K1a - Tầng 1 = 2

K1b - Tầng 2 trở lên = 1,5

K2 - Hộ trợ của cộng đồng

K2a - Tầng 1 = 0,4 (tạo kios kinh doanh 10m2/hộ)

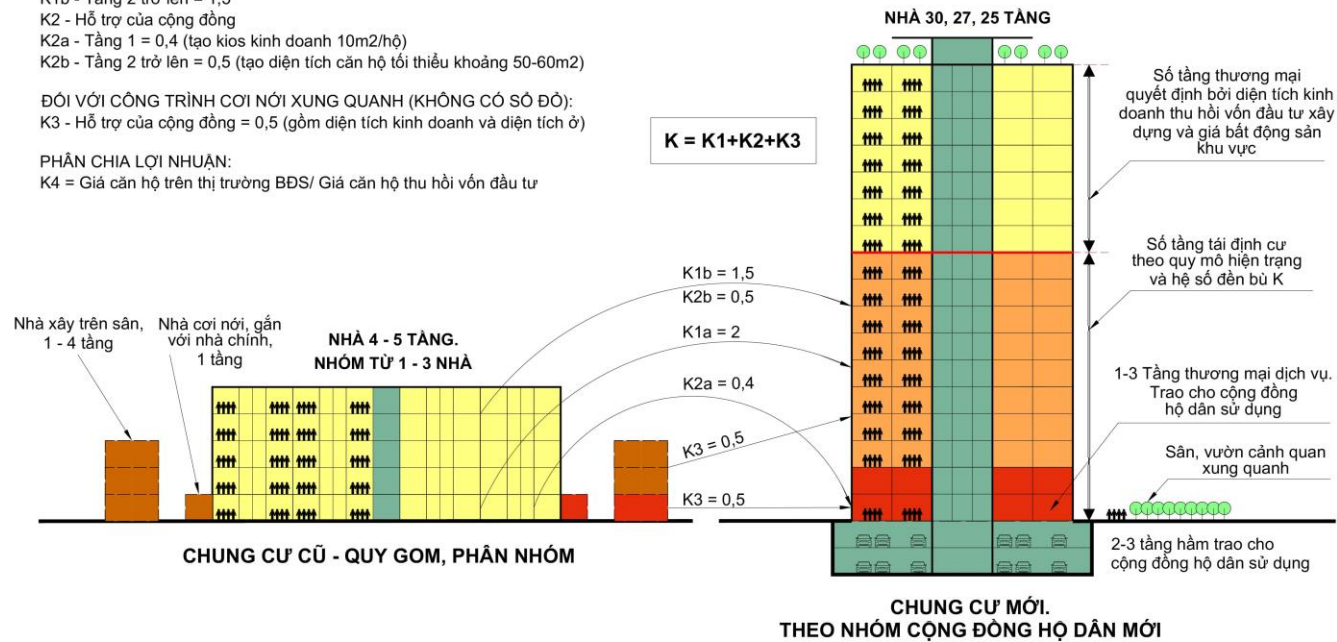
K2b - Tầng 2 trở lên = 0,5 (tạo diện tích căn hộ tối thiểu khoảng 50-60m2)

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CƠ NƠI XUNG QUANH (KHÔNG CÓ SỐ ĐÓ):

K3 - Hộ trợ của cộng đồng = 0,5 (gồm diện tích kinh doanh và diện tích ở)

PHÂN CHIA LỢI NHUẬN:

K4 = Giá căn hộ trên thị trường BĐS/ Giá căn hộ thu hồi vốn đầu tư



3. ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRONG VIỆC QUY HOẠCH KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, HÀ NỘI

3.1. Giới thiệu chung về Khu tập thể Kim Liên và phụ cận, Hà Nội

Ngày 19/02/2025, tại Quyết định số 822/QĐ-UBND, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận, tỷ lệ 1/500. Địa điểm: Phường Kim Liên, Hà Nội. Diện tích khu đất quy hoạch khoảng 35,5ha.

Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính phường Kim Liên, phường Phương Mai, thành phố Hà Nội.

Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch: Phía Đông Bắc giáp phố Đào Duy Anh; Phía Đông có một phần giáp phố Hoàng Tích Trí, một phần giáp ngõ 34 Phương Mai. Phía Tây Bắc giáp phố Phạm Ngọc Thạch; Phía Tây Nam giáp sông Lừ.

Dân số hiện trạng:

- Trong khu tập thể chung cư cũ là 11.577 người (theo VB 233/UBND-ĐC ngày 08/05/2025 của UBND phường Kim Liên).

- Khu vực nhà ở riêng lẻ trong địa giới hành chính phường Kim Liên có dân số khoảng 6.079 người (Theo VB 233/UBND-ĐC ngày 08/05/2025 của UBND phường Kim Liên)

- Khu vực nhà ở riêng lẻ trong địa giới hành chính phường Phương Mai có khoảng 58 hộ dân, với dân số khoảng 169 người. (theo VB 24/UBND-ĐC ngày 10/1/2025 của UBND phường Kim Liên)

Dân số hiện trạng trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng **17.825 người**.

Khu tập thể Kim Liên là một trong những khu tập thể theo mô hình tiểu khu đầu tiên của Việt Nam, được chuyên gia Triều Tiên hỗ trợ xây dựng vào những năm 1959-1965, bao gồm 38 dãy nhà 4 tầng và một số công trình công cộng, chứa được 2600 hộ với tiêu chuẩn 8m²/người, khoảng 25-30m²/hộ; sử dụng chung bếp, khu tắm, vệ sinh. Đây được xem là khu tập thể tương đối rộng rãi và khang trang thời bấy giờ.

Theo thời gian, phần lớn các công trình hạ tầng kỹ thuật và chung cư trong Khu tập thể Kim Liên đã xuống cấp nghiêm trọng, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành. Xung quanh nhà chung cư bị lấn chiếm bởi các nhà ở và kios xây dựng tạm.

Khu tập thể Kim Liên thế hệ đầu tiên phải đổi mới sau 60 năm sử dụng.

3.2. Hiện trạng

Hiện trạng sử dụng đất của Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong bảng sau.

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT KTT KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Quy mô đất đai				
1.1	Đất công trình hành chính, quản lý	m ²	332.0	0.09	
1.2	Đất công trình DVCC cấp đơn vị ở	m ²	44263	12.47	
	Đất giáo dục	m ²	40713		
	Đất y tế	m ²	1394		
	Đất TT thương mại, chợ	m ²	2156		

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1.3	Đất công trình phát triển hỗn hợp (văn phòng, DVTM)	m2	14547	4.10	
1.4	Đất ở	m2	194395	54.76	
	Đất chung cư xây dựng mới	m2	14217		
	Đất chung cư xây dựng lại	m2	104494	29.43	
	Đất nhà ở cải tạo chỉnh trang theo QH	m2	75684		
1.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m2	39231	11.05	2.04
	Đất công viên, hồ cảnh quan	m2	23125		0.9
	Mặt nước (chiếm 80%)		18500		0.63
	Cây xanh (chiếm 20%)		4625		0.31
	Đất vườn dạo	m2	16106		1.1
1.6	Đất công trình đầu mối HTKT	m2	3793	1.07	
1.7	Đất GT (đường phân khu vực, nhóm nhà ở)	m2	58439	16.46	
	Tổng cộng	m2	355000	100.00	

Khu tập thể Kim Liên thế hệ đầu tiên được quy hoạch theo mô hình đơn vị ở với hệ thống các công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở tương đối đồng bộ. Tại đây có tới 3 nhà trẻ quy mô lớn; 2 trường tiểu học và 1 trường trung học cơ sở.

Khu tập thể Kim Liên và phụ cận có một công viên, hồ cảnh quan quy mô lớn, song chưa được khai thác.

Kiến trúc cảnh quan của khu vực bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi hình ảnh xuống cấp của các tòa nhà chung cư và các công trình lấn chiếm xung quanh.

Trong khu vực lập quy hoạch có 3 nhóm đất ở: Đất chung cư xây dựng mới; Đất chung cư xây dựng lại; Đất ở hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch. Trong đó đất chung cư xây dựng lại là đối tượng chính của nghiên cứu.

Mật độ xây dựng tại các khu nhà chung cư cũ, do bị lấn chiếm, hiện đã đạt khoảng 54,4%.

3.2. Cộng đồng dân cư

Theo tính toán sơ bộ hiện trạng (năm 2025), tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận có khoảng 42 nhà chung cư cao 2- 5 tầng. Các tòa nhà được đặt tên theo ký hiệu B1 đến B24, C1 - C15 và một vài chung cư khác mới xây dựng trong những năm sau này.

Khu tập thể Kim Liên được hình thành từ lâu, việc lập Quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận không thể thực hiện theo cách quy hoạch một khu đô thị mới thông thường, mà phải ***có cách tiếp cận riêng, phù hợp với một khu vực tập trung sinh sống của nhiều cộng đồng dân cư đô thị.***

Các hộ dân sống trong các chung cư với hơn 60 năm, không phải là số đông hộ dân đơn lẻ, mà đã dần hình thành những nhóm cộng đồng dân cư có truyền thống và cả sức mạnh của văn hóa và văn minh đô thị, tích hợp từ:

i) Sự tuân thủ các chính sách của Nhà nước có liên quan để thực hiện đúng và sáng tạo việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;

ii) Sự hiểu biết về thị trường bất động sản để khai thác có hiệu quả địa điểm có giá trị bất động sản cao tại trung tâm thành phố;

iii) Khả năng tìm kiếm, lựa chọn và liên kết với các đối tác khác nhau (nhà đầu tư, tài chính, khoa học công nghệ và môi trường, luật pháp...) để cùng thực hiện hiệu quả dự án;

iv) Sự đoàn kết trong việc thực hiện nhu cầu thực của cộng đồng và cùng hỗ trợ những thành viên trong cộng đồng còn khó khăn.

A circle is shown with a vertical line segment from the center to the top edge, labeled 'b'.



KÝ HIỆU

- | | |
|---|--|
|  | RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QHPK ĐỒ THỊ H-T-3 |
|  | RANH GIỚI PHƯỜNG |
|  | RANH GIỚI KHU QUY HOẠCH |
|  | RANH GIỚI KHU TẬP TRÚC KIM LIÊN |
|  | RANH GIỚI Ở QUÝ HOẠCH |
|  | RANH GIỚI QHPK ĐỒ THỊ KHU VỰC GÀ NÀ HỘI VÀ PHỤ CÁN, TỶ LỆ 1/2000
<small>(MÃ MỤC TIÊU THIẾT THẠCH TRONG CỎ AN THUẬN)</small> |
|  | RANH GIỚI CẢI TẠO KHU TẬP TRÚC, CHUNG CỬ CÙ
<small>(THỰC HIỆN THEO DỰ ÁN RIÊNG)</small> |
|  | BẮT CÔNG TRÌNH DÂY MÔI HUYT
<small>(NHÀ SÁ, TRẠM BƠM NƯỚC THẢI, XỬ LÝ RÁC...)</small> |
|  | BẮT CÔNG CỘNG ĐỘ THỊ (CCTP VÀ CCKV) |
|  | BẮT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở |
|  | BẮT HỒN HỢP |
|  | BẮT CÂY XANH ĐỒ THỊ |
|  | BẮT TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO |
|  | BẮT CÂY XANH, TĐTT ĐƠN VỊ Ở |
|  | BẮT TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC |
|  | BẮT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ |
|  | BẮT TRƯỜNG TIỂU HỌC |
|  | TRƯỜNG MẦM NON |
|  | BẮT NHÓM Ở HIỆN CÓ
<small>(CÁI TẠO CHỜNG TRẢNG)</small> |
|  | BẮT NHÓM Ở CẢI TẠO VÀ TÀI THIẾT ĐỒ THỊ |
|  | BẮT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, |
|  | TRƯỜNG ĐÀO TẠO |
|  | BẮT ĐI TỊCH, TỔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG |
|  | BẮT AN NINH, QUỐC PHÒNG |
|  | BẮT CƠ QUAN NGOẠI GIAO |
|  | BẮT CÂY XANH CÁCH LY |
|  | BẮT BÀI ĐỒ XE |
|  | BẮT MẶT NƯỚC, SÔNG, HỒ, MƯƠNG |
|  | DƯỜNG GIAO THÔNG |
|  | DƯỜNG SẮT ĐỒ THỊ, TÊN TUYẾN |
|  | CẦU VƯỢT TRỤC THÔNG |

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, TP. HÀ NỘI
MỘT SỐ HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU TẬP THỂ KIM LIÊN**



HIỆN TRẠNG NĂM 1985



HIỆN TRẠNG NĂM 2000



HIỆN TRẠNG KHU CHUNG CƯ HIỆN NAY



HIỆN TRẠNG NHÀ CHUNG CƯ HIỆN NAY



**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, TP. HÀ NỘI
SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG CHUNG CƯ CŨ XÂY DỰNG LẠI**



3.3. Luận cứ quy hoạch

Nhóm nghiên cứu đã tiến hành lập Quy hoạch chi tiết Khu tập thể Kim Liên và phụ cận, ***làm cơ sở cho việc tạo lập các dự án thành phần có thể áp dụng Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.***

1) Quan điểm lập quy hoạch:

- Việc lập quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Thông tư số 16/2025TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn.

- Việc lập quy hoạch theo nguyên tắc toàn khu, phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và quy hoạch cấp cao hơn: Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050, được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024; Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065 được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg, ngày 27/12/2024; Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 19/03/2021;

- Theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu, tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận bố trí ga ngầm tại phố Hoàng Tích Trí của tuyến đường sắt đô thị số 2 (Thượng Đình - Trần Hưng Đạo). Quy hoạch không chỉ nhằm cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, mà còn hướng tới phát triển hệ thống dịch vụ thương mại và công trình công cộng theo mô hình TOD (phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng);

- Phù hợp với nguyên tắc lập quy hoạch của Sở Xây dựng tại Công văn số 164/BC- SXD ngày 28/6/2025 (Báo cáo Kết quả triển khai thực hiện Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội - Quý II/2025): ***Nếu triển khai thực hiện dự án trên quy mô toàn khu sẽ mất nhiều thời gian do phải thỏa thuận với toàn bộ các hộ dân.*** Do vậy, để đẩy nhanh tiến độ thực hiện cải tạo, xây dựng lại các khu này thì ngay khi lập quy hoạch chi tiết 1/500 cần phải xác định phạm vi ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại toàn khu nhà ở và ***xác định phạm vi ranh giới dự án thành phần để triển khai trước các nhà chung cư có vị trí thuận lợi, khả thi cao***, các nhà chung cư còn lại thực hiện hình thức “cuốn chiếu” theo các dự án thành phần còn lại trong toàn khu. Đồng thời triển khai trước việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án thành phần sau đó cập nhật vào quy hoạch chi tiết toàn khu.

- Một trong những nội dung quan trọng phải thực hiện trong lập Quy hoạch chi tiết Khu tập thể Kim Liên và phụ cận là tiến hành ***quy gom và phân nhóm các chung cư cũ để tạo ra các dự án thành phần với ranh giới rõ ràng, được đánh giá sơ bộ về tính khả thi của từng dự án*** để kêu gọi và thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án. ***Một trong giải pháp thực tiễn cho việc quy gom, phân nhóm là ứng dụng Mô hình cộng đồng hộ dân.***

- Việc lập quy hoạch mang tính tích hợp, bao trùm nhằm hướng tới một ***Khu tập thể Kim Liên thế hệ mới***, hiện đại, lưu giữ được yếu tố văn hóa cộng đồng và phát triển bền vững.

2) Quy gom, phân nhóm chung cư cũ theo Mô hình cộng đồng hộ dân để xác lập các dự án thành phần:

a) Xác lập các dự án thành phần:

- Về quy mô các dự án thành phần: Dự án thành phần có quy mô không quá 2 ha, phù hợp với quy mô các khu chung cư đơn lẻ. Mỗi một dự án thành phần quy gom từ 2 - 6 chung cư cũ, tạo thành một cộng đồng hộ dân mới có quy mô lớn hơn so với cộng đồng hộ dân cũ.

- Về ranh giới: Các nhóm chung cư đều được xác định với ranh giới rõ ràng, được xác định theo lộ giới của các tuyến đường quy hoạch và ranh giới sử dụng đất của các ô đất kề liền (được xác định bằng mốc giới và tọa độ).

- Số lượng các dự án thành phần: Dự kiến phân chia khu đất cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong Quy hoạch chi tiết Khu tập thể Kim Liên và phụ cận thành 11 dự án, ký hiệu từ N.01 - N.11:

+ Mỗi dự án thành phần bố trí 1 - 2 công trình xây dựng lại với chiều cao 25, 27 và 30 tầng, mật độ xây dựng 35%;

+ Riêng dự án thành phần N.04, đất xây dựng chung cư B17 (thuộc Ngoại giao đoàn), được giữ nguyên hiện trạng. Đây trở thành nơi lưu giữ hình ảnh của công trình chung cư thuộc Khu tập thể Kim Liên xưa cho thế hệ sau.

BẢNG PHÂN CHIA NHÓM CHUNG CƯ XÂY DỰNG LẠI THEO HƯỚNG CỘNG ĐỒNG

TT	Nhóm chung cư xây dựng lại	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Dân số (người)	Số tầng
1	Nhóm B1,B2, B3 và B5, B6, B8a; 2 công trình	N.01	11472	2602	30
2	Nhóm B8, B8b, B9 và B11, B12, B13; 2 công trình	N.02	11784	2673	30
3	Nhóm B15, B16; 1 công trình	N.03	4366	990	30
4	Chung cư B17 (Ngoại giao đoàn); 1 công trình	N.04	3046	139	4
5	Nhóm B18,19; 1 công trình	N.05	4447	1009	30
6	Nhóm B20,B20A,B15B; 1 công trình	N.06	3325	726	27
7	Nhóm B21,B22; 1 công trình	N.07	4848	1059	27
8	Nhóm C1, C2, C3; 1 công trình	N.08	6123	1286	27
9	Nhóm C4, C5, C11, C12,C13, C13B, 2 công trình,	N.09	11603	2729	30
10	Nhóm C6, C9 và C8, C10; 2 công trình	N.10	9314	2034	27
11	Nhóm C14,15; 1 công trình	N.11	5071	1022	25
	Tổng cộng		75399	16269	

b) Đánh giá sơ bộ mức khả thi của từng dự án thành phần:

Việc đánh giá sơ bộ mức khả thi của từng dự án thành phần căn cứ vào:

i) Vị trí dự án thành phần so với các tuyến đường quy hoạch chính xung quanh, kể cả với ga tàu điện ngầm; liên quan đến giá trị bất động sản;

ii) Phạm vi ranh giới rõ ràng của dự án thành phần;

iii) Khả năng giải tỏa các hộ dân coi nói, lấn chiếm; kế hoạch đầu tư xây dựng hệ thống giao thông tiếp cận;

Không đánh giá dự án thành phần N.04 (chung cư ngoại giao đoàn).

Những dự án thành phần thuộc nhóm rất thuận lợi là các dự án có thể thực hiện được ngay.

BẢNG ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ MỨC KHẢ THI CỦA DỰ ÁN THÀNH PHẦN

TT	Nhóm chung cư xây dựng lại	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Mức độ khả thi
1	Nhóm B1,B2, B3 và B5, B6, B8a; 2 công trình	N.01	11472	2902	Rất thuận lợi
2	Nhóm B8, B8b, B9 và B11, B12, B13; 2 công trình	N.02	11784	2969	Rất thuận lợi
3	Nhóm B15, B16; 1 công trình	N.03	4366	1104	Rất thuận lợi
4	Chung cư B17 (Ngoại giao đoàn); 1 công trình	N.04	3046	0	-
5	Nhóm B18,19; 1 công trình	N.05	4447	1178	Rất thuận lợi
6	Nhóm B20,B20A,B15B; 1 công trình	N.06	3325	737	Ít thuận lợi
7	Nhóm B21,B22; 1 công trình	N.07	4848	1116	Thuận lợi
8	Nhóm C1, C2, C3; 1 công trình	N.08	6123	1391	Rất thuận lợi
9	Nhóm C4, C5, C11, C12,C13, C13B; 2 công trình,	N.09	11603	2955	Rất thuận lợi
10	Nhóm C6, C9 và C8, C10; 2 công trình	N.10	9314	2117	Rất thuận lợi
11	Nhóm C14,15; 1 công trình	N.11	5071	1034	Ít thuận lợi
	Tổng cộng		75399	17504	

3) Tính toán chi phí đầu tư xây dựng các dự án thành phần:

Chi phí đầu tư xây dựng dự án xây dựng lại chung cư cũ gồm:

- Chi phí tạm cư để chủ sở hữu căn hộ tự lo chỗ ở trong thời gian xây dựng lại (2,5 - 3 năm);
- Chi phí xây dựng gồm: Chi phí xây dựng công trình; Chi phí xây dựng sân vườn ngoài nhà; Chi phí đóng góp cho việc cải tạo xây dựng lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu; Chi phí dự phòng và thuế giá trị gia tăng.
- Lãi vay trong thời gian xây dựng;
- Lợi nhuận của Nhà đầu tư hay Công ty Đối tác xây dựng.

4) Hệ số đền bù tái định cư:

a) Đối với hộ dân tại nhà chung cư (có sổ đỏ):

- Hệ số đền bù theo ND 98/2024/NĐ-CP- K1:

- + Diện tích đền bù cho căn hộ tại tầng 1: K1a= 2 lần.
- + Diện tích đền bù cho căn hộ tại tầng 02 trở lên: K1b= 1,5 lần (khó đáp ứng nhu cầu ở với quy mô hiện trạng từ 25- 30m²/căn hộ)

- Hệ số đền bù hỗ trợ của Cộng đồng theo Mô hình Cộng đồng hộ dân- K2:

- + Diện tích đền bù hỗ trợ cho căn hộ tại tầng 1: K2a= 0,4 lần, nhằm tạo cho các hộ dân tại tầng 1 *cơ hội sinh kế* với diện tích kios khoảng 10m².
- + Diện tích đền bù hỗ trợ cho căn hộ tại tầng 02 trở lên: K2b= 0,5 lần nhằm tạo cho các hộ dân tại tầng 2 *cơ hội nâng cao chất lượng sống* với diện tích căn hộ tối thiểu khoảng 60m².

b) Đối với hộ dân coi nơi diện tích xung quanh nhà chung cư (không sổ đỏ):

- Hệ số đền bù hỗ trợ của Cộng đồng theo Mô hình Cộng đồng hộ dân - K3:

- + Diện tích tích đền bù hỗ trợ: Toàn bộ diện tích xây dựng công trình (không tính sân, vườn); Công trình hiện tại cao 1 – 5 tầng, bao gồm diện tích kinh doanh và diện tích ở.
- + Hệ số đền bù hỗ trợ K3 = 0,5 lần. Tùy theo khảo sát hiện trạng tại từng địa điểm, diện tích kinh doanh sau khi đền bù sẽ được bố trí tại tầng 1 của công trình

chung cư xây dựng lại; diện tích ở được bổ sung vào diện tích ở của các hộ dân tại công trình chung cư xây dựng lại.

c) Hiệu quả tổng hợp của Mô hình liên quan đến hệ số đền bù:

- Đối với căn hộ tại tầng 1, hệ số đền bù được tính bằng $K = K1a + K2a + K3$ tối thiểu là 2,4 lần và tùy theo từng trường hợp có thể đạt tới 2,6 lần.

- Đối với căn hộ tại tầng 02 trở lên, hệ số đền bù được tính bằng $K = K1b + K2b + K3$ tối thiểu là 2 lần và tùy theo từng trường hợp có thể đạt tới 2,3 lần.

5) Số tầng nhà được xác định căn cứ theo khả năng thu hồi vốn đầu tư

Theo Mô hình, sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, Nhà đầu tư hay Công ty Đối tác xây dựng bàn giao hoàn toàn công trình cho Cộng đồng hộ dân, gồm: Tầng hầm; Các tầng thương mại dịch vụ.

Diện tích để kinh doanh thu hồi vốn đầu tư xây dựng chủ yếu là diện tích căn hộ. Quy mô phần diện tích này và giá trị bất động sản căn hộ trên thị trường vào thời điểm đầu tư xây dựng quyết định điểm hòa vốn và là cơ sở cho việc xác định số tầng nhà.

Số tầng nhà theo phương án nghiên cứu khoảng 25, 27 và 30 tầng.

6) Tính toán chi phí đầu tư xây dựng ví dụ một dự án thành phần: Dự án nhóm nhà N.01.

Nhóm nhà N.01 có diện tích 11472 m², nằm tại phía bắc của khu đất lập quy hoạch chi tiết Khu tập thể Kim Liên và phụ cận. 3 phía giáp đường quy hoạch, một phía giáp khu đất cây xanh sử dụng công cộng.

Đây là dự án quy gom của các công trình chung cư cũ ký hiệu B1, B2, B3 và B5, B6, B8a.

Dự án đầu tư xây dựng 2 công trình chung cư có quy mô dự kiến cao 30 tầng với 3 tầng hầm; 3 tầng thương mại dịch vụ và 27 tầng ở.

Dự án được đánh giá là rất thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng.

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN THÀNH PHẦN N.01

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Ghi chú
1	Diện tích đất hiện trạng	m2	17084	Cả nhóm nhà
2	Công trình chung cư cần XD lại			
2.1	Diện tích tầng 1	m2	3960	B1, B2, B5, B6: 690m2 - 4T; B3;690m2, B8A1,2; 510m2- 5 T;
2.2	Số tầng	tầng	4- 5 tầng	
2.3	Diện tích sàn	m2	17040	
2.4	Số hộ	hộ	438	trung bình 28m2/hộ
2.5	Số người	người	1402	3,2 người/hộ
2.6	Chỉ tiêu diện tích ở hiện trạng	m2/người	12,2	Tiêu chuẩn 30m2/người
2.7	DT sàn tính tái định cư (DT có sổ đỏ)	m2	12269	tính bằng 72% tổng diện tích sàn
3	Công trình XD xung quanh chung cư			
3.1	Diện tích tầng 1	m2	6611	
3.2	Số tầng trung bình	tầng	1,5	
3.3	Diện tích sàn	m2	9917	
3.4	Số hộ	hộ	44	Tính bằng 10% số hộ tại chung cư
3.5	Số người	người	153	3,5 người/hộ
3.6	Tổng DT sàn tính tái định cư (DT có thể cấp sổ đỏ)	m2	9917	
4	Tổng số hộ hiện trạng trong Nhóm nhà	người	482	
5	Tổng dân số hiện trạng trong Nhóm nhà	người	1556	
6	Mật độ xây dựng	%	61.88	

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN THÀNH PHẦN N.01

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Ghi chú
1	Diện tích đất theo quy hoạch	m2	11472	
2	MĐXD phương án	%	35.0	
3	DT xây dựng 1 tầng	m2	4015	2 công trình
4	Số tầng phương án	tầng	30	3 tầng hầm
4.1	Số tầng thương mại	tầng	3	Trả cho hộ dân kinh doanh, tạo thu nhập
4.2	Số tầng ở	tầng	27	
5	Tổng DT sàn phương án	m2	120456	
6	Hệ số sử dụng đất	lần	10.50	
7	Hệ số có ích	lần	0.72	
8	Tổng diện tích sàn sử dụng	m2	86728	
9	Tổng DT sàn kinh doanh TMDV	m2	8673	
10	Tổng DT sàn ở	m2	78055	
11	Chỉ tiêu diện tích sàn ở	m2/người	30	
12	Dự kiến dân số	người	2602	
13	Số dân tăng thêm so với hiện trạng	người	1046	

BẢNG PHƯƠNG ÁN KINH DOANH DỰ ÁN THÀNH PHẦN N.01

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Ghi chú
1	Các loại chi phí			
1.1	Chi phí tạm cư	trđ đồng		Thanh toán tiền để chủ sở hữu tự lo chỗ ở
	Số hộ tạm cư	hộ	482	
	Chi phí tạm cư 1 hộ/tháng	trđ	5	Chỉ cho các hộ tại chung cư và xung quanh chung cư
	Thời gian XD	tháng	30	
	Tổng chi phí tạm cư trong thời gian XD	trđ	72298	
	Tổng chi phí tạm cư kể cả phụ phòng phí 15%	trđ	83143	Hỗ trợ các hộ dân khó khăn

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Ghi chú
1.2	Chi phí giải phóng mặt bằng để làm hạ tầng			
	Giá chi phí đền bù	trđ/m2	0	Theo giá thị trường
	Tổng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	trđ	0	
	Tổng chi phí đền bù giải phóng MB kể cả phụ phòng phí 15%	trđ	0	
1.3	Chi phí XD			
1.3.1	Chi phí XD công trình			
	Tổng DT sàn	m2	120456	
	Suất đầu tư XD công trình	trđ/m2	14,572	Mã suất đầu tư: 11110.08
	Tổng chi phí XD công trình	trđ	1755285	
1.3.2	Chi phí XD sân vườn			
	Suất đầu tư XD sân vườn	trđ/m2	0,5	
	Tổng chi phí XD sân vườn	trđ	5736	
1.3.3	Chi phí đóng góp cho hệ thống HTKT chung		2821	Tính theo tỷ lệ DT khu đất trên toàn khu vực QH
	Tỷ lệ đóng góp theo diện tích	%	0,032	
	Tổng chi phí đóng góp cho hệ thống HTKT chung	trđ	2821	
1.3.4	Tổng chi phí XD	trđ	1763842	
1.3.5	Tổng chi phí XD kể cả phụ phòng phí 15%	trđ	2028419	
1.3.6	Tổng chi phí XD kể cả phụ phòng phí và thuế GTGT 10%	trđ	2231260	
1.4	Tổng chi phí tạm cư, đền bù GPMB và chi phí phí XD (1.1+ 1.2+ 1.3)	trđ	2314403	
1.5	Lãi vay trong thời gian XD			
	Vốn vay chiếm 70%	trđ	1620082	
	Lãi suất vay	%/năm	0,08	
	Dự kiến thời gian XD và thời gian thương mại hóa căn hộ	năm	3,0	Khi XD xong phần móng có thể thu hút vốn đầu tư
	Lãi vay trong thời gian XD	trđ	324016	Có tính thời điểm vay vốn
1.6	Tổng chi phí ĐTXD kể cả lãi vay (1.4+1.5)	trđ	2638420	
1.7	Lợi nhuận của nhà đầu tư	trđ		
	Tỷ lệ lợi nhuận	%	10	Nhà nước đang đề xuất 13%
	Lợi nhuận của nhà đầu tư	trđ	263842	
1.8	Tổng chi phí của dự án (1.6+1.7)	trđ	2902262	
2	Đền bù tái định cư			
2.1	Đền bù tái định cư cho căn hộ có sổ đỏ			
	Hệ số đền bù tái định cư - K tái định cư	k lần	2	
	Tổng DT sàn đền bù tái định cư	m2	24538	
2.2	Đền bù tái định cư cho DT có thể có sổ đỏ	m2		
	Hệ số đền bù tái định cư - K tái định cư	k lần	0,5	
	Tổng DT sàn đền bù tái định cư (cân đối với DT đền bù kinh doanh TMDV)	m2	3471	Giả định chiếm 70%
2.3	Tổng DT sàn đền bù tái định cư	m2	28008	
3	Thu hồi vốn ĐTXD			
3.1	Kinh doanh TMDV			
	DT kinh doanh TMDV theo Phương án QH	m2	8673	
	DT kinh doanh TMDV đền bù cho các hộ dân tại tầng 1 nhà chung cư	m2	1140	Tính bằng 40% DT tầng 1 hiện trạng với hệ số có ích 0,72
	DT kinh doanh TMDV đền bù cho các hộ dân xung quanh chung cư	m2	1487	Tính bằng 30% DT hiện trạng với hệ số đền bù k = 0,5 lần
	DT kinh doanh TMDV còn lại	m2	6045	Giao cho cộng đồng hộ dân tạo quỹ bảo trì chung cư
3.2	Kinh doanh căn hộ			
	DT kinh doanh căn hộ	m2	50047	
	Thu nhập phải đạt được từ kinh doanh căn hộ	trđ	2902262	
	Tỷ lệ thuế thu nhập doanh nghiệp	%	20	
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	trđ	580452	

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	Ghi chú
	Thu nhập phải đạt được từ kinh doanh căn hộ kể cả thuế	trđ	3482714	
	Giá thành căn hộ thu hồi vốn đầu tư	tr.đ/m ²	69,59	
4	Tính K lợi nhuận			
	Giá căn hộ trên thị trường	tr.đ/m ²	70,00	
	Lợi nhuận với giá căn hộ trên thị trường	trđ	3503298	
	Hệ số K lợi nhuận	lần	1,01	
	Lợi nhuận của Dự án	trđ	20584	
	Lợi nhuận gia tăng của nhà đầu tư	trđ	10261	
	Lợi nhuận của người dân	trđ	10322	Giao cho cộng đồng hộ dân tạo quỹ bảo trì chung cư

3.3. Giải pháp quy hoạch Khu tập thể Kim Liên mới

Quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận, tỷ lệ 1/500. Địa điểm: Phường Kim Liên, Hà Nội được đề xuất dưới đây là kết quả của các luận cứ nêu tại phần trên, đặc biệt là việc phân chia các dự án thành phần cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

1) Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được thực hiện theo nguyên tắc toàn khu, tận dụng tối đa hệ thống kết cấu hạ tầng hiện có và bổ sung kết cấu hạ tầng mới phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng, hướng tới một Khu tập thể Kim Liên thế hệ mới hiện đại.

Toàn bộ Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được phân thành các khu vực chức năng với quy mô chiếm đất được tổng hợp trong bảng sau.

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN

TT	Loại	Đơn vị	Quy mô	TL chiếm đất (%)
1	Quy mô đất đai			
1.1	Đất công trình hành chính, quản lý	m²	332.0	0.09
1.2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	m²	47754	13.45
	Đất giáo dục	m ²	40713	
	Đất y tế	m ²	1394	
	Đất văn hóa, TDTT	m ²	2394	
	Đất TT thương mại, chợ	m ²	3253	
1.3	Đất công trình phát triển hỗn hợp (văn phòng, DVTM)	m²	14547	4.10
1.4	Đất ở	m²	145999	41.13
	Đất chung cư xây dựng mới	m ²	14217	
	Đất chung cư xây dựng lại	m ²	75399	21.24
	Đất nhà ở cải tạo chỉnh trang theo QH	m ²	56383	
1.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²	57957	16.33
	Đất công viên, hồ cảnh quan	m ²	24897	
	Mặt nước (chiếm 80%)		19918	
	Cây xanh (chiếm 20%)		4979	
	Đất cây xanh vườn dạo tập trung	m ²	33060	
1.6	Đất công trình đầu mối HTKT	m²	2647	0.75
1.7	Đất GT (đường phân khu vực, nhóm nhà ở)	m²	85764	24.16
	Tổng cộng	m²	355000	100.00

Một số chỉ tiêu đạt được sau quy hoạch:

- **Quy mô dân số:**

+ Dân số hiện trạng: 17825 người;

+ Dân số theo quy hoạch: 22937 người

+ Dân số tăng thêm: 5112 người; tỷ lệ tăng thêm dân số khoảng 1,29 %.

Dân số dự kiến tăng thêm (từ mua căn hộ kinh doanh) ưu tiên dành cho các hộ dân có hộ khẩu tại khu vực trung tâm và nội đô lịch sử của Thành phố Hà Nội.

- **Quy mô đất đơn vị ở:**

+ Theo quy hoạch: 16,58m²/người; Theo quy chuẩn: 15- 28m²/người;

+ Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25,0%; Mật độ xây dựng hiện trạng: 35,9%;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở: 2,24m²/người; Theo quy chuẩn 2m²/người.

2) Quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận hướng tới một khu đô thị hiện đại và đồng bộ; lưu giữ được các giá trị truyền thống, văn hóa cộng đồng; kiến trúc xanh và phát triển bền vững theo hướng phổ quát của thế giới.

- Tạo ra được phong cách quy hoạch thống nhất toàn khu.

- Các công trình chung cư cũ được thu gom, phân nhóm, giảm bớt số lượng, tạo thành các khối chung cư hiện đại với mật độ xây dựng thấp. Các khối chung cư cao 25 - 30 tầng, nhằm đáp ứng được nhu cầu đầu tư, song không quá cao, gây ra các áp chế về tầm nhìn tại khu vực không có tầm nhìn rộng và là một khu dân cư đô thị, không phải là khu vực trung tâm thương mại dịch vụ gắn với các công trình điểm nhấn.

- Đây là nơi có nhiều công trình giáo dục, hình thành một trung tâm giáo dục và văn hóa.

- Mọi con đường, tầm nhìn đều hướng tới không gian mở - Hồ Kim Liên; Hồ Kim Liên là hồ điều hòa. Xung quanh hồ tạo thành các bậc thềm cảnh quan. Trên hồ bố trí vòi phun nước, nhạc nước và chiếu sáng cảnh quan.

- Kiến trúc công trình và kiến trúc cảnh quan tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận là sự cân bằng giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại; Các công trình không chỉ có hình khối kiểu hình hộp mà có cả hình khối kiểu hữu cơ, tạo sự đa dạng và đặc sắc, ví dụ như trung tâm văn hóa, chợ và trung tâm thương mại.

- Khuyến khích các hoạt động đi xe đạp, đi bộ thông qua việc bố trí các tuyến hành lang đi bộ có mái che tại các tuyến giao thông đi bộ chính.

- Hệ thống thương mại dịch vụ phong phú gồm cửa hàng bố trí tại phần đế của công trình chung cư cao tầng, trung tâm văn hóa, chợ và không gian dịch vụ thương mại dưới ga ngầm, tại phố Hoàng Tích Trí, cửa tuyến đường sắt đô thị số 2 (Thượng Đình - Trần Hưng Đạo).

- Dự án thành phần xây dựng lại chung cư có mật độ xây dựng thấp (khoảng 35%), dành diện tích cho cây xanh, vườn dạo. Chung cư có phong cách theo hướng kiến trúc xanh: Bố trí diện tích cây xanh theo cả chiều cao; Lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời trên mái; Xây dựng bể ngầm chứa nước mưa để tưới cây...





ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, TP. HÀ NỘI
SƠ ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẬT BẢNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



GHI CHÚ:

1. Chung cư XD mới
2. Chung cư XD lại (quy gom theo nhóm)
3. Đất khu tập thể Bộ Ngoại giao
4. Đất ở hiện có, cải tạo chỉnh trang theo QH
5. Công an phường hiện có
6. Trường mầm non hiện có
7. Trường tiểu học hiện có
8. Trường THCS hiện có
9. Trường dạy nghề
10. Trung tâm y tế hiện có
11. Trung tâm văn hoá
12. Chợ, trung tâm thương mại
13. Công trình hỗn hợp: Văn phòng, TMDV
14. Công viên hồ nước
15. Cây xanh, vườn dạo, TDTT
16. Công trình đầu mối HTKT

KÝ HIỆU

- Ranh giới quy hoạch
- Ranh giới ô đất
- Đường giao thông quy hoạch
- Tuyến đường sắt ngầm đô thị
- Công trình và số tầng
- Mặt nước
- Thảm cỏ
- Cây trồng theo tuyến
- Cây xanh trồng theo cụm

Bãi đỗ xe tập trung

Ga tàu điện ngầm

Tên ô đất

Diện tích ô đất (m²)

Diện tích XD (m²)

Mật độ XD (%)

Hệ số SDD

Chiều cao TB (tầng)



ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, TP. HÀ NỘI
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ NHÌN TỪ PHÍA HỒ KIM LIÊN



BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN

TT	Loại	Ký hiệu	DT đất (m2)	DTXD (m2)	MĐXD (%)	Số tầng (tầng)	DT sàn (m2)	Hệ số SĐĐ(	Dân số (người)
1	Đất công trình hành chính, quản lý		332	201			804		
	Công an Phường Kim Liên (hiện có)	HC.01	332	201	60,5	4	804	2,42	
2	Đất công trình dịch vụ công cấp đơn vị ở		47754	15085			61780		
2.1	Đất giáo dục, dạy nghề		40713	11588			43867		
	Trường mầm non Đồng Đa (hiện có)	MN.01	5316	1536	28,9	3	4608	0,87	
	Trường mầm non Kim Liên (hiện có)	MN.02	6049	1743	28,8	4	6972	1,15	
	Trường mầm non Hoa Sữa (hiện có)	MN.03	4801	1602	33,4	3	4806	1,00	
	Trường tiểu học Đồng Đa (hiện có)	TH.01	4170	1831	43,9	5	9155	2,20	
	Trường tiểu học Kim Liên (hiện có)	TH.02	3819	1778	46,6	5	8890	2,33	
	Trường trung học cơ sở Đồng Đa (hiện có)	THCS.01	15103	2516	16,7	1--4	6526	0,43	
	TT Dạy nghề Đồng Đa (hiện có)	DN	1455	582	40,0	5	2910	2,00	
2.2	Đất y tế		1394	349			1046		
	Trạm y tế Đồng Đa hiện có	YT.01	1394	349	25	2--4	1046		
2.3	Đất văn hóa		2394	1197			8379		
	Trung tâm văn hóa (gồm cả không gian bưu điện, truyền thông, dữ liệu số)	TTVH	2394	1197	50	7	8379	3,50	
2.4	Đất thương mại		3253	1952			8488		
	Chợ (hiện có, xây dựng lại theo QH)	TTTM.01	2156	1294	60	3	3881	1,80	
	TT Thương mại dịch vụ	TTTM.02	1097	658	60	7	4607	4,20	
3	Đất phát triển hỗn hợp văn phòng, dịch vụ thương mại		14547	8082	55,6		104552		
3.1	Đất phát triển hỗn hợp VP, DVTM (hiện có)	HH.01	4151	1844	44,4	2--7	6093	1,47	
3.2	Đất phát triển hỗn hợp VP, DVTM - TCT Rau Quả VN (hiện có)	HH.02	3419	2435	71,2	4-8-24	39048	11,42	
3.3	Đất phát triển hỗn hợp VP, DVTM - Phòng TM và CN VN (hiện có)	HH.03	4551	2833	62,3	8-25	52618	11,56	
3.4	Đất phát triển hỗn hợp VP, DVTM (xây dựng lại theo QH)	HH.04	2426	970	40,0	7	6793	2,80	
4	Đất ở		145999	63788			919617		22937
4.1	Đất chung cư xây dựng mới		14217	6648			97319		2017
	Đất chung cư XD mới B4 và B7, 2 công trình (2 tầng TM)	NO.01	6997	3584	51,2	2-14-18	55022	7,86	1148
	Đất chung cư XD mới, B10 và B14, 2 công trình (2 tầng TM)	NO.02	7220	3064	42,4	2-14-17	42297	5,86	868
4.2	Đất chung cư cải tạo, XD lại (quy gom theo nhóm)		75399	26130			729266	9,67	16269
	Đất chung cư XD lại, B1,B2, B3 và B5, B6, B8a; 2 công trình (3 tầng TM)	N.01	11472	4015	35,0	30	120456	10,50	2602
	Đất chung cư XD lại, B8, B8b, B9 và B11, B12, B13; 2 công trình (3 tầng TM)	N.02	11784	4124	35,0	30	123732	10,50	2673
	Đất chung cư XD lại, B15, B16; 1 công trình (3 tầng TM)	N.03	4366	1528	35,0	30	45843	10,50	990
	Đất chung cư cải tạo lại, B17 (Ngoại giao đoàn); 1 công trình	N.04	3046	806	25,7	4	3224	1,06	139
	Đất chung cư XD lại, B18,19; 1 công trình (3 tầng TM)	N.05	4447	1556	35,0	30	46694	10,50	1009
	Đất chung cư XD lại, B20,B20A,B15B; 1 công trình (1 tầng TM)	N.06	3325	1164	35,0	27	31421	9,45	726
	Đất chung cư XD lại, B21,B22; 1 công trình (1 tầng TM)	N.07	4848	1697	35,0	27	45814	9,45	1059
	Đất chung cư XD lại, C1, C2, C3; 1 công trình (2 tầng TM)	N.08	6123	2143	35,0	27	57862	9,45	1286

TT	Loại	Ký hiệu	DT đất (m2)	DTXD (m2)	MĐXD (%)	Số tầng (tầng)	DT sàn (m2)	Hệ số SĐĐ(	Dân số (người)
	Đất chung cư XD lại, C4, C5, C11 và C7, C12, C13, C13B, 2 công trình (2 tầng TM)	N.09	11603	4061	35,0	30	121832	10,50	2729
	Đất chung cư XD lại, C6, C9 và C8, C10; 2 công trình (1 tầng TM)	N.10	9314	3260	35,0	27	88017	9,45	2034
	Đất chung cư XD lại, C14,15; 1 công trình (1 tầng TM)	N.11	5071	1775	35,0	25	44371	8,75	1022
4.3	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang theo QH		56383	31011			93032		4652
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.01	29860	16423	55,0	2	49269	1,7	2463
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.02	2978	1638	55,0	2	4914	1,65	246
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.03	995	547	55,0	2	1642	1,65	82
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.04	862	474	55,0	2	1422	1,65	71
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.05	9215	5068	55,0	2	15205	1,65	760
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.06	3527	1940	55,0	2	5820	1,65	291
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.07	1633	898	55,0	2	2694	1,65	135
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.08	3244	1784	55,0	2	5353	1,65	268
	Đất dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	DC.09	4069	2238	55,0	2	6714	1,65	336
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng		57957	1607			4016,5		143
5.1	Đất công viên, hồ cảnh quan		24897	0					
	Đất công viên, hồ cảnh quan	CV.01	20150						
	Đất công viên, hồ cảnh quan	CV.02	4747						
5.2	Đất vườn dạo, sân thể dục thể thao		33060	1607			1607		
	Đất vườn dạo kết hợp di tích	CX.01	4021	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo kết hợp di tích	CX.02	1924	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo	CX.03	1664	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo	CX.04	3303	165	5	1	165	0,05	
	Đất vườn dạo	CX.05	2981	149	5	1	149	0,05	
	Đất vườn dạo	CX.06	1251	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo	CX.07	1628	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo	CX.08	1486	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo kết hợp sân TDTT	CX.09	6828	683	10	1	683	0,1	
	Đất vườn dạo	CX.10	638	0	0	0	0	0	
	Đất vườn dạo	CX.11	2480	124	5	1	124	0,05	
	Đất vườn dạo kết hợp sân TDTT	CX.12	4856	486	10	1	486	0,1	
6	Đất công trình đầu mối HTKT		2647						
	Trạm xử lý nước thải Kim Liên	HTKT.01	2647						
7	Đất GT (đường phân khu vực, nhóm nhà ở)		85764						
	Đường khu vực rộng 13,5- 33m		38706						
	Đường phân khu vực, vào nhà rộng 5,5 - 20,5m		47059						
	Tổng cộng		355000	88764	25,00				22937

4) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Hệ thống giao thông được quy hoạch phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và với các quy định pháp luật có liên quan.

- Đường sắt đô thị và ga: Trong khu vực lập quy hoạch có một ga của tuyến đường sắt đô thị số 2, bố trí tại đường Hoàng Tích Trí. Xung quanh khu vực ga bố trí các công trình dịch vụ cộng, bãi đỗ xe trung chuyển theo mô hình TOD.

- Giao thông đối ngoại (đường khu vực): Phía tây bắc giáp tuyến đường Phạm Ngọc Thạch (mặt cắt ngang điển hình rộng 29- 33m); Phía đông bắc giáp tuyến đường Đào Duy Anh (rộng 20- 20,5m); Phía tây nam giáp tuyến đường ven sông Lừ (rộng 10,5- 13,5m); Phía đông nam giáp tuyến đường Phương Mai (rộng 17,5 - 25m). Đây là các tuyến đường hiện có, được cải tạo và nâng cấp.

- Giao thông nội bộ (đường phân khu vực và đường vào nhà): Cải tạo và nâng cấp một số tuyến đường hiện có, xây dựng mới một số tuyến đường với nhiều loại mặt cắt: 5,5m, 7,5m, 10m, 10,5m, 13,5m, 16,5m, 17m và 20,5m.

- Bố trí một số bãi đỗ xe cho khách vắng lại, tại cửa ngõ của khu vực quy hoạch.

- Tất cả các tuyến đường có vỉa hè rộng hơn 4m đều được trồng cây xanh.

Quy hoạch hệ thống giao thông với mặt cắt đường, vị trí bãi đỗ xe cho khách vắng lại tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong sơ đồ sau.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc tiểu lưu vực tiêu thoát nước sông Lừ.

- Cao độ nền từ +5,15 đến +6,80m, thấp cục bộ tại phía bắc phường Kim Liên.

- Hệ thống cống, rãnh hiện có được cải tạo, nâng cấp.

- Việc giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh, có vai trò tăng cường khả năng thấm thấu nước mưa, tăng nguồn nước ngầm, giảm dòng chảy bề mặt và ngăn ngừa ngập úng.

- Hồ Kim Liên có vai trò là hồ điều hòa, giảm úng ngập khi có mưa lớn. Trạm bơm hồ Kim Liên công suất 2.800m³/h. Hồ Kim Liên có diện tích gần 2ha, có khả năng trữ được 20000m³ trong vòng 24 giờ. Chiều cao mực nước điều hòa 1m. Cao độ mực nước H_{max}: 4,45m; cao độ mực nước cảnh quan H_{cq}: 3,45m.

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa với hệ thống cống rãnh, cao độ tìm đường chính, cao độ H_{max} của hồ, vị trí trạm bơm, điểm xả tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong sơ đồ sau.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Q_{tb}: 6030m³/ngày đêm; Q_{max}: 8128m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước và tuyến ống truyền dẫn: Từ Nhà máy nước ngầm Ngô Sỹ Liên, công suất hiện trạng 43.000 m³/ngày, thông qua tuyến ống truyền dẫn chính D300 gắn với Trạm bơm tăng áp Kim Liên công suất 6000m³/ngày.

- Mạng lưới đường ống phân phối: Gồm tuyến ống hiện có và xây dựng mới D200; D150; D110; D100, bố trí tại các trục giao thông chính; Dọc theo tuyến ống phân phối bố trí các hống cứu hỏa. Bổ sung lượng nước cứu hỏa từ hồ Kim Liên và các bể chứa nước mưa tại công trình cao tầng.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ: Gồm các tuyến ống hiện có và xây dựng mới D75, D50;

Quy hoạch hệ thống cấp nước với hệ thống đường ống truyền dẫn, phân phối và dịch vụ tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong sơ đồ sau.

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nhu cầu cấp điện: Ptt: 35156KV; Stt: 39063KVA

- Nguồn cấp điện: Từ trạm 110/22KV Phương Liệt, công suất hiện trạng cải tạo là 3x63MVA, nằm cách 200m về phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Tuyến điện cao thế 110KV: Trong khu vực lập quy hoạch có một tuyến điện cao thế 110KV đi ngầm dọc theo các tuyến đường Đông Tác, Lương Định Của.

- Tuyến trung thế 22KV: Tận dụng các tuyến 22KV hiện có, hạ ngầm. Bổ sung các tuyến 22KV mới đáp ứng nhu cầu quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Cải tạo, nâng cấp 22 trạm hiện có và bổ sung 16 trạm mới đáp ứng nhu cầu quy hoạch. Trạm có công suất từ 400KVA - 3200KVA.

- Tuyến hạ thế 0,4KV: Cải tạo, nâng cấp các tuyến hạ thế hiện có; đặt ngầm trong rãnh cáp điện từ trạm 22/0,4KV đến các tủ hạ áp cấp điện cho từng phụ tải dùng điện.

- Lưới điện chiếu sáng đường: Bố trí một hoặc hai bên đường, phụ thuộc vào chiều rộng đường. Chiều sáng ngoài nhà kết hợp với chiều sáng cảnh quan. Sử dụng hệ chiếu sáng tự động và được bổ sung bằng năng lượng mặt trời trên mái nhà.

Quy hoạch hệ thống cấp điện với các tuyến cao thế, trung thế, hạ thế, trạm biến áp tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong sơ đồ sau.

đ) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện thoại cố định thuê bao: 7560 số, được đáp ứng bởi tổng đài chuyển mạch Host Kim Liên với công suất dự kiến 10000 số. Tổng đài bố trí tại không gian bưu điện và truyền thông tại Trung tâm văn hóa.

- Hạ ngầm các tuyến các trục và cáp nhánh hiện có trong khu vực lập quy hoạch. Bố trí bổ sung các tuyến cáp nhánh mới từ tổng đài chuyển mạch Kim Liên tới các hộp cáp phân phối tại ô đất quy hoạch và công trình xây dựng.

Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc với tổng đài chuyển mạch, tuyến cáp chính, tuyến cáp nhánh, hộp đầu nối tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong sơ đồ sau.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và thu gom rác thải :

- Nhu cầu nước thải phải thu gom xử lý: 6030m³/ngày.đêm; Nhu cầu rác thải phải thu gom xử lý: 32,83T/ngày đêm;

- Hệ thống thoát nước thải gồm 2 loại: Thoát nước thải tách khỏi thoát nước mưa tại các khu vực xây dựng tập trung, trong đó các công trình chung cũ xây dựng lại; Thoát nước thải hỗn hợp kết hợp giữa nước thải và nước mưa tại các khu vực làng xóm hiện có.

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình, sau đó thoát ra mạng lưới thu gom thoát nước thải bên ngoài và được đưa về trạm xử lý nước thải Kim Liên. Trạm có công suất 3.700 m³/ngày đêm, dự kiến nâng công suất 6500m³/ngày.đêm với công nghệ xử lý nước thải tiên tiến. Nước thải sau xử lý theo

quy định được đổ ra sông Lừ. Bố trí trạm quan sát môi trường tại điểm xả thải ra nguồn nước mặt.

- Hệ thống đường cống thu gom nước thải bao gồm các tuyến cống, rãnh, hố ga, giếng thăm. Xây dựng tuyến cống bao tách nước thải đặt dọc sông Lừ.

- Rác thải: Thu gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố để xử lý.

- Nhà vệ sinh công cộng phục vụ khách vãng lai: Bố trí tại tầng 1 chung cư xây dựng lại, và tại công trình dịch vụ công cộng trong khu vực lập quy hoạch.

- Thiết lập hệ thống quan trắc dữ liệu môi trường: Dữ liệu ùn tắc giao thông; Dữ liệu chất lượng nước tại điểm xả ra sông Lừ và hồ Kim Liên; Dữ liệu ô nhiễm không khí; Dữ liệu tiếng ồn cùng với các dữ liệu khác. Tất cả được cập nhập thường xuyên vào hệ thống dữ liệu phát triển bền vững của Khu tập thể Kim Liên, để có các ứng phó kịp thời khi xảy ra sự cố. Trung tâm dữ liệu số của Khu tập thể Kim Liên đặt tại Trung tâm văn hóa.

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải với hệ thống các tuyến cống, rãnh tại Khu tập thể Kim Liên và phụ cận được tổng hợp trong sơ đồ sau.

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU TẬP THỂ CŨ
VÍ DỤ MINH HOẠ TẠI KHU TẬP THỂ KIM LIÊN VÀ PHỤ CẬN, HÀ NỘI
SƠ ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT**



4. KẾT LUẬN

Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (Mô hình D) là một trong những mô hình xã hội hóa góp phần đẩy nhanh quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không chỉ phù hợp với 306 chung cư cũ đơn lẻ và khu chung cư dưới 2 ha mà ***có thể mở rộng đối tượng áp dụng tại các dự án thành phần trong dự án khu chung cư quy mô lớn.***

Đây là việc không hề đơn giản, có nhiều việc phải trao đổi, đặc biệt trong bối cảnh các khu chung cư quy mô lớn đều được quy hoạch phù hợp theo Mô hình đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ do Nhà đầu tư chủ động thực hiện (Mô hình C).

Thông qua một ví dụ cụ thể về Khu tập thể Kim Liên, Hà Nội, Nhóm nghiên cứu đã rút ra một số nhận thức sau:

a) Việc lập quy hoạch chi tiết Khu tập thể Kim Liên và phụ cận tuân theo Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn - Luật số: 47/2024/QH15 và các quy định pháp luật khác có liên quan. Song để đảm bảo tính thi, không thể thực hiện theo cách quy hoạch một khu đô thị mới thông thường, mà phải có cách tiếp cận riêng, phù hợp với một khu vực tập trung sinh sống của cộng đồng dân cư đô thị đã tồn tại nhiều năm với giá trị bất động sản cao của một khu vực tại trung tâm Thủ đô.

b) Quy hoạch khu chung cư cũ cần tiến hành theo nguyên tắc tổng thể, song không thể hiện quyền lực của nhà đầu tư, mà phải thể hiện cả mong muốn, nhu cầu thực của cộng đồng hộ dân chủ sở hữu chung cư cũ, phù hợp với chính thể “*Do dân, vì dân*”.

c) Quy hoạch khu chung cư cũ cần tiến hành theo nguyên tắc thu gom, phân nhóm các công trình chung cư cũ thành các dự án thành phần để tạo điều kiện duy trì được nhóm cộng đồng, thu hút được nhiều nhà đầu tư (thay vì một nhà đầu tư duy nhất cho cả khu) và thúc đẩy việc thực hiện, trước hết tại các dự án thành phần khả thi.

d) Hệ số K đền bù cho các hộ dân không chỉ đáp ứng lợi nhuận của nhà đầu tư nhằm thu hồi vốn, mà còn liên quan đến giá trị bất động sản của địa điểm. Tại đây, ngoài Hệ số K đền bù theo QĐ 98/2024/NĐ-CP, còn có Hệ số K hỗ trợ của Cộng đồng dân cư (chủ sở hữu bất động sản) cho mỗi thành viên trong chính cộng đồng của mình, khi dự án mang lại hiệu quả kinh tế rõ rệt. Hệ số K cũng là chỉ số quyết định số tầng của các chung cư xây dựng lại.

đ) Quy hoạch Khu tập thể Kim Liên và phụ cận hướng tới hình thành một Khu tập thể Kim Liên thế hệ mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; Quy hoạch kiến trúc hiện đại; Kiến trúc cảnh quan đặc sắc; Đô thị thông minh và phát triển bền vững.

e) Quy hoạch không chỉ phục vụ cho dự án kinh doanh bất động sản, mà là một dự án tái phát triển đô thị mang tính thường xuyên, một dự án nâng cao chất lượng sống, cơ hội sinh kế và phát triển cộng đồng.

g) Quy hoạch được thực hiện theo Mô hình Cộng đồng hộ dân. Song, đây cũng chính là cơ hội để cộng đồng hộ dân tại các chung cư cũ đoàn kết lại, thay đổi toàn diện nhận thức, trách nhiệm, hành động và hình thành nên chuẩn mực mới của cộng đồng dân cư đô thị trong giai đoạn mới.

Những kết quả nghiên cứu ban đầu nêu trên cũng chính là nội dung chính của Hội thảo nhằm triển khai Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, không chỉ với công trình chung cư đơn lẻ mà cả tại các dự án thành phần của những khu chung cư cũ, góp phần đẩy nhanh việc thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm và kế hoạch triển khai theo Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội - Đề án 5289.

Xin trân trọng cảm ơn.

5. VIDEO MINH HỌA

https://drive.google.com/file/d/1Aq5aGp3VOeWm8Cq6ZKeYZLmpmjZK8irF/view?usp=drive_link