SAO Y; VĂN PHÒNG, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG; 23/07/2026; 10:54:31 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 194 /TTr-UBND	*Hải Phòng, ngày 22 tháng 7 năm 2026*

TỜ TRÌNH
Về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 và Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ;

Thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Ban Bí thư; Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Trung ương Đảng; Thông báo số 476-TB/TU ngày 15/7/2026 của Thường trực Thành ủy;

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, thông qua Nghị quyết về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng, với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH ĐỀ ÁN

1. Kết quả thực hiện Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 về việc xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng:

Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022, Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022, với mục tiêu đến năm 2025 cơ bản giải quyết chỗ ở cho khoảng 5.700 hộ dân tại các chung cư cũ, xuống cấp.

Đến nay, thành phố đã hoàn thành 01 dự án (tại ngõ 75 Lý Thánh Tông, Đồ Sơn) và đang triển khai các dự án nhà ở xã hội để tạo lập quỹ nhà tái định cư, gồm: Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (4.448 căn), Khu đô thị Cầu Rào 2 (1.880 căn), khu vực Đồng Hòa - Kiến An (519 căn) và Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại Vĩnh Niệm (1.777 căn). Đồng thời, thành phố đã phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 28/5/2025 và đang triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Qua hơn ba năm triển khai, Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND đã tạo chuyển biến căn bản trong nhận thức và hành động, khẳng định chủ trương đúng đắn của thành phố về chuyển đổi phương thức từ Nhà nước bao cấp, cải tạo cục bộ bằng ngân sách sang cơ chế xã hội hóa, huy động nguồn lực doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội; bước đầu hình thành quỹ dự án nhà ở xã hội phục vụ tái định cư, đặt nền móng quan trọng để tiếp cận các định hướng phát triển nhà ở bền vững của Trung ương trong giai đoạn tiếp theo.

2. Về bối cảnh thực tiễn và các yêu cầu đặt ra:

Kể từ thời điểm ban hành đến nay, bối cảnh thực hiện Đề án đã có nhiều thay đổi căn bản, đặt ra yêu cầu cấp thiết phải điều chỉnh, thay thế, cụ thể:

- Việc sắp xếp, hợp nhất đơn vị hành chính (thành phố Hải Phòng hợp nhất với tỉnh Hải Dương) và triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã làm thay đổi phạm vi, quy mô và cách thức tổ chức thực hiện. Qua rà soát thực tế, toàn thành phố còn 177 chung cư cũ cần di dời với khoảng 9.193 hộ dân chịu ảnh hưởng, mở rộng so với phạm vi ban đầu của Đề án số 05/ĐA-UBND (khoảng 5.700 hộ).

- Hệ thống pháp luật về nhà ở, đất đai được ban hành mới và đồng bộ, gồm Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 201/2025/QH15 và các nghị định hướng dẫn thi hành, đặt ra yêu cầu cập nhật để bảo đảm tính hợp pháp, thống nhất của chính sách.

- Các yếu tố kinh tế - xã hội biến động, đặc biệt chi phí đầu tư xây dựng và giá bán nhà ở xã hội tăng, làm phát sinh khoảng chênh lệch tài chính mà phương án ban đầu chưa lường hết. Thực tế, giá bán căn hộ nhà ở xã hội đã tăng lên mức khoảng 861,45 - 965,6 triệu đồng/căn, dẫn đến số tiền người dân phải bù thêm dao động từ khoảng 318 triệu đồng đến hơn 705 triệu đồng tùy nhóm đối tượng; trong khi Đề án số 05/ĐA-UBND chưa có giải pháp tái định cư đối với hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện tài chính để mua nhà ở xã hội.

- Yêu cầu bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của nhân dân ngày càng cấp bách. Phần lớn các chung cư cũ được xây dựng trong giai đoạn 1960 - 1990, đã

hết niên hạn sử dụng, kết cấu chịu lực có sự suy giảm nghiêm trọng, đặc biệt sau tác động của cơn bão số 3 (Yagi) năm 2024; trong đó có 66 tòa chung cư ở mức độ nguy hiểm cấp D, không còn đáp ứng điều kiện sử dụng an toàn.

3. Về cập nhật số liệu theo báo cáo rà soát của Công an thành phố

Để bảo đảm số liệu của Đề án đầy đủ, chính xác, thống nhất, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo rà soát tổng thể hiện trạng các hộ dân trong và ngoài lõi chung cư cũ; Công an thành phố đã chỉ đạo các phòng nghiệp vụ phối hợp Công an 12 phường trực tiếp rà soát đến từng hộ dân tại 177 chung cư và có Báo cáo số 7751/BC-CAHP-PA02 ngày 18/6/2026, số 8692/BC-CATP-PA02 ngày 07/7/2026.

Nội dung Đề án đến nay đã được cập nhật, chuẩn hóa và thống nhất theo số liệu do Công an thành phố cung cấp, kết quả rà soát cho thấy số liệu đã bảo đảm đầy đủ làm cơ sở cho việc xác định phạm vi, đối tượng, mục tiêu và lộ trình của Đề án, cụ thể như sau:

3.1. Về quy mô đối tượng: Thống kê sơ bộ kết quả rà soát như sau:

(1) Phía Đông Hải Phòng:

- Trong lõi chung cư có khoảng **6.902 hộ** (17.807 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó: 3.934 hộ có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê; 122 hộ không có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê; 1.784 hộ là nhà ở được phân phối, được giao; 981 hộ là nhà ở được thanh lý; 81 hộ là nhà ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở của 6.902 hộ, như sau: có 6.412 trường hợp sử dụng để ở, 289 trường hợp để trống và 201 trường hợp cho thuê lại.

- Ngoài lõi chung cư có khoảng 1.340 hộ (với 4.366 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó: 150 hộ có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê; 05 hộ không có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê; 63 hộ được phân phối, được giao; 56 hộ được thanh lý; 139 hộ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 927 trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở, đất ở của 1.340 hộ, như sau: 1.252 trường hợp sử dụng để ở; 20 trường hợp để trống; 68 trường hợp cho thuê lại.

(2) Phía Tây Hải Phòng:

- Trong lõi chung cư có khoảng **784 hộ** (2.422 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó: 90 hộ có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê; 245 hộ không có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê; 172 hộ là nhà ở được phân phối, được giao; 275 hộ là nhà ở được thanh lý; 02 hộ là nhà ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở của 784 hộ, như sau: có

637 trường hợp sử dụng để ở, 140 trường hợp để trống và 07 trường hợp cho thuê lại.

- Ngoài lõi chung cư có khoảng 167 hộ (với 532 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó: 01 trường hợp được phân phối, được giao; 57 trường hợp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 109 trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở của 167 hộ, như sau: có 163 trường hợp sử dụng để ở, 02 trường hợp để trống và 02 trường hợp cho thuê lại.

3.2. Về đặc điểm dân cư: trong số các hộ dân có 417 trường hợp thuộc diện đối tượng chính sách, bảo trợ xã hội (gia đình thương binh, liệt sỹ, người có công, hộ nghèo, cận nghèo...). Các hộ dân đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được thanh lý căn hộ cả trong và ngoài lõi chung cư/tập thể cũ có nguyện vọng được bố trí tái định cư phù hợp nhằm giúp người dân sớm ổn định đời sống. Các hộ dân thuộc diện chính sách, đối tượng yếu thế mong muốn nhà nước có chế độ, chính sách ưu đãi, hỗ trợ phù hợp cho các hộ dân nhằm giảm bớt khó khăn, áp lực về kinh tế khi phải di chuyển đến nơi ở mới. Đây là những yếu tố đòi hỏi Đề án phải có các chính sách an sinh, hỗ trợ, bồi thường công khai, minh bạch, có cơ chế thỏa đáng và bảo đảm quy định, an ninh, trật tự trong quá trình tổ chức thực hiện.

3.3. Về sự đồng thuận của nhân dân: qua công tác tuyên truyền, vận động, đại đa số hộ dân đồng thuận chủ trương di dời kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (đạt tỷ lệ khoảng 96% số hộ đã rà soát). Đây là điều kiện thuận lợi để triển khai Đề án; số hộ chưa đồng thuận chủ yếu do chưa rõ chủ trương và chế độ, chính sách bồi thường, hỗ trợ, sẽ tiếp tục được vận động, giải thích.

4. Về quy mô, đặc điểm kiến trúc và hiện trạng các chung cư cũ:

- Về quy mô và kiến trúc: Phần lớn các chung cư cũ là công trình thấp tầng (từ 02 đến 05 tầng), không có hệ thống thang máy. Các căn hộ được thiết kế theo tiêu chuẩn cũ với diện tích nhỏ (từ 15m2 đến 30m2), công năng sử dụng lạc hậu, thiếu khép kín (bếp và khu vệ sinh sử dụng chung), không đáp ứng các tiêu chuẩn ở hiện hành (QCVN 04:2021/BXD), gây khó khăn cho việc cải tạo, sửa chữa cục bộ. Tình trạng cơi nới, lấn chiếm không gian (dạng chuồng cọp, lồng sắt) diễn ra phổ biến tại các mặt thoáng nhằm gia tăng diện tích sử dụng; việc này không chỉ làm gia tăng tải trọng lên hệ kết cấu chịu lực đã xuống cấp mà còn gây mất mỹ quan đô thị, ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thoát nạn và công tác phòng cháy, chữa cháy.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm (cấp điện, cấp thoát nước, sân đường nội bộ) tại hầu hết các khu chung cư đều đã hư hỏng,

xuống cấp và thiếu đồng bộ; không còn đáp ứng được nhu cầu sử dụng của cư dân cũng như không đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về an toàn vận hành và phòng chống cháy nổ.

- Về kết quả kiểm định chất lượng công trình: Trên cơ sở kết quả rà soát, đánh giá của Sở Xây dựng và các đơn vị tư vấn kiểm định, hiện trạng chất lượng của 177 nhà chung cư được phân loại cụ thể như sau: 66 nhà chung cư cấp độ D; 58 nhà chung cư cấp độ C; 07 nhà chung cư cấp độ B và 6 chung cư đang được Sở Xây dựng tổ chức kiểm định chất lượng.

Từ các nội dung nêu trên cho thấy, một số nội dung của Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND về phạm vi, đối tượng, mục tiêu, tiến độ, phương án tài chính và giải pháp thực hiện không còn phù hợp với thực tiễn và quy định pháp luật hiện hành. Do đó, việc điều chỉnh, thay thế Đề án là cần thiết và cấp bách.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ, THẨM QUYỀN VÀ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Việc xây dựng Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng được thực hiện trên cơ sở chủ trương, định hướng của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố và quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đất đai, cụ thể như sau:

1.1. Về cơ sở chính trị: Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng về kết luận đối với nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới; Thông báo số 286/TB-VPCP ngày 04/6/2026 về kết luận của Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Hưng tại cuộc họp về phát triển nhà ở cho thuê trên địa bàn thành phố Hải Phòng và các tỉnh: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên.

1.2. Về cơ sở pháp lý: Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15; Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội; các Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành; Quyết định số

171/2025/QĐ-UBND, Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND và Quyết định số 46/2026/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Về thẩm quyền

- Tại điểm d khoản 1 Điều 15 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có nhiệm vụ, quyền hạn: *"Ban hành nghị quyết về những vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân cấp mình; bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản do mình ban hành khi xét thấy không còn phù hợp hoặc trái pháp luật"*. Do Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 là văn bản do Hội đồng nhân dân thành phố ban hành, việc xem xét, ban hành Nghị quyết mới để thay thế Nghị quyết này thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố. Đây là nghị quyết cá biệt nhằm quyết định chủ trương, biện pháp cụ thể để tổ chức thực hiện trong giai đoạn mới.

- Theo Luật Nhà ở năm 2023 thì:

+ Tại khoản 2 Điều 62 quy định: *"Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sử dụng vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này trong các trường hợp sau đây: a) Toàn bộ nhà chung cư thuộc tài sản công; b) Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này, trừ trường hợp toàn bộ nhà chung cư đó thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công"*.

- Tại khoản 5 Điều 83 quy định: *"Căn cứ nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án"*.

Căn cứ các quy định nêu trên, Đề án liên quan trực tiếp đến việc quyết định sử dụng nguồn vốn đầu tư công, ngân sách địa phương để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại các khu chung cư cũ và tạo lập quỹ nhà ở. Do đó, việc trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, thông qua Đề án là bảo đảm đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA ĐỀ ÁN VÀ NGHỊ QUYẾT ĐỀ NGHỊ THÔNG QUA

1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

Mở rộng phạm vi Đề án trên toàn bộ địa giới hành chính thành phố Hải Phòng sau sắp xếp, bao gồm khu vực trung tâm đô thị phía Đông (các phường Ngô Quyền, Gia Viên, Lê Chân, An Biên, Hồng Bàng, Hồng An, Kiến An, Phù Liễn, Đồ Sơn) và khu vực phía Tây (các phường Lê Thanh Nghị, Thành Đông, Chí Linh). Đối tượng điều chỉnh bao gồm tổng số 177 chung cư cũ (bao gồm cả quỹ nhà tự quản chưa được chuyển giao) và khoảng 9.193 hộ gia đình chịu ảnh hưởng.

2. Mục tiêu và lộ trình thực hiện

Thực hiện di dời cư dân kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp; tổ chức di chuyển, bố trí, sắp xếp lại chỗ ở an toàn, ổn định cho khoảng 9.193 hộ (gồm 7.686 hộ trong lõi chung cư và 1.507 hộ ngoài lõi thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng). Hoàn thành việc di dời, phá dỡ công trình theo phân kỳ đầu tư các giai đoạn 2026 - 2028 và 2028 - 2030, định hướng lộ trình thực hiện đến năm 2035 để bảo đảm tính khả thi trong cân đối nguồn lực. Hình thành và phát triển Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP nhằm tạo lập quỹ nhà cho thuê, bảo đảm chỗ ở cho các hộ dân không đủ điều kiện tài chính mua nhà ở xã hội; bảo đảm mục tiêu tất cả các hộ dân được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả.

3. Các nhóm giải pháp chủ yếu

- Giải pháp 1: Cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, thu hút đầu tư đối với khoảng 36 chung cư (các khu Đồng Tâm, Cầu Tre, Lâm Tường, Lam Sơn...), ưu tiên triển khai dự án điểm tại khu chung cư Đồng Tâm.

- Giải pháp 2: Tiếp tục kế thừa và mở rộng Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND để thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị gắn với phát triển nhà ở xã hội phục vụ tái định cư.

- Giải pháp 3: Phát triển Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP để cho thuê, kèm chính sách hỗ trợ giá thuê nhà ở đối với nhóm đối tượng yếu thế.

- Giải pháp 4: Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật nhà ở nhằm bổ sung quỹ nhà ở của thành phố trong trường hợp các nguồn cung khác chưa đáp ứng yêu cầu. Việc đầu tư ưu tiên sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, bảo đảm phù hợp quy hoạch, kết nối

đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khả năng cân đối vốn đầu tư công của thành phố trong từng thời kỳ; ưu tiên giải quyết chỗ ở cho hộ dân phải di dời khẩn cấp và các hộ không đủ điều kiện tài chính để mua, thuê mua nhà ở.

4. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định pháp luật hiện hành và Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND); bảo đảm chính sách ưu đãi đối với người có công với cách mạng, đối tượng bảo trợ xã hội chịu ảnh hưởng bởi dự án; nghiên cứu thiết lập gói tín dụng ưu đãi hỗ trợ các hộ khó khăn có nguyện vọng và đủ năng lực mua nhà tại nơi ở mới.

5. Định hướng cơ cấu nguồn lực:

Huy động tổng hợp, đa dạng hóa các nguồn lực gồm vốn xã hội hóa, vốn tạo lập Quỹ nhà ở địa phương và vốn đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030; mức vốn cụ thể được xác định, bố trí tại các văn bản trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

6. Các cơ chế, chính sách định hướng:

Cơ chế điều tiết, hỗ trợ giá thuê đối với quỹ nhà ở thuộc tài sản công; cơ chế hỗ trợ tài chính trực tiếp, miễn, giảm tiền thuê cho đối tượng chính sách, yếu thế; cơ chế tạo lập, quản lý, vận hành Quỹ nhà ở địa phương. Các cơ chế này được tiếp tục cụ thể hóa bằng văn bản có thẩm quyền theo đúng trình tự, thẩm quyền, hình thức văn bản.

7. Nội dung trọng tâm đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố thông qua

- Thông qua việc Đề án về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo, với các nội dung trọng tâm: (1) Mở rộng phạm vi áp dụng đối với toàn bộ 177 chung cư cũ trên địa bàn thành phố sau sắp xếp địa giới hành chính; (2) Điều chỉnh lộ trình thực hiện theo phân kỳ giai đoạn 2026 - 2028, 2028 - 2030 và định hướng đến năm 2035; (3) Cập nhật chính sách bồi thường, hỗ trợ, an sinh xã hội và bổ sung cơ chế hỗ trợ giá thuê nhà; (4) Tăng cường giải pháp tái định cư thông qua tạo lập Quỹ nhà ở địa phương; (5) Cập nhật đồng bộ các cơ chế, chính sách mới theo Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 201/2025/QH15 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

- Giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện; đối với các nội dung được sửa đổi, bổ sung thì thực hiện theo Nghị quyết này; các nội dung đang triển khai thực hiện theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 trước

ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định pháp luật và các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(Nội dung chi tiết tại dự thảo Nghị quyết và dự thảo Đề án về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng kèm theo Tờ trình này)

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Từ những nội dung phân tích nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định các nội dung sau:

1. Thông qua Đề án về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các sở, ngành, địa phương tổ chức triển khai thực hiện, bảo đảm hiệu quả, đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

(Gửi kèm theo:

- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố;

- Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng)

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT Thành ủy (để báo cáo);
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Các Ban của HĐND thành phố;
- Các Sở: XD, TC, NN&MT, TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Phòng: XD&CT, NV&KTGS;
- Lưu: VT, L.Q.Trường.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Lê Anh Quân

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /NQ-HĐND	*Hải Phòng, ngày .... tháng .... năm 2026*

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
Về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
KHÓA XVII, KỲ HỌP THỨ 3

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Trung ương Đảng về kết luận của đồng chí Tổng Bí thư về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới;

Thực hiện Kết luận số ...-KL/TU ngày ... tháng ... năm 2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố tại Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 về việc thông qua Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Báo cáo thẩm tra số .../BC-... ngày ... tháng ... năm 2026 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua các nội dung của Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng (sau đây gọi là Đề án), cụ thể như sau:

1. Phạm vi, đối tượng:

- Phạm vi Đề án trên toàn bộ địa giới hành chính thành phố Hải Phòng sau sắp xếp đơn vị hành chính, bao gồm các khu vực đô thị thuộc các phường: Ngô Quyền, Lê Chân, Hồng Bàng, Kiến An, Đồ Sơn, Lê Thanh Nghị, Thành Đông, Chí Linh.

- Đối tượng thực hiện là 177 chung cư cũ (bao gồm cả quỹ nhà thuộc diện tự quản chưa được chuyển giao) với khoảng 9.193 hộ dân đang sinh sống.

2. Mục tiêu và lộ trình thực hiện:

- Thực hiện di dời, bố trí, sắp xếp lại chỗ ở an toàn, ổn định cho khoảng 9.193 hộ dân, kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, xuống cấp; bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của người dân; ưu tiên bảo đảm an sinh cho người có công với cách mạng, gia đình chính sách và các nhóm đối tượng yếu thế.

- Tái cấu trúc không gian đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ; khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị; bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích công cộng.

- Phân kỳ thực hiện theo các giai đoạn 2026 - 2028, 2028 - 2030 và định hướng lộ trình đến năm 2035, bảo đảm phù hợp với khả năng cân đối nguồn lực của thành phố.

3. Các nhóm giải pháp thực hiện:

- Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, theo hướng thu hút đầu tư, ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai dự án điểm;

- Chỉnh trang, tái thiết đô thị, bố trí tái định cư và giải quyết chỗ ở cho người dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

- Tạo lập quỹ nhà ở cho thuê thông qua Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố và Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ, nhằm bảo đảm chỗ ở cho các hộ dân không đủ điều kiện tài chính mua nhà ở xã hội.

- Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật nhà ở nhằm bổ sung quỹ nhà ở của thành phố trong trường hợp các nguồn cung khác chưa đáp ứng yêu cầu. Việc đầu tư ưu tiên sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, bảo đảm phù hợp quy hoạch, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khả năng cân đối vốn đầu tư công của thành phố trong từng thời kỳ; ưu tiên giải quyết chỗ ở cho hộ dân phải di dời khẩn cấp và các hộ không đủ điều kiện tài chính để mua, thuê mua nhà ở.

Căn cứ điều kiện thực tiễn, Ủy ban nhân dân thành phố quyết định lựa chọn, áp dụng hoặc kết hợp các giải pháp nêu trên để giải quyết chỗ ở cho người dân và thực hiện mục tiêu chỉnh trang đô thị theo tiến độ.

4. Định hướng cơ cấu nguồn lực thực hiện:

Huy động tổng hợp, đa dạng hóa các nguồn lực theo cơ cấu định hướng, gồm: nguồn vốn xã hội hóa từ nhà đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại; nguồn vốn tạo lập Quỹ nhà ở địa phương huy động từ các nguồn thu hợp pháp theo quy định; nguồn vốn đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 bố trí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Mức vốn cụ thể từ các nguồn được xác định và bố trí tại các chương trình, dự án, kế hoạch do cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công và pháp luật có liên quan.

5. Định hướng các cơ chế, chính sách làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền tiếp tục cụ thể hóa:

- Cơ chế điều tiết, hỗ trợ giá thuê đối với quỹ nhà ở thuộc tài sản công: vận dụng lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (r) do người quyết định đầu tư quyết định áp dụng phù hợp trong từng thời kỳ khi xác định giá thuê theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024, nhằm giảm giá thuê, bảo đảm phù hợp với khả năng chi trả của đối tượng chính sách và người có thu nhập thấp;

- Cơ chế hỗ trợ tài chính trực tiếp; chính sách miễn, giảm tiền thuê nhà ở đối với người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, đối tượng bảo trợ xã

hội theo pháp luật về nhà ở và pháp luật ưu đãi người có công với cách mạng; phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội thiết lập gói tín dụng ưu đãi về lãi suất, thời hạn;

- Cơ chế tạo lập, quản lý, vận hành Quỹ nhà ở địa phương; vốn điều lệ, tỷ lệ trích lại và phương án tài chính của Quỹ.

Điều 2. Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức triển khai thực hiện theo phân kỳ, bảo đảm tiến độ, chất lượng, tránh lãng phí, thất thoát.

2. Ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản để cụ thể hóa các cơ chế, chính sách định hướng nêu tại khoản 5 Điều 1; xây dựng, trình kế hoạch đầu tư công trung hạn và dự toán ngân sách hằng năm để bố trí nguồn lực thực hiện Đề án theo quy định của pháp luật.

3. Chỉ đạo bảo đảm công khai, minh bạch, dân chủ trong việc lập, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của người dân; tăng cường tuyên truyền, vận động, tạo sự đồng thuận; phòng ngừa trục lợi chính sách và phát sinh khiếu kiện phức tạp.

4. Định kỳ báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố kết quả thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVI về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

2. Quy định chuyển tiếp:

a) Các dự án, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Hội đồng nhân dân thành phố trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định pháp luật và các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa thực hiện hoặc đang thực hiện, trường hợp quy định tại Nghị quyết này bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của hộ dân thì được điều chỉnh, áp dụng theo quy định của Nghị quyết này.

3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày … tháng … năm 2026./.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Hiệu

Nơi nhận:
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính;
- Cục KTVBQPPL (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TT HĐND, UBND, UBMTTQVN thành phố;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố;
- Các Ban của HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố khóa XVII;
- Các sở, ban, ngành thành phố;
- UBND các phường, xã, đặc khu;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Hải Phòng;
- Công báo thành phố, Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, Hồ sơ kỳ họp.

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:8155 /SXD-QLN V/v kết quả lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo hồ sơ chính sách về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng	*Hải Phòng, ngày* 20 *tháng* 7 *năm 2026*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố về việc lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo hồ sơ chính sách về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng kính báo cáo kết quả thực hiện như sau:

1. Về công tác tổ chức đăng tải lấy ý kiến:

Sở Xây dựng đã có Công văn số 7682/SXD-QLN ngày 10/7/2026 đề nghị Cổng thông tin điện tử thành phố tổ chức đăng tải toàn văn các tài liệu thuộc hồ sơ dự thảo chính sách để lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, bao gồm: Dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thông qua Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp; Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp; Dự thảo Đề án Di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Thời gian đăng tải lấy ý kiến từ ngày 10/7/2026 đến hết ngày 20/7/2026.

2. Về kết quả tiếp nhận ý kiến:

Đến nay, thời gian đăng tải lấy ý kiến đã kết thúc. Qua tổng hợp từ Cổng thông tin điện tử thành phố (đến ngày 21/7/2026), Sở Xây dựng không nhận được ý kiến tham gia, góp ý nào từ các cơ quan, tổ chức, cá nhân đối với nội dung của các dự thảo nêu trên.

Bên cạnh đó, theo Báo cáo số 8692/BC-CAHP-PA02 ngày 07/7/2026 của Công an thành phố thì qua công tác nắm tình hình, tuyên truyền và rà soát trực tiếp của lực lượng Công an tại 177 chung cư cũ trên địa bàn thành phố, đại đa số hộ dân đều bày tỏ sự đồng thuận với chủ trương di dời kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (đạt tỷ lệ khoảng 96% số hộ đã rà soát); đối với một số trường hợp chưa có quan điểm hoặc còn băn khoăn về chế độ bồi

thường, hỗ trợ, các cơ quan chức năng tiếp tục tuyên truyền, vận động để người dân ủng hộ, chấp hành thực hiện chủ trương của thành phố.

3. Đề xuất, kiến nghị:

Theo kết quả đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử thành phố và tỷ lệ đồng thuận cao của người dân theo kết quả khảo sát, nắm tình hình của Công an thành phố, hồ sơ dự thảo chính sách đến nay đã hoàn thiện theo quy định.

Từ các nội dung nêu trên, Sở Xây dựng kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố và Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, thông qua dự thảo hồ sơ chính sách về di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Sở Xây dựng kính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- GĐ SXD; PGĐ SXD N. H.Long;
- Lưu: VT, QLN.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Nguyễn Thành Hưng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

ĐỀ ÁN

DI DỜI CƯ DÂN KẾT HỢP VỚI CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ VÀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ, XUỐNG CẤP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

(Thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố)

Hải Phòng, tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU **1**
Phần I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH ĐỀ ÁN THAY THẾ **3**
I. Kết quả thực hiện Đề án 05/ĐA-UBND 3
1. Tên Đề án được phê duyệt: 3
2. Mục tiêu chính của Đề án: 3
3. Kết quả triển khai các dự án Nhà ở xã hội theo Đề án đề ra 3
4. Kết quả triển khai các dự án đầu tư công tại quỹ đất chung cư cũ 4
5. Đánh giá kết quả thực hiện Đề án 05/ĐA-UBND 6
II. Thực trạng quản lý, sử dụng khu vực chung cư cũ 9
1. Về số lượng và phân bổ theo địa giới hành chính: 9
2. Hiện trạng quản lý sử dụng 9
3. Đánh giá chất lượng và đặc điểm kiến trúc công trình 10
III. Sự cần thiết phải thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND 12
1. Về sự cần thiết cập nhật hệ thống pháp luật và giải quyết các bất cập của chính sách trong bối cảnh mới 12
2. Về yêu cầu bảo đảm an toàn về tính mạng và tài sản cho người dân đang sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố 12
3. Đáp ứng định hướng tái thiết không gian đô thị và đồng bộ hạ tầng 13
4. Về các nội dung kế thừa, phát triển và thay thế 13
Phần II. CƠ SỞ CHÍNH TRỊ, PHÁP LÝ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN **20**
I. Cơ sở chính trị 20
II. Cơ sở pháp lý: 20
1. Luật và Nghị quyết của Quốc hội: 20
2. Các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ: 21
3. Các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố: 21
III. Quan điểm chỉ đạo và nguyên tắc thực hiện 22
1. Quan điểm chỉ đạo: 22
2. Nguyên tắc thực hiện: 22
Phần III. NỘI DUNG ĐỀ ÁN **24**
I. Phạm vi, đối tượng và mục tiêu của đề án 24
1. Phạm vi điều chỉnh: 24
2. Đối tượng điều chỉnh: 24

3. Mục tiêu của Đề án: 24
II. Giải pháp thực hiện 25
1. Giải pháp 1: Cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ 27
2. Giải pháp 2: Tiếp tục kế thừa và mở rộng Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND để thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị 31
3. Giải pháp 3: Phát triển Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định 302/2025/NĐ-CP để cho thuê 34
4. Giải pháp 4: Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công 35
5. Chính sách hỗ trợ giá thuê nhà ở 36
III. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 37
1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ 37
2. Đối với dự án chỉnh trang đô thị theo chính sách xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố 39
3. Dự kiến quỹ đất ở, nhà ở tái định cư phục vụ Đề án 41
4. Về chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với người có công, đối tượng bảo trợ xã hội chịu ảnh hưởng bởi dự án: 45
IV. Phương án tài chính và đánh giá hiệu quả của việc sử dụng đất sau phá dỡ chung cư cũ 45
1. Về cơ cấu nguồn vốn theo từng giải pháp 45
2. Đánh giá hiệu quả của việc sử dụng quỹ đất sau phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ 45
3. Về cân đối ngân sách theo giai đoạn: 46
V. Đánh giá tác động của Đề án 46
1. Đánh giá tác động 46
2. Phương án giải quyết và giảm thiểu tác động của Đề án 47
Phần IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 48
I. Phân công nhiệm vụ 48
1. Sở Xây dựng 48
2. Sở Tài chính: 48
3. Sở Nông nghiệp và Môi trường: 49
4. Sở Nội vụ: 49
4. Sở Giáo dục và Đào tạo: 49
6. Công an thành phố: 49
7. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp: 49

8. Ủy ban nhân dân các phường liên quan: 49
9. Nhà đầu tư:.....49
10. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý vận hành) 50
11. Các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan 51
II. Chế độ thông tin, báo cáo, kiểm tra, giám sát.....51
III. Tổ chức thực hiện chuyểFn tiếp 51
Phần V. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ 52

DANH SÁCH CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO ĐỀ ÁN

1. Phụ lục 01: Thống kê hiện trạng các hộ dân khu vực trong chung cư phục vụ việc di dời cư dân kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo xây dựng chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố.

2. Phụ lục 02: Thống kê hiện trạng các hộ dân khu vực ngoài chung cư phục vụ việc di dời cư dân kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo xây dựng chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố

3. Phụ lục 03: Danh mục 177 chung cư cũ phân theo địa giới hành chính và cấp độ kiểm định.

4. Phụ lục 04: Bảng phân loại chung cư theo từng giải pháp thực hiện.

5. Phụ lục 05: Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ dự kiến đối với các hộ dân.

6. Phụ lục 06: Bảng dự kiến nhu cầu nguồn đầu tư công thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị.

7. Phụ lục 07: Phân công nhiệm vụ và thời gian thực hiện

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 02 /ĐA-UBND	*Hải Phòng, ngày 22 tháng 7 năm 2026*

ĐỀ ÁN

Di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng

(thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố)

PHẦN MỞ ĐẦU

Hải Phòng là đô thị trung tâm, cực tăng trưởng của vùng duyên hải Bắc Bộ và là một trong những đầu mối kinh tế, giao thông trọng yếu của cả nước. Trong tiến trình công nghiệp hóa và đô thị hóa giai đoạn 1960 - 1990, để đáp ứng nhu cầu nhà ở và tái thiết đô thị sau chiến tranh, thành phố đã hình thành một hệ thống các khu tập thể, nhà chung cư quy mô nhỏ phân bố tại các khu vực đô thị trung tâm. Đây là một di sản phát triển có ý nghĩa lịch sử, song trải qua nhiều thập niên khai thác, sử dụng và thiếu cơ chế bảo trì đồng bộ, phần lớn các công trình này đã xuống cấp nghiêm trọng: kết cấu chịu lực suy giảm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, phòng cháy, chữa cháy) quá tải, cùng tình trạng cơi nới tự phát kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến an toàn, điều kiện sống của người dân và công tác quản lý cảnh quan, trật tự đô thị.

Trước tình hình trên, Thành ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố đã sớm có chủ trương và từng bước triển khai các giải pháp quản lý, phát triển nhà ở gắn với chỉnh trang, tái thiết không gian đô thị; thông qua việc Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 (sau đây viết tắt là Nghị quyết số 04/NQ-HĐND) và Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 về xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố (sau đây viết tắt là Đề án số 05/ĐA-UBND).

Đề án số 05/ĐA-UBND xác lập giải pháp mang tính đột phá: chuyển đổi căn bản từ phương thức Nhà nước đầu tư, bao cấp về nhà ở và cải tạo, sửa chữa cục bộ bằng ngân sách, sang cơ chế xã hội hóa thông qua phát triển nhà ở xã hội, huy động tối đa nguồn lực của doanh nghiệp. Theo đó, Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tạo lập quỹ đất để chỉnh trang đô thị; người dân tại các chung cư cũ được ưu tiên tiếp cận quỹ nhà ở xã hội được quy hoạch đồng bộ, chất lượng; doanh nghiệp tham gia đầu tư trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư. Đề án đặt mục tiêu giải quyết chỗ ở cho khoảng 5.700 hộ dân tại các quận khu vực lõi đô thị, đồng thời từng bước xóa bỏ bao cấp về nhà ở, giảm

áp lực chi thường xuyên của ngân sách và cải thiện căn bản chất lượng sống cho người dân. Qua quá trình triển khai, Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND đã tạo chuyển biến tích cực trong nhận thức và hành động, hình thành một số dự án nhà ở xã hội phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời, khẳng định chủ trương đúng đắn của thành phố và đặt nền móng quan trọng để tiếp cận các định hướng phát triển nhà ở bền vững của Trung ương trong giai đoạn tiếp theo.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm ban hành đến nay, bối cảnh thực hiện đã có nhiều thay đổi căn bản. *Thứ nhất,* việc sắp xếp, hợp nhất đơn vị hành chính (thành phố Hải Phòng hợp nhất với tỉnh Hải Dương) và triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã làm thay đổi phạm vi, quy mô và cách thức tổ chức thực hiện; qua rà soát thực tế, toàn thành phố còn 177 chung cư cũ cần di dời với khoảng 9.193 hộ dân chịu ảnh hưởng (mở rộng so với phạm vi của Đề án số 05/ĐA-UBND). *Thứ hai,* chủ trương của Trung ương về quản lý, phát triển nhà ở tiếp tục được hoàn thiện, trong đó có định hướng quan trọng về ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, bảo đảm quyền có nơi ở hợp pháp của công dân. *Thứ ba,* hệ thống pháp luật về nhà ở, đất đai được ban hành mới và đồng bộ - Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định, nghị quyết hướng dẫn thi hành - đặt ra yêu cầu rà soát, cập nhật để bảo đảm tính hợp pháp, thống nhất. *Thứ tư,* các yếu tố kinh tế - xã hội biến động, đặc biệt là chi phí đầu tư xây dựng và giá bán nhà ở xã hội tăng, làm phát sinh khoảng chênh lệch tài chính mà phương án ban đầu chưa lường hết, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở của một bộ phận người dân.

Từ những thay đổi nêu trên, một số nội dung của Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND về phạm vi, đối tượng, mục tiêu, tiến độ, phương án tài chính và giải pháp thực hiện không còn phù hợp với thực tiễn và quy định pháp luật hiện hành. Trước tình hình nêu trên, đặt ra yêu cầu về việc xây dựng phương án tổng thể, đồng bộ và khả thi nhằm di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, xuống cấp trên toàn địa bàn thành phố; bảo đảm tất cả các hộ dân - kể cả nhóm không đủ điều kiện tài chính để mua nhà ở xã hội - đều được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả; đồng thời phù hợp với năng lực cân đối ngân sách và định hướng thu hút đầu tư của thành phố.

Trên tinh thần đó, việc xây dựng Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng được thực hiện theo nguyên tắc kế thừa và phát triển: kế thừa chủ trương, mục tiêu, các cơ chế còn phù hợp và kết quả đã đạt được của Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND; đồng thời thay thế, cập nhật những nội dung không còn phù hợp nhằm tiếp tục thực hiện hiệu quả, triệt để các mục tiêu đã đề ra.

Phần I
SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH ĐỀ ÁN THAY THẾ

I. Kết quả thực hiện Đề án 05/ĐA-UBND

1. Tên Đề án được phê duyệt

Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố

Đề án đã được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022; Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022.

2. Mục tiêu chính của Đề án

Đến năm 2025 giải quyết cơ bản chỗ ở cho khoảng 5.700 hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ xuống cấp, không thể sửa chữa tại các quận: Ngô Quyền, Lê Chân, Hồng Bàng, Hải An, Kiến An, Đồ Sơn.

Theo đó, thành phố sẽ triển khai các dự án đầu tư công để chỉnh trang đô thị tại khu vực các chung cư cũ; hộ dân sau khi được bồi thường, hỗ trợ sẽ được ưu tiên mua nhà ở xã hội tại các dự án của doanh nghiệp thuộc phạm vi Đề án; các doanh nghiệp khi đầu tư xây dựng phải dành một phần căn hộ để thành phố bố trí cho các hộ chung cư phải di dời, tổng số căn hộ dự kiến khoảng 5.700 hộ, cụ thể: (1) quận Ngô Quyền nhu cầu xây dựng mới 3.300 căn; (2) quận Lê Chân: nhu cầu xây mới khoảng 1.800 căn; (3) quận Hồng Bàng: nhu cầu xây dựng mới khoảng 200 căn; (4) quận Kiến An nhu cầu xây dựng mới khoảng 270 căn; (5) quận Hải An nhu cầu xây dựng mới khoảng 31 căn; (6) quận Đồ Sơn nhu cầu xây dựng mới khoảng 68 căn. Tại Đề án, lựa chọn các khu vực để thực hiện dự án Nhà ở xã hội để thực hiện di dời dân như sau: địa bàn quận Ngô Quyền; dự án Tổng kho 3 Lạc Viên (142 Lê Lai); địa bàn quận Lê Chân: khu vực 1 khoảng 7,2 ha (bao gồm diện tích khu nhà ở xã hội 4,8 ha và phần mở rộng về phía Đông khu tái định cư A52 và phía sông Lạch Tray diện tích 2,4 ha; khu vực 2: 20% diện tích NOXH (XH1-XH2) thuộc dự án Khu đô thị ven sông Lạch Tray; địa bàn Kiến An: dự kiến 20% NOXH tại dự án Khu đô thị Đồng Hòa; địa bàn Đồ Sơn: bố trí tại chung cư ngõ 75 Lý Thánh Tông (do Công ty HimLam tài trợ thành phố). Thành phố không phải bố trí kinh phí từ ngân sách để thực hiện đầu tư xây dựng và bảo trì, sửa chữa và quản lý vận hành quỹ nhà này.

3. Kết quả triển khai các dự án Nhà ở xã hội theo Đề án đề ra

Đến thời điểm hiện tại, thành phố đã và đang triển khai các dự án nhà ở xã hội (NOXH) để tạo nguồn cung nhà ở xã hội phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời theo Đề án, cụ thể:

3.1. Dự án đã hoàn thành (01 dự án)

(1) Dự án tại ngõ 75 Lý Thánh Tông (Đồ Sơn) do Công ty cổ phần Him Lam là Chủ đầu tư xây dựng tặng thành phố. Công trình đến nay đã xây dựng hoàn thành bàn giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Nhà Hải

Phòng quản lý vận hành. Thành phố đã bố trí cho 57/68 hộ về sinh sống; đang tiếp tục rà soát, bố trí, sắp xếp đối với các hộ dân còn lại.

3.2. Dự án đang triển khai thực hiện (04 dự án)

(1) Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên, số 142 Lê Lai, phường Ngô Quyền do Công ty cổ phần Thái Holding là Chủ đầu tư có quy mô 4.448 căn hộ, dự kiến thời gian hoàn thành trong năm 2026.

Dự án đã hoàn thành 2.125 căn hộ; đang tiếp tục thi công 1.680 căn hộ, cụ thể: đang triển khai hoàn thiện 06/10 tòa (trong đó 04 tòa đã hoàn thành, 02 tòa đang tiếp tục thi công), 04 tòa đang thi công móng. Tiến độ thi công đang có dấu hiệu chậm lại từ đầu năm 2025, Sở Xây dựng đang đôn đốc Chủ đầu tư hoàn thiện 06 tòa và đẩy nhanh tiến độ 04 tòa đang thi công móng, để sớm đưa toàn bộ sản phẩm ra thị trường và hoàn thành bàn giao nhà trong năm 2026.

(2) Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2 do Công ty TNHH Phát triển nhà TTD HOPE làm chủ đầu tư có quy mô 1.880 căn hộ.

Dự án đang triển khai thi công phần móng công trình, bị chậm tiến độ so với kế hoạch.

(3) Dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An (nay là phường Kiến An) do Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển bất động sản Vạn Phúc Điền là Chủ đầu tư với quy mô 519 căn, đã cất nóc công trình tháng 2/2026.

(4) Dự án khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường Lê Chân) do Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát là Chủ đầu tư tại Quyết định số 1288/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 có quy mô 1.777 căn hộ gồm 4 toà cao 29 tầng. Hiện chủ đầu tư đang làm các thủ tục để khởi công xây dựng công trình.

4. Kết quả triển khai các dự án đầu tư công tại quỹ đất chung cư cũ

4.1. Về quy hoạch xây dựng

Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu các quận Lê Chân, Ngô Quyền, Hồng Bàng, Kiến An đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Theo đó, hầu hết các khu vực chung cư cũ được quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bổ sung các thiết chế còn thiếu trong khu vực trung tâm đô thị, cụ thể như sau:

- Khu chung cư ngõ 246 đường Đà Nẵng, phường Cầu Tre cũ (nay là phường Ngô Quyền): Quy hoạch phân khu 1/2000 bao gồm đất trường học, đất TMDV, đất bãi đỗ xe và cây xanh.

- Khu chung cư Thái Phiên: Quy hoạch phân khu 1/2000 bao gồm đất trường học, đất Nhà văn hoá, đất cây xanh.

- Khu chung cư Đồng Tâm: Quy hoạch phân khu 1/2000 bao gồm đất ở hỗn hợp, đất cây xanh, bãi đỗ xe và đất trường học.

- Khu chung cư Nam Phát: Quy hoạch phân khu 1/2000 bao gồm đất TMDV.

- Khu chung cư U206 Lê Lợi: Quy hoạch phân khu 1/2000 đất bãi đỗ xe.

- Khu chung cư Lam Sơn: Quy hoạch phân khu 1/2000 bao gồm đất ở hỗn hợp, đất trường học, đất bãi đỗ xe, đất ở.

- Khu chung cư An Dương: Quy hoạch phân khu 1/2000 bao gồm đất cây xanh, đất trường học, đất bãi đỗ xe.

- Khu chung cư A48, A49: Quy hoạch phân khu 1/2000 đất bãi đỗ xe.

- Khu chung cư Lâm Tường: Quy hoạch phân khu 1/2000 đất trường học.

- Khu chung cư số 20 Nguyễn Công Trứ đất trường học.

- Khu chung cư ngõ 226 Trần Nguyên Hãn: Quy hoạch phân khu 1/2000 đất ở hiện trạng.

- Khu chung cư ngõ 166 Chùa Hàng: Quy hoạch phân khu 1/2000 đất cây xanh thể dục thể thao.

- Các Khu chung cư trên địa bàn quận Kiến An (nay là phường Kiến An, Phù Liễn): Quy hoạch phân khu 1/2000 đất cây xanh.

- Các khu chung cư Quán Toan: Quy hoạch phân khu 1/2000 là đất cây xanh, bãi đỗ xe, đất hỗn hợp gồm cả kinh doanh dịch vụ và đất giao thông.

4.2. Về dự án đầu tư xây dựng

- Các dự án tại khu chung cư cũ đã được phê duyệt và đang đề xuất chủ trương đầu tư:

+ Dự án tại khu vực Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, phường Ngô Quyền:

Thành phố đã phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 28/5/2025, trong đó, dự kiến sẽ đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho 16 toà chung cư cũ gồm: 05 tòa (01 loại B, 02 loại C, 02 loại D) khu vực 311 Đà Nẵng và 11 tòa (10 loại D, 01 tòa loại C) khu vực Vạn Mỹ. Sau khi các hộ dân được nhận kinh phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng sẽ được mua nhà ở xã hội tại Dự án Tổng kho 3 Lạc Viên. Hiện nay, Ban Quản lý dự án khu vực Ngô Quyền đang lập, trình thẩm định thiết kế xây dựng đối với dự án và Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền đang thực hiện rà soát, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

+ Dự án xây dựng công trình tại khu chung cư cũ sau khi phá dỡ, phường Phan Bội Châu, phường Hồng Bàng:

Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 482-CV/ĐU ngày 23/6/2025 báo cáo, xin ý kiến Thường trực Thành ủy về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình tại khu chung cư cũ sau khi phá dỡ, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng. Trong đó, dự kiến sẽ di dời, phá dỡ 06 khu chung cư cũ gồm: Khu 5 tầng Nguyễn Thái Học và khu CT51-CT55 Tôn Đản; Khu 4 tầng Nguyễn Thái Học và 311 Phan Bội Châu; Khu chung cư 299-333 Lý Thường Kiệt; Khu chung cư cũ 326-330 Lý Thường Kiệt và khu 338-340 Lý Thường Kiệt; khu chung cư cũ số 116-122 và 243-251 Lý Thường Kiệt; Khu chung cư 4-12 Hoàng Ngân và 113-116 Quang Trung.

- Các khu vực chung cư cũ chưa lập đề xuất chủ trương đầu tư:

Đối với các dự án sử dụng quỹ đất tại các chung cư cũ khác tại các quận (cũ) Lệ Chân, Ngô Quyền, Kiến An: Từ khi phân chia địa giới hành chính, thực hiện chính quyền 2 cấp, các địa phương vẫn chưa hoàn thành việc tổ chức lập chủ trương đầu tư các dự án nêu trên theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố. Cụ thể là các dự án:

(1) Quận Ngô Quyền (cũ), gồm: Khu Chung cư cũ Đồng Tâm, Khu Chung cư cũ Khu A, Khu B, Khu C đường vòng Vạn Mỹ (tập thể sắt tráng men), Chung cư ngách 9/278 Đà Nẵng, Khu tập thể 112+114 Lương Khánh Thiện, Chung cư cũ U206 Lê Lợi; Khu chung cư Cầu Tre, Khu chung cư Thái Phiên, Khu chung cư Nam Phát.

(2) Quận Lê Chân (cũ), gồm: Khu chung cư Lam Sơn, khu chung cư An Dương, khu chung cư ngõ 266 Chùa Hàng, khu chung cư ngõ 166 Trần Nguyên Hãn, khu chung cư Lâm Tường, khu chung cư số 20 Nguyễn Công Trứ.

(3) Quận Kiến An (cũ): Khu tập thể 3 tầng ngã 5 Kiến An, Khu tập thể 3 tầng Cống Đôi, Khu tập thể 4 tầng đường Lê Duẩn, khu tập thể 2 tầng đường Bùi Mộng Hoa.

(4) Phường Hồng An: Khu tập thể 5 tầng Quán Toan.

- Về kết quả đăng ký mua nhà ở xã hội: Các hộ dân được nhận kinh phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng sẽ được ưu tiên mua nhà ở xã hội tại Dự án Tổng kho 3 Lạc Viên. Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền có khoảng hơn 200 hộ đăng ký mua nhà ở xã hội, dự kiến sẽ tiếp tục tăng lên khi được nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng.

5. Đánh giá kết quả thực hiện Đề án 05/ĐA-UBND

5.1. Những mặt làm được

Việc triển khai Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án 05/ĐA-UBND bước đầu đã tạo sự chuyển biến căn bản trong công tác quản lý và phát triển nhà ở, khẳng định chủ trương đúng đắn của Thành phố về tái cơ cấu quỹ nhà ở; tạo tiền đề quan trọng để tiếp cận, triển khai các định hướng mới của Chính phủ về phát triển nhà ở bền vững, cụ thể như sau:

(1) Chuyển đổi phương thức đầu tư, tạo lập nguồn cung nhà ở xã hội quy mô lớn và khắc phục tình trạng đầu tư dàn trải. Thay vì sử dụng ngân sách nhà nước để cải tạo, sửa chữa cục bộ theo phương thức cũ, Nghị quyết 04 và Đề án 05 đã thực hiện hiệu quả chủ trương xã hội hóa, thu hút tối đa nguồn lực doanh nghiệp tham gia phát triển các dự án nhà ở xã hội quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

(2) Tạo sự chuyển biến trong nhận thức từ hình thức *nhà nước bao cấp về nhà ở* sang hình thức *hộ gia đình, cá nhân chủ động an cư*. Nghị quyết 04 và Đề án 05 đã từng bước hiện thực hóa mục tiêu xóa bỏ bao cấp về nhà ở, thay đổi tư duy trông chờ của một bộ phận cư dân. Thông qua cơ chế bồi thường, hỗ trợ công khai, minh bạch, người dân được chủ động lựa chọn phương án tái định cư phù hợp với khả năng tài chính; tiếp cận các mô hình cư trú văn minh hơn như được lựa chọn mua hoặc thuê nhà ở xã hội chất lượng cao, nhằm bảo đảm an toàn về người và tài sản so với việc cư trú tại các chung cư xuống cấp, nguy hiểm.

(3) Giải quyết bài toán chỉnh trang đô thị và tạo lập quỹ đất phát triển hạ tầng xã hội. Việc từng bước di dời các hộ dân tại các chung cư cũ nguy hiểm đạt đồng thời song song hai mục tiêu là bảo đảm an toàn cho người dân và giúp Thành phố thu hồi các khu đất tại vị trí trung tâm để đầu tư xây dựng công trình công cộng, công viên cây xanh và giao thông tĩnh theo quy hoạch.

(4) Đề án thiết lập cơ chế hài hòa lợi ích giữa Nhà nước - Người dân - Doanh nghiệp, theo đó cho thấy các thuận lợi của cơ chế hợp tác: Nhà nước giảm áp lực chi ngân sách cho đầu tư công và bộ máy quản lý vận hành; Doanh nghiệp có cơ chế thuận lợi để tham gia thị trường nhà ở xã hội; Người dân (bao gồm người có thu nhập thấp) có cơ hội tiếp cận quỹ nhà ở được quy hoạch bài bản, chất lượng.

5.2. Tồn tại, hạn chế và khó khăn, vướng mắc

Từ thực tiễn triển khai và kết quả rà soát hiện trạng, còn thấy một số bất cập, vướng mắc sau:

(1) Phạm vi và mục tiêu của Đề án hiện không còn phù hợp với thực tiễn.

Đề án được xây dựng trước thời điểm sáp nhập địa giới hành chính, do đó tập trung chủ yếu vào các khu chung cư cũ tại khu vực phía Đông. Sau sáp nhập, toàn thành phố còn 177 tòa chung cư cũ (tăng thêm 29 chung cư khu vực phía Tây và bổ sung kết quả rà soát các trường hợp quản lý, sử dụng nhà ở).

Đề án số 05/ĐA-UBND đặt mục tiêu đến năm 2025 cơ bản giải quyết chỗ ở cho các hộ dân. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cho thấy tiến độ các dự án nhà ở xã hội phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời và dự án đầu tư công xây dựng công trình tại khu chung cư cũ còn chậm, không đạt yêu cầu đề ra.

(2) Phương án tài chính và cơ chế bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng không còn phù hợp. Thực tế triển khai cho thấy có sự chênh lệch lớn giữa mức bồi thường, hỗ trợ với giá bán nhà ở xã hội. Tuy vậy, Đề án lại chưa có phương án bố trí chỗ ở phù hợp đối với các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án nhưng không đủ khả năng tài chính để mua nhà ở xã hội, nhất là hộ đang thuê nhà ở thuộc tài sản công; hộ nghèo, hộ cận nghèo; đối tượng bảo trợ xã hội…

Bảng 1: Tổng hợp số tiền người dân phải bù thêm để mua NOXH

Đối tượng	Giá NOXH *(diện tích căn hộ dự kiến là 50m²)*	Dự kiến kinh phí đền bù, hỗ trợ	Dự kiến số tiền chênh lệch hộ dân phải bù thêm
1. Theo dự kiến Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án 05/ĐA-UBND			
- Hộ có giấy chứng nhận	**Khoảng 610 triệu đồng**	Khoảng 607,69 triệu đồng	Khoảng 2,31 triệu đồng
- Hộ có quyết định thanh lý		Khoảng 489,67 triệu đồng	Khoảng 120,33 triệu đồng
- Hộ thuê nhà ở thuộc tài sản công		Khoảng 235,58 triệu đồng	Khoảng 374,42 triệu đồng
2. Thực tế tại thời điểm lập đề án			
- Hộ có giấy chứng nhận	**Khoảng 861,45 - 965,6 triệu đồng** *(Kho 3 Lạc Viên khoảng 17,2 triệu/m2; Đồng Hòa Kiến An khoảng 19,3 triệu/m2)*	Khoảng 542,84 triệu đồng	Khoảng 318,61 - 422,76 triệu đồng
- Hộ có quyết định thanh lý		Khoảng 393,62 triệu đồng	Khoảng 467,83 - 571,98 triệu đồng
- Hộ thuê nhà ở thuộc tài sản công		Khoảng 259,92 triệu đồng	Khoảng 601,08 – 705,68 triệu đồng

Đề án số 05/ĐA-UBND đã nhận diện khả năng người dân không đáp ứng đủ khả năng tài chính để mua nhà ở xã hội, song chưa có giải pháp dự phòng. Do biến động về chi phí đầu tư xây dựng, giá bán thực tế của các căn hộ nhà ở xã hội đã gia tăng (lên mức 861,45 - 965,6 triệu đồng/căn), tạo ra sự chênh lệch so với phương án tài chính dự kiến. Sự chênh lệch nêu trên làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở xã hội của người dân như Đề án đã đề ra.

(3) Tiến độ thực hiện Đề án không đạt yêu cầu là nguyên nhân làm gia tăng chi phí thực hiện các dự án và rủi ro về an toàn tại các công trình. Các chung cư cũ có thời gian sử dụng nhiều năm (38-65 năm), hư hỏng mang tính phổ biến như: nứt vỡ khung cột; cốt thép bị phá hủy; ngấm dột, mối mọt…, đặc biệt là sau tác động của hiện tượng thời tiết cực đoan như cơn bão số 3 (Yagi) năm 2024.

(4) Pháp luật về đất đai, nhà ở có nhiều thay đổi: Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở năm 2023, Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Chính phủ đã ban hành Nghị định số: 95/2024/NĐ-CP, 98/2024/NĐ-CP, 100/2024/NĐ-CP, 192/2025/NĐ-CP, 302/2025/NĐ-CP, 54/2026/NĐ-CP quy định về cải tạo, xây dựng lại chung cư và chính sách phát triển nhà ở xã hội. Do đó việc rà soát, cập nhật các nội dung trong Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND là cần thiết để bảo đảm chính sách đồng bộ, thống nhất. Đồng thời thực hiện đánh giá ưu nhược điểm trong cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ và triển khai để đề xuất cụ thể phương án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bằng các hình thức phù hợp, khả thi.

II. Thực trạng quản lý, sử dụng khu vực chung cư cũ

1. Về số lượng và phân bổ theo địa giới hành chính

Thành phố đến nay còn **177** chung cư cũ xuống cấp cần phải di dời, phân bổ theo địa giới hành chính như sau:

- Khu vực phía Đông thành phố: Có 148 chung cư cũ (chiếm tỷ lệ 83,6%), trong đó: 141 chung cư cũ tập trung tại cụm các phường khu vực lõi đô thị cũ (trước đây thuộc địa giới các quận Ngô Quyền, Lê Chân, Hồng Bàng); 07 chung cư cũ thuộc các phường Kiến An, Phù Liễn, Đồ Sơn (trước đây thuộc địa giới các quận Kiến An, Đồ Sơn).

- Khu vực phía Tây thành phố: Có 29 chung cư cũ (chiếm tỷ lệ 16,4%) thuộc địa bàn các phường Lê Thanh Nghị, Thành Đông, Chí Linh (trước đây thuộc địa giới thành phố Hải Dương, Chí Linh).

2. Hiện trạng quản lý sử dụng

2.1. Về quản lý, vận hành chung cư

Hiện trạng quản lý, vận hành tổng số 177 chung cư như sau:

- 133 chung cư do đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công quản lý, trong đó 113 chung cư do Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý (khu vực phía Đông); 03 chung cư do Công ty CP đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị Hudic quản lý (khu vực phía Tây); 17 chung cư do Ủy ban nhân dân phường Chí Linh quản lý (khu vực phía Tây);

- 42 chung cư tự quản: 33 chung cư tự quản khu vực phía Đông; 09 chung cư tự quản thuộc khu vực phía Tây;

- 02 chung cư A7, A8 Vạn Mỹ, phường Ngô Quyền đã hoàn thành di dời các hộ dân, hiện tại Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền đang quản lý hiện trạng.

2.2. Phân loại hình thức sử dụng

Số lượng chung cư cũ là 177 tòa với tổng số 7.686 hộ dân tương ứng 20.229 nhân khẩu (gọi tắt là hộ trong lõi nhà chung cư); ngoài ra có 1.507 hộ dân tương ứng 4.898 nhân khẩu không cư trú trong chung cư nhưng thuộc phạm vi nghiên cứu quy hoạch, giải phóng mặt bằng (gọi tắt là hộ ngoài lõi nhà chung cư). Theo kết quả thống kê, rà soát của Công an thành phố, cụ thể:

(1) Phía Đông Hải Phòng:

- Trong lõi chung cư có khoảng **6.902 hộ** (17.807 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó:

+ 3.934 hộ có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê.

+ 122 hộ không có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê.

+ 1.784 hộ là nhà ở được phân phối, được giao.

+ 981 hộ là nhà ở được thanh lý.

+ 81 hộ là nhà ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở của 6.902 hộ, như sau: có 6.412

trường hợp sử dụng để ở, 289 trường hợp để trống và 201 trường hợp cho thuê lại.

- Ngoài lõi chung cư có khoảng **1.340 hộ** (với 4.366 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó:

+ 150 hộ có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê.

+ 05 hộ không có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê.

+ 63 hộ được phân phối, được giao.

+ 56 hộ được thanh lý.

+ 139 hộ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ 927 trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở, đất ở của 1.340 hộ, như sau: 1.252 trường hợp sử dụng để ở; 20 trường hợp để trống; 68 trường hợp cho thuê lại.

(2) Phía Tây Hải Phòng:

- Trong lõi chung cư có khoảng **784 hộ** (2.422 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó:

+ 90 hộ có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê.

+ 245 hộ không có hợp đồng được công ty, tổ chức cho thuê.

+ 172 hộ là nhà ở được phân phối, được giao.

+ 275 hộ là nhà ở được thanh lý.

+ 02 hộ là nhà ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở của 784 hộ, như sau: có 637 trường hợp sử dụng để ở, 140 trường hợp để trống và 07 trường hợp cho thuê lại.

- Ngoài lõi chung cư có khoảng **167 hộ** (với 532 nhân khẩu) đang sinh sống, trong đó:

+ 01 trường hợp được phân phối, được giao.

+ 57 trường hợp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ 109 trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua rà soát về hiện trạng sử dụng nhà ở của 167 hộ, như sau: có 163 trường hợp sử dụng để ở, 02 trường hợp để trống và 02 trường hợp cho thuê lại.

** Hiện trạng quản lý, sử dụng nhà ở tại các chung cư cũ nêu trên theo kết quả thống kê, rà soát của Công an thành phố, Ủy ban nhân dân các phường, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công tính đến thời điểm tháng 7/2026. Số liệu cụ thể về nhân khẩu, tình trạng sở hữu, sử dụng nhà ở, đất đai của hộ gia đình, cá nhân được chuẩn hoá trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kiểm đếm chi tiết khi triển khai các chương trình, dự án cụ thể.*

3. Đánh giá chất lượng và đặc điểm kiến trúc công trình

3.1. Về quy mô và kiến trúc

Phần lớn các chung cư cũ là công trình thấp tầng (từ 02 đến 05 tầng), không có hệ thống thang máy. Các căn hộ được thiết kế theo tiêu chuẩn cũ với diện tích

nhỏ (từ 15m^2 đến 30m^2), công năng sử dụng lạc hậu, thiếu khép kín (bếp và khu vệ sinh sử dụng chung), không đáp ứng các tiêu chuẩn nhà ở hiện hành (QCVN 04:2021/BXD), gây khó khăn cho việc cải tạo, sửa chữa cục bộ. Tình trạng cơi nới, lấn chiếm không gian (dạng chuồng cọp, lồng sắt) diễn ra phổ biến tại các mặt thoáng nhằm gia tăng diện tích sử dụng; việc này không chỉ làm gia tăng tải trọng lên hệ kết cấu chịu lực đã xuống cấp mà còn gây mất mỹ quan đô thị, ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thoát nạn và công tác phòng cháy, chữa cháy.

3.2. Về hạ tầng kỹ thuật

- Các khu chung cư cũ có môi trường sống chật hẹp, thiếu không gian xanh, bãi rác tồn đọng, lòng đường bị chiếm dụng làm nơi kinh doanh, để xe, gây mất trật tự và vệ sinh. Nhiều không gian công cộng (đường dạo, sân chung) đang được xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc bị các hộ tầng 1 sử dụng riêng, ảnh hưởng lớn đến khả năng thoát nạn khi xảy ra sự cố hỏa hoạn.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm (cấp điện, cấp thoát nước, sân đường nội bộ) tại hầu hết các khu chung cư đều đã hư hỏng, xuống cấp và thiếu đồng bộ; không còn đáp ứng được nhu cầu sử dụng của cư dân cũng như không bảo đảm các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về an toàn vận hành và phòng chống cháy nổ.

3.3. Về kết quả kiểm định chất lượng công trình

Theo kết quả rà soát, đánh giá hiện trạng, hầu hết các chung cư cũ trên địa bàn thành phố được xây dựng trong giai đoạn 1960-1990, đến nay hầu hết đã quá niên hạn sử dụng và trong tình trạng không còn bảo đảm an toàn, kết quả kiểm định cụ thể về mức độ nguy hiểm được phân loại như sau:

- Cấp độ D (Khả năng chịu lực của kết cấu không đáp ứng điều kiện sử dụng, cần khoanh vùng nguy hiểm, có biện pháp chống đỡ kịp thời): 66 nhà chung cư.

- Cấp độ C (Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không đáp ứng được điều kiện sử dụng, cần sửa chữa, gia cường các cấu kiện nguy hiểm và các hư hỏng trước khi sử dụng tiếp): 58 nhà chung cư.

- Cấp độ B (Khả năng chịu lực của kết cấu đáp ứng điều kiện sử dụng, cá biệt có cấu kiện ở trạng thái nguy hiểm): 07 nhà chung cư. Chất lượng công trình cơ bản bảo đảm an toàn, hoạt động bình thường, cần sửa chữa các cấu kiện nguy hiểm và các hư hỏng nhỏ. Tuy nhiên, các khu chung cư này hầu hết được xây dựng từ những năm 1960-1990 của Thế kỷ trước *(tuổi thọ công trình từ 35-65 năm)*, đến nay đã hết niên hạn sử dụng nên việc cải tạo, sửa chữa sẽ làm tăng chi phí rất lớn, đồng thời phải hoàn thiện hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD. Do đó, việc tiếp tục sửa chữa các khu chung cư này sẽ khó đáp ứng được các yêu cầu kỹ thuật vào thời điểm hiện tại. Mặt khác, các khu chung cư này hầu hết nằm xen kẽ trong các khu chung cư có cấp độ C, cấp độ D *(cấp độ nguy hiểm)*, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn nên việc phá dỡ để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng là phù hợp với thực tế.

- Ngoài ra còn khoảng 46 chung cư chưa được cơ quan nhà nước kiểm định chất lượng. Qua kết quả kiểm tra, các công trình không được quan tâm bảo trì theo quy định, có biểu hiện xuống cấp, cần tổ chức kiểm định chất lượng nhằm đề xuất

phương án phù hợp, bảo đảm an toàn cho người và công trình, bao gồm: 36 chung cư thuộc khu vực phía Đông; 10 chung cư thuộc khu vực phía Tây.

III. Sự cần thiết phải thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND

1. Về sự cần thiết cập nhật hệ thống pháp luật và giải quyết các bất cập của chính sách trong bối cảnh mới

Thực hiện Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án 05/ĐA-UBND ban hành năm 2022, công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố đã đạt được những kết quả bước đầu, song cần thiết xây dựng Đề án thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND nhằm bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật mới.

Bên cạnh đó, trước sự biến động của vật liệu và nhân công xây dựng, chi phí đầu tư xây dựng tăng cao, phương án tài chính tại Đề án 05/ĐA-UBND hiện không còn phù hợp. Thực tế khảo sát, đánh giá cho thấy đang có sự chênh lệch lớn giữa mức bồi thường, hỗ trợ so với giá bán nhà ở xã hội hiện hành, dẫn đến khó khăn cho người dân trong việc chi trả phần chi phí phát sinh. Đồng thời, sau khi thực hiện việc sắp xếp và tổ chức lại địa giới hành chính thành phố, số lượng chung cư cũ cần quản lý đã gia tăng, đòi hỏi công tác rà soát, thống kê phải được phân bổ theo địa giới hành chính các phường, dẫn đến phạm vi và mục tiêu của Đề án 05/ĐA-UBND chưa bao quát toàn diện tình hình thực tiễn. Do đó, cần thiết Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng để điều chỉnh, bổ sung các cơ chế đồng bộ, tháo gỡ kịp thời các điểm nghẽn, vướng mắc về cơ chế tài chính, đất đai và thủ tục đầu tư.

Từ thực tiễn nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố Đề án thay thế Đề án 05/ĐA-UBND tập trung vào các nhóm nội dung trọng tâm sau: (1) Mở rộng phạm vi áp dụng lên toàn bộ 177 chung cư cũ và điều chỉnh lộ trình thực hiện đến năm 2035; (2) Cập nhật chính sách bồi thường, hỗ trợ an sinh xã hội áp dụng Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND; (3) Tăng cường giải pháp tái định cư thông qua việc tạo lập Quỹ nhà ở địa phương và định hướng người dân tiếp cận các dự án nhà ở xã hội phù hợp; (4) Tối ưu hóa chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, đẩy nhanh thủ tục hành chính và áp dụng triệt để các chính sách mới theo Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 201/2025/QH15 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

2. Về yêu cầu bảo đảm an toàn về tính mạng và tài sản cho người dân đang sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố

Hiện nay, trên địa bàn thành phố có tổng số 9.193 hộ dân thuộc diện cần bố trí, sắp xếp lại chỗ ở (bao gồm cả các hộ sinh sống trong lõi chung cư và các hộ bị ảnh hưởng trong phạm vi giải phóng mặt bằng). Qua công tác rà soát và kiểm định chất lượng, hệ thống kết cấu chịu lực của nhiều công trình đã suy giảm nghiêm trọng, trong đó ghi nhận 66 tòa chung cư đã ở mức độ nguy hiểm cấp D - mức độ không còn đáp ứng điều kiện sử dụng an toàn. Việc khẩn trương di dời dân cư ra khỏi các khu vực này là nhiệm vụ đặc biệt cấp bách của chính quyền thành phố nhằm bảo đảm an toàn tuyệt đối về tính mạng, tài sản cho người dân và phòng ngừa các rủi ro, sự cố xây dựng.

3. Đáp ứng định hướng tái thiết không gian đô thị và đồng bộ hạ tầng

Phần lớn các chung cư cũ được xây dựng từ nhiều thập kỷ trước hiện có diện tích chật hẹp, công năng sử dụng lạc hậu và không đáp ứng các tiêu chuẩn hiện hành về hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống cấp thoát nước, giao thông nội bộ và an toàn phòng cháy chữa cháy. Việc thực hiện di dời và tháo dỡ các công trình xuống cấp này là cơ sở quan trọng để tái thiết không gian kiến trúc, xóa bỏ các khu vực nhà ở không bảo đảm điều kiện sinh hoạt tối thiểu. Quỹ đất sau khi thu hồi sẽ được ưu tiên để phát triển các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, góp phần cụ thể hóa Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, hướng tới mục tiêu xây dựng một đô thị cảng biển hiện đại, văn minh, thông minh và đồng bộ về kết cấu hạ tầng.

4. Về các nội dung kế thừa, phát triển và thay thế

Đề án được lập trên nguyên tắc kế thừa, phát triển các chủ trương, mục tiêu và cơ chế còn phù hợp của Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 và Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022; thực hiện thay thế những nội dung các nội dung liên quan theo điều kiện thực tiễn và hệ thống pháp luật hiện hành. Các nội dung kế thừa và phát triển như sau:

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
I. VỀ QUAN ĐIỂM, CHỦ TRƯƠNG VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỀ ÁN				
1	Chủ trương xã hội hóa phát triển nhà ở	Đề án số 05/ĐA-UBND (cùng Nghị quyết số 04/NQ-HĐND) thực hiện bước chuyển có tính đột phá từ phương thức Nhà nước đầu tư, bao cấp về nhà ở sang cơ chế xã hội hóa thông qua phát triển nhà ở xã hội; huy động nguồn lực doanh nghiệp thay cho việc sử dụng ngân sách nhà nước cải tạo, sửa chữa cục bộ theo phương thức cũ.	Đề án quán triệt chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026, theo đó: *"phát triển nhà ở trong giai đoạn tới theo cơ chế thị trường có sự định hướng, quản lý hiệu quả của Nhà nước; Nhà nước không bao cấp về nhà ở, nhưng cũng không hoàn toàn để thị trường tự điều tiết. Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua xây dựng thể chế, chính sách, quy hoạch để thị trường phát triển lành mạnh, minh bạch, doanh nghiệp tham gia xây dựng, vận hành với lợi nhuận hợp lý và người dân được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả".* Đề án tiếp tục khẳng định và giữ vững chủ trương xã hội hóa là tư tưởng xuyên suốt, đồng thời phát triển ở mức độ cao	Kế thừa và phát triển

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
			hơn thông qua việc đa dạng hóa phương thức huy động nguồn lực. Bên cạnh việc thu hút doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội (kế thừa từ Đề án 05), Đề án bổ sung cơ chế cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP và hình thành Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP để Nhà nước chủ động tạo lập quỹ nhà cho thuê.	
2	Mục tiêu bảo đảm an toàn, an cư và nâng cao chất lượng sống	Đặt mục tiêu giải quyết chỗ ở cho các hộ dân tại các chung cư cũ xuống cấp; bảo đảm người dân có chỗ ở mới tốt hơn chỗ ở cũ về điều kiện tiện nghi, an toàn, phòng chống cháy nổ và ổn định cuộc sống lâu dài.	Kế thừa mục tiêu an toàn - an cư - nâng cao chất lượng sống; xác định mục tiêu bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của nhân dân là quan điểm chỉ đạo hàng đầu. Phát triển thêm yêu cầu bảo đảm "tất cả các hộ dân được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả", qua đó mở rộng phạm vi bảo đảm tới cả nhóm không đủ điều kiện tài chính mua nhà ở xã hội.	Kế thừa và phát triển
3	Mục tiêu chỉnh trang, tái thiết đô thị, tạo quỹ đất hạ tầng	Phá dỡ các khu, cụm chung cư cũ xuống cấp, nguy hiểm; thu hồi quỹ đất tại vị trí trung tâm để đầu tư xây dựng công trình công cộng, công viên cây xanh, góp phần chỉnh trang đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.	Kế thừa toàn bộ định hướng chỉnh trang, tái thiết không gian đô thị và tạo lập quỹ đất phát triển hạ tầng xã hội. Phát triển thành mục tiêu "tái cấu trúc không gian đô thị" gắn với mô hình chính quyền địa phương hai cấp và mô hình đô thị nén có kiểm soát, khai thác hiệu quả quỹ đất sau phá dỡ, bổ sung các thiết chế công cộng còn thiếu trong khu vực lõi đô thị.	Kế thừa và phát triển
4	Chủ trương xóa bao cấp về nhà ở, giảm	Giải quyết dần từng bước tình trạng bao cấp về nhà ở; từng bước giảm việc thành phố hằng năm phải	Kế thừa chủ trương xóa bao cấp, giảm chi ngân sách thường xuyên; phát triển bằng các công cụ tài chính cụ thể, khả thi. Vận dụng lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (r) do người quyết định đầu tư quyết định áp dụng phù hợp trong từng thời	Kế thừa và phát triển

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
	gánh nặng ngân sách	sử dụng ngân sách nhà nước hỗ trợ giá thuê, chi phí quản lý, vận hành các tòa nhà chung cư.	kỳ, từng trường hợp cụ thể khi xác định giá thuê theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024. Bảo đảm mức giá thuê phù hợp với khả năng chi trả của các hộ dân, không để người dân nào vì khó khăn về chi phí thuê nhà mà không có chỗ ở sau di dời; đồng thời nghiên cứu cơ chế hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách thành phố đối với các trường hợp hộ nghèo, hộ cận nghèo, người có công với cách mạng, đối tượng bảo trợ xã hội.	
II. VỀ PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG VÀ HÌNH THỨC VĂN BẢN				
5	Tên gọi và hình thức văn bản	Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố; được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-HĐND, Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022.	Đề án được ban hành mới thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND, đồng thời kế thừa chủ trương, mục tiêu, cơ chế và kết quả còn phù hợp; các trình tự, thủ tục, dự án đã triển khai theo NQ 04 và Đề án 05 tiếp tục có hiệu lực	Thay thế trên nguyên tắc kế thừa
6	Phạm vi điều chỉnh	Áp dụng trên địa bàn các quận Ngô Quyền, Lê Chân, Kiến An, Đồ Sơn - khu vực lõi đô thị phía Đông thành phố.	Kế thừa toàn bộ địa bàn đã xác định tại Đề án và thực hiện mở rộng phạm vi ra toàn bộ địa giới hành chính thành phố sau sắp xếp đơn vị hành chính. Bổ sung khu vực phía Tây (các phường Lê Thanh Nghị, Thành Đông, Chí Linh - nguyên thuộc tỉnh Hải Dương) với 29	Kế thừa và mở rộng

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
			chung cư cũ. Việc mở rộng là yêu cầu khách quan do thay đổi mô hình, địa giới hành chính, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trên toàn thành phố.	
7	Đối tượng điều chỉnh	Các hộ đang sử dụng hợp pháp tại các chung cư cũ, gồm 03 nhóm: (i) hộ có Giấy chứng nhận; (ii) hộ có Quyết định thanh lý; (iii) hộ thuê nhà ở thuộc tài sản công. Quy mô khoảng 5.700 hộ.	Kế thừa 03 nhóm đối tượng cơ bản làm gốc phân loại; phát triển và chi tiết hóa thành hệ thống phân nhóm đầy đủ (Nhóm A, B, C) gắn với từng cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bổ sung nhóm hộ ngoài lõi chung cư thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng. Quy mô được cập nhật trên cơ sở rà soát thực tế lên 177 chung cư, khoảng 9.193 hộ (7.686 trong lõi và 1.507 ngoài lõi), khắc phục tình trạng bỏ sót đối tượng.	Kế thừa và bổ sung
III. VỀ GIẢI PHÁP VÀ CƠ CHẾ THỰC HIỆN				
8	Cơ chế hài hòa lợi ích Nhà nước - Người dân - Doanh nghiệp	Thiết lập cơ chế hợp tác hài hòa lợi ích ba bên: Nhà nước giảm áp lực chi ngân sách; doanh nghiệp có cơ chế thuận lợi tham gia thị trường nhà ở xã hội; người dân được tiếp cận quỹ nhà ở được quy hoạch bài bản, chất lượng.	Kế thừa cơ chế hài hòa lợi ích ba bên và bổ sung thành nguyên tắc thực hiện của Đề án. Phát triển bằng việc bổ sung vai trò điều tiết của Nhà nước thông qua Quỹ nhà ở địa phương và quỹ nhà ở thuộc tài sản công; bảo đảm Nhà nước chủ động có quỹ nhà để bố trí ngay cho nhóm yếu thế, không phụ thuộc hoàn toàn vào tiến độ dự án của doanh nghiệp như trước đây.	Kế thừa và phát triển
9	Giải pháp cốt lõi: bồi thường, hỗ trợ kết hợp ưu tiên	Nhà nước thu hồi đất chung cư cũ, bồi thường, hỗ trợ bằng tiền; người dân được ưu tiên mua nhà ở xã hội tại các dự án của	Đây là giải pháp cốt lõi của Đề án số 05/ĐA-UBND, được kế thừa và cụ thể tại Giải pháp 2 để thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị", áp dụng cho 128/177 chung cư.	Kế thừa và phát triển

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
	mua nhà ở xã hội	doanh nghiệp thuộc phạm vi Đề án; doanh nghiệp dành một phần căn hộ để bố trí cho các hộ phải di dời.	Phát triển thêm: vận dụng cơ chế đặc thù (người dân thuộc diện di dời được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không phải bốc thăm, không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định pháp luật hiện hành); xem xét hỗ trợ hợp lý phần diện tích cơi nới để tháo gỡ vướng mắc, đẩy nhanh giải phóng mặt bằng.	
10	Kết quả các dự án nhà ở xã hội đã triển khai	Đã hình thành một số dự án nhà ở xã hội phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời (chung cư 75 Lý Thánh Tông do Him Lam tài trợ; Tổng kho 3 Lạc Viên 4.448 căn; Cầu Rào 2; Đồng Hòa Kiến An; XH1-XH2 Lê Chân).	Toàn bộ kết quả và các dự án đã, đang triển khai theo Đề án số 05/ĐA-UBND được kế thừa, tiếp tục thực hiện và đưa vào khai thác làm nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời theo Đề án. Bảo đảm không lãng phí nguồn lực đã đầu tư và giữ tính liên tục trong tổ chức thực hiện.	Kế thừa
11	Giải pháp cải tạo, xây dựng lại chung cư	Tại thời điểm năm 2022 chưa đặt ra giải pháp cải tạo, xây dựng lại chung cư tại chỗ do chưa có khung pháp lý tương ứng (Nghị định số 98/2024/NĐ-CP chưa được ban hành).	Bổ sung mới Giải pháp 1 - cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP với cơ chế hệ số K, áp dụng cho 36 chung cư (các khu Đồng Tâm, Cầu Tre, Lâm Tường, Lam Sơn), lựa chọn khu chung cư Đồng Tâm làm dự án điểm. Đây là nội dung bổ sung theo quy định pháp luật mới ban hành (Nghị định 98/2024/NĐ-CP) và đa dạng hóa phương án xử lý phù hợp với điều kiện thực tế của từng khu vực.	Bổ sung mới
12	Giải pháp cho nhóm không	Đề án số 05/ĐA-UBND đã nhận diện khả năng người dân không đủ	Bổ sung mới Giải pháp 3 - phát triển Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP để tạo lập khoảng 4.256 căn hộ cho thuê, bảo đảm chỗ ở cho nhóm	Bổ sung mới (khắc

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
	đủ điều kiện tài chính mua nhà ở xã hội	điều kiện tài chính để mua nhà ở xã hội nhưng chưa có giải pháp dự phòng; chưa có phương án tái định cư đối với hộ bị thu hồi đất ở, nhà ở nhưng không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội.	không đủ điều kiện tài chính mua nhà ở xã hội. Bổ sung mới Giải pháp 4: Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công để bổ sung nguồn cung nhà ở cho thuê của thành phố, phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời có khó khăn về nhà ở và không đủ khả năng tài chính để mua nhà ở xã hội Đây là những nội dung trực tiếp nhằm giải quyết điểm nghẽn của Đề án 05, đồng thời hiện thực hóa định hướng ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê.	phục hạn chế)
13	Chính sách hỗ trợ giá thuê, hỗ trợ trực tiếp và miễn, giảm	Có định hướng hỗ trợ người dân nhưng chưa cụ thể hóa cơ chế hỗ trợ tài chính cho nhóm yếu thế khi tiếp cận nhà ở mới.	Bổ sung hệ thống chính sách hỗ trợ đồng bộ: (i) điều tiết, giảm giá thuê thông qua lãi suất bảo toàn vốn; (ii) hỗ trợ trực tiếp theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố về di dời khẩn cấp; (iii) miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho người có công, hộ nghèo, cận nghèo, đối tượng bảo trợ xã hội. Phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội thiết lập gói tín dụng ưu đãi về lãi suất, thời hạn cho các hộ có nhu cầu và đủ năng lực mua, thuê mua nhà ở.	Bổ sung
IV. VỀ CƠ SỞ PHÁP LÝ, PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH, LỘ TRÌNH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN				
14	Cơ sở pháp lý	Xây dựng trên cơ sở Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và hệ thống quy định có hiệu lực tại thời điểm năm 2022.	Cập nhật, thay thế hệ thống căn cứ pháp lý theo quy định hiện hành: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, 98/2024/NĐ-CP, 100/2024/NĐ-CP, 192/2025/NĐ-CP, 302/2025/NĐ-CP, 54/2026/NĐ-CP cùng các nghị quyết của Quốc hội có liên quan. Việc cập nhật bảo đảm chính sách đồng bộ, thống nhất, hợp pháp.	Cập nhật

TT	Nội dung	Các nội dung trọng tâm của Đề án 05/ĐA-UBND	Nội dung kế thừa, phát triển và thay thế so với Đề án số 05	Tính chất
15	Phương án tài chính, giá thành căn hộ	Tạm tính giá nhà ở xã hội khoảng 600 triệu đồng/căn; phương án tài chính dựa trên giả định người dân mua nhà ở xã hội, ngân sách thành phố không phải bố trí kinh phí đầu tư, bảo trì, vận hành.	Kế thừa nguyên tắc không sử dụng ngân sách để đầu tư dàn trải; cập nhật phương án tài chính theo giá thực tế hiện nay (khoảng 861,45 - 965,6 triệu đồng/căn) và bổ sung cơ cấu nguồn vốn theo từng giải pháp. Xác định rõ nguồn hình thành Quỹ nhà ở địa phương (vốn điều lệ từ ngân sách; số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội; trích từ đấu giá quyền sử dụng đất...), phản ánh đúng thực tiễn biến động chi phí đầu tư xây dựng.	Kế thừa và cập nhật
16	Mục tiêu tiến độ, lộ trình thực hiện	Đặt mục tiêu đến năm 2025 cơ bản giải quyết chỗ ở cho các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ xuống cấp.	Điều chỉnh mục tiêu tiến độ cho phù hợp với thực tiễn và năng lực cân đối nguồn lực (mục tiêu năm 2025 của Đề án số 05/ĐA-UBND không đạt do nhiều nguyên nhân khách quan). Phân kỳ thực hiện theo giai đoạn 2026-2028 và 2028-2030, định hướng lộ trình đến năm 2035 để bảo đảm tính khả thi, đồng bộ giữa di dời, phá dỡ và tạo lập quỹ nhà.	Điều chỉnh
17	Tổ chức thực hiện	Phân công nhiệm vụ cho các sở, ngành, địa phương theo mô hình tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính trước thời điểm sắp xếp.	Kế thừa cách thức phân công trách nhiệm theo đầu mối sở, ngành; cập nhật, kiện toàn lại hệ thống tổ chức thực hiện phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp và bộ máy sau sắp xếp đơn vị hành chính. Bổ sung vai trò của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng trong việc thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.	Kế thừa và bổ sung

Phần II
CƠ SỞ CHÍNH TRỊ, PHÁP LÝ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

I. Cơ sở chính trị

Thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng thông báo Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới; Nghị quyết số 09-NQ/TU ngày 13/11/2023 và Nghị quyết số 02-NQ/TU ngày 10/12/2025 về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng đến năm 2030. Đề án cụ thể hóa các quan điểm, định hướng sau:

(1) Xác định việc di dời người dân khỏi các chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm là nhiệm vụ chính trị trọng tâm nhằm phòng tránh rủi ro, bảo vệ tính mạng, tài sản, đồng thời tạo điều kiện để người dân tiếp cận nhà ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả.

(2) Phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường có sự định hướng, quản lý và điều tiết hiệu quả của Nhà nước. Nhà nước không bao cấp về nhà ở, nhưng cũng không hoàn toàn để thị trường tự điều tiết; đẩy mạnh thực hiện xã hội hóa nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp; Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua thể chế, chính sách để thu hút doanh nghiệp tham gia đầu tư với lợi nhuận hợp lý.

(3) Ưu tiên phát triển các mô hình nhà ở cho thuê tại đô thị thông qua việc hình thành và vận hành Quỹ nhà ở địa phương nhằm cung cấp quỹ nhà cho thuê, giải quyết bài toán tái định cư cho các nhóm đối tượng yếu thế, không đủ điều kiện tài chính để sở hữu nhà ở xã hội.

(4) Giải quyết chỗ ở phải đồng bộ với việc sắp xếp, phân loại chức năng đô thị. Rà soát, đối chiếu chặt chẽ danh mục các chung cư cần di dời với các đồ án quy hoạch đô thị để ưu tiên quỹ đất sau thu hồi cho việc phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để bổ sung thiết chế đô thị còn thiếu, hướng tới xây dựng không gian đô thị cảng biển văn minh, hiện đại.

(5) Đơn giản hóa thủ tục phát triển nhà ở theo cơ chế một cửa, một đầu mối; rút ngắn quy trình đầu tư, giao đất, cấp phép xây dựng và tiếp cận tín dụng ưu đãi. Chủ động giải phóng mặt bằng, tạo lập quỹ đất sạch để thu hút đầu tư, bảo đảm tiến độ cung cấp quỹ nhà ở phục vụ công tác di dời, tái định cư.

II. Cơ sở pháp lý

1. Luật và Nghị quyết của Quốc hội

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

- Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15;

- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;

2. Các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định 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, xây dựng lại nhà chung cư;

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đã được sửa đổi, bổ sung;

- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15;

- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP;

- Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15;

- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

- Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội (có hiệu lực đến hết ngày 28/02/2027).

- Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030;

- Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

3. Các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố

- Định hướng quy hoạch: Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hướng tới xây dựng đô thị cảng biển hiện đại, văn minh, thông minh và đồng bộ về kết cấu hạ tầng.

- Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 về ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.

III. Quan điểm chỉ đạo và nguyên tắc thực hiện

1. Quan điểm chỉ đạo

- Đặt mục tiêu bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của nhân dân lên hàng đầu. Kiên quyết thực hiện di dời người dân khỏi các công trình đã hết niên hạn, không bảo đảm an toàn, đặc biệt là các công trình chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu nhằm cải thiện căn bản điều kiện sống cho người dân. Bảo đảm tất cả các hộ dân được ***"tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả"***, đồng thời nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với quỹ nhà ở sau đầu tư.

- Bảo đảm tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành và chỉ đạo của Thành ủy, Hội đồng nhân dân thành phố. Rà soát công tác quy hoạch và tổ chức thực hiện dự án bảo đảm thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chung thành phố, các quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các giải pháp kỹ thuật tiên tiến; tạo lập quỹ đất đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm không gây áp lực quá tải lên hạ tầng khu vực lõi đô thị.

- Xác định nhu cầu tái định cư theo từng đối tượng làm cơ sở bố trí quỹ đất ở theo quy định, sử dụng nguồn cung nhà ở xã hội hoặc tạo lập nhà ở cho thuê bằng nguồn phù hợp (vốn đầu tư công, Quỹ nhà ở địa phương hoặc nguồn vốn ngoài ngân sách); thiết lập cơ chế hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, Người dân và Doanh nghiệp để thực hiện chủ trương xã hội hóa, huy động tối đa các nguồn lực triển khai thực hiện dự án..

- Bảo đảm công khai, minh bạch và dân chủ trong quá trình lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động để người dân nắm rõ quyền lợi và trách nhiệm, từ đó tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân khi triển khai giải phóng mặt bằng.

2. Nguyên tắc thực hiện

- Thực hiện di dời theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các chung cư cũ đã được kiểm định ở cấp độ nguy hiểm, đặc biệt là nhà chung cư kiểm định cấp D, sau đó đến các cấp C và B thuộc trường hợp phải phá dỡ theo điểm c, điểm d, điểm đ khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở năm 2023, bao gồm cả biện pháp cưỡng chế di dời trong trường hợp cần thiết.

- Đối với các chung cư cũ chưa thuộc diện phải phá dỡ khẩn cấp hoặc chưa đến lộ trình thực hiện dự án, trong thời gian chờ triển khai vẫn tiếp tục giữ lại để khai thác sử dụng. Chủ sở hữu và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thông thường; tăng cường biện pháp an toàn phòng cháy, chữa cháy; nghiêm cấm cơi nới, lấn chiếm trái phép hoặc tự ý sửa chữa làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực; cam kết bàn giao mặt bằng đúng tiến độ khi có Quyết định di dời.

- Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được lập, niêm yết công khai và lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo đúng trình tự pháp luật, bảo đảm người dân nắm rõ quyền lợi và nghĩa vụ, tạo sự đồng thuận trước khi triển khai giải phóng mặt bằng.

- Rà soát, nghiên cứu, đề xuất và tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét ban hành, điều chỉnh các cơ chế, chính sách hỗ trợ cần thiết để thực hiện Đề án, bảo đảm đúng thẩm quyền, phù hợp quy định pháp luật và khả năng cân đối nguồn lực của thành phố.

Phần III
NỘI DUNG ĐỀ ÁN

I. Phạm vi, đối tượng và mục tiêu của đề án

1. Phạm vi điều chỉnh

Mở rộng phạm vi Đề án trên toàn bộ địa giới hành chính thành phố Hải Phòng sau sắp xếp địa giới hành chính, bao gồm các khu vực trung tâm đô thị khu vực phía Đông (các phường Ngô Quyền, Gia Viên, Lê Chân, An Biên, Hồng Bàng, Hồng An, Kiến An, Phù Liễn, Đồ Sơn) và khu vực phía Tây (các phường: Lê Thanh Nghị, Thành Đông, Chí Linh).

2. Đối tượng điều chỉnh

Tổng số 177 chung cư cũ (bao gồm quỹ nhà tự quản chưa được chuyển giao) và khoảng 9.193 hộ gia đình chịu ảnh hưởng (bao gồm các hộ nằm trong lõi và ngoài lõi chung cư).

3. Mục tiêu của Đề án

- Thực hiện di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố, bao gồm:

+ Thực hiện bố trí, sắp xếp lại chỗ ở an toàn, ổn định cho khoảng 9.193 hộ dân (7.686 hộ sinh sống trực tiếp trong chung cư và 1.507 hộ nằm ngoài chung cư nhưng thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng) tại khu vực chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

+ Hoàn thành việc di dời, phá dỡ toàn bộ 177 nhà chung cư cũ và chỉnh trang, tái thiết quỹ đất sau phá dỡ theo tiến độ phân kỳ giai đoạn 2026-2028, giai đoạn 2028-2030 và định hướng đến năm 2035, bảo đảm phù hợp khả năng cân đối nguồn lực.

+ Hình thành và phát triển Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP nhằm tạo lập quỹ nhà ở cho thuê, bảo đảm chỗ ở cho các hộ dân không đủ điều kiện tài chính mua nhà ở xã hội được tiếp cận nhà ở.

- Thiết lập phương án bố trí chỗ ở cho các hộ dân (thông qua các hình thức: bồi thường bằng đất đối với các hộ đủ điều kiện bồi thường, ưu tiên mua nhà ở xã hội, tái thuê nhà ở thuộc tài sản công,...), đồng thời cải thiện căn bản điều kiện ở và sinh hoạt, bảo đảm an sinh cho nhóm đối tượng yếu thế, người có công và gia đình chính sách.

- Tái cấu trúc không gian đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ. Khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị thông qua mô hình đô thị nén có kiểm soát, gia tăng quỹ nhà ở và bổ sung các tiện ích công cộng cho thành phố.

II. Giải pháp thực hiện

Dự kiến bổ sung các giải pháp thực hiện để di dời khoảng 7.686 hộ sinh sống tại 177 chung cư cũ và 1.507 hộ ngoài lõi chung cư như sau:

- Phấn đấu thu hút đầu tư, thực hiện theo cơ chế tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP đối với 36 chung cư (gồm các khu: Đồng Tâm, Cầu Tre, Lâm Tường, Lam Sơn), dự kiến giải quyết cho khoảng 1.265 hộ lõi và 432 hộ ngoài lõi. Trong đó, ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai dự án điểm tại khu chung cư Đồng Tâm trong năm 2026.

- Thực hiện bố trí chỗ ở cho các hộ dân tại dự án chung cư Tạ Quang Bửu đối với 12 chung cư và chỉnh trang đô thị tại khu vực chung cư cũ, dự kiến giải quyết cho khoảng 500 hộ lõi và 154 hộ ngoài lõi.

- Thực hiện bố trí chỗ ở cho các hộ dân chung cư Lô 5 tầng ngõ 75 Lý Thánh Tông Đồ Sơn về chung cư số 75 Lý Thánh Tông (HimLam) và chỉnh trang đô thị tại khu vực chung cư cũ, giải quyết cho khoảng 15 hộ lõi và 12 hộ ngoài lõi.

- Kế thừa và mở rộng Nghị quyết số 04/NQ-HĐND, Đề án số 05/ĐA-UBND để thực hiện chỉnh trang đô thị và giải quyết đối với 128 chung cư với khoảng 6.815 hộ (trong đó: 5.906 hộ lõi chung cư và 909 hộ ngoài lõi chung cư).

Tùy theo điều kiện thực tế, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ chủ động điều chỉnh linh hoạt phương án áp dụng cải tạo xây dựng lại chung cư theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP hoặc chỉnh trang đô thị theo Đề án số 05/ĐA-UBND hoặc kết hợp các phương án để bảo đảm tiến độ giải quyết chỗ ở cho người dân và mục tiêu chỉnh trang, tái thiết đô thị. Số liệu chi tiết về nhà chung cư, hiện trạng quản lý, sử dụng, mức độ nguy hiểm, nhu cầu bố trí dân cư và phương án xử lý được tổng hợp tại các Phụ lục 01 đến Phụ lục 06 kèm theo Đề án.

Bảng 2: Dự kiến các phương án di dời và bố trí tái định cư, nhà ở

TT	Chung cư	Địa phương	Số CC	Số hộ				TĐC bằng nhà ở	Thuê nhà ở TSC / Thuê nhà theo NĐ 302	Mua NOXH	Tự lo chỗ ở	TĐC bằng đất
				Trong lõi		Ngoài lõi						
				Thuê	Sở hữu	Không có GCN	Có GCN					
I	**Thực hiện cải tạo theo NĐ 98**		**36**	**1.099**	**166**	**364**	**68**	**360**	**905**	**269**	**74**	**89**
1	KCC Đồng Tâm	Lê Chân	12	221	90	123	54	181	130	114	9	54
2	KCC Cầu Tre	Ngô Quyền	14	498	43	100	0	146	395	55	24	21
3	KCC Lâm Tường	Lê Chân	2	88	33	3	3	33	88	3	0	3
4	KCC Lam Sơn	An Biên	8	292	0	138	11	0	292	97	41	11
II	**TĐC chung cư Tạ Quang Bửu**		**12**	**424**	**76**	**109**	**45**	**0**	**390**	**172**	**42**	**50**
1	Khu chung cư Bình Minh	Lê Thanh Nghị	3	84	76	41	0	0	84	101	11	5
2	Khu chung cư Máy Bơm, Máy Sứ	Thành Đông	9	340	0	68	45	0	306	71	31	45
III	**TĐC chung cư 75 Lý Thánh Tông**		**1**	**15**	**0**	**12**	**0**	**0**	**15**	**8**	**4**	**0**
1	Lô 5 tầng ngõ 75 Lý Thánh Tông	Đồ Sơn	1	15	0	12	0	0	15	8	4	0
IV	**Thực hiện theo Giải pháp 2 (giải quyết chỗ ở gắn với chỉnh trang đô thị - kế thừa ĐA 05)**		**128**	**4.809**	**1.097**	**826**	**83**	**0**	**4.256**	**1.708**	**768**	**83**
*	***Giai đoạn 1: 2026-2028***		***46***	***1.559***	***744***	***365***	***34***	***0***	***1.680***	***682***	***306***	***34***
**	***Giai đoạn 2: 2028-2030***		***82***	***3.250***	***353***	***461***	***49***	***0***	***2.576***	***1.026***	***462***	***49***
V	**Tổng số**		**177**	**6.347**	**1.339**	**1.311**	**196**	**360**	**5.566**	**2.157**	**888**	**222**

Trong đó: Việc hình thành và phát triển nhà ở cho thuê thông qua Quỹ nhà ở địa phương giữ vai trò bổ trợ, hỗ trợ giải quyết chỗ ở cho các trường hợp không đủ điều kiện tài chính để mua nhà ở xã hội, bảo đảm tất cả các hộ dân được tiếp cận nhà ở.

1. Giải pháp 1: Cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP

1.1. Tiêu chí lựa chọn dự án

Lựa chọn các khu chung cư có đủ đồng thời hai điều kiện: *(i)* thuộc diện phải phá dỡ theo khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở năm 2023 (hư hỏng do cháy nổ, thiên tai không còn an toàn; kết cấu chịu lực nguy hiểm tổng thể hoặc cục bộ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy không đáp ứng quy chuẩn) với kết quả kiểm định cấp D, C hoặc B; *(ii)* khu vực có diện tích đất đủ lớn, giá trị thương mại phù hợp, quy hoạch cho phép xây dựng nhà ở cao tầng, bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội để mời gọi đầu tư.

1.2. Trình tự thực hiện

Trình tự thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, gồm 05 bước:

- Bước 1: Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án (sau khi hoàn thành kiểm định chất lượng), tổ chức lấy ý kiến công khai theo Điều 7, Điều 8 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

- Bước 2: Chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư theo quy định.

- Bước 3: Lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Bước 4: Thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng, di dời, phá dỡ và thi công xây dựng công trình.

- Bước 5: Nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng và quyết toán dự án theo quy định.

1.3. Danh mục dự án và lộ trình thực hiện

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan, lựa chọn dự án cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đồng Tâm, phường Lê Chân là dự án được nghiên cứu thực hiện triển khai trước; đồng thời nghiên cứu nhân rộng thực hiện tại các khu vực khác, dự kiến như sau:

(1) Khu chung cư Đồng Tâm, phường Lê Chân

- Tên, địa điểm nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại: Khu chung cư Đồng Tâm, phường Lê Chân (gồm 12 chung cư cũ).

- Dự kiến quy mô:

+ Diện tích khu đất nghiên cứu dự án: Khoảng 24.730,18m^2.

+ Quy mô công trình: Dự kiến xây dựng 04 chung cư, cao tối đa 29 tầng, tối đa 02 tầng hầm.

+ Quy mô sản phẩm: Khoảng 1.910 căn hộ (trong đó: 506 căn hộ tái định cư và 1.404 căn hộ thương mại).

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.297 tỷ đồng.

- Nguồn vốn thực hiện: Kêu gọi đầu tư cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư.

(2) Khu chung cư Cầu Tre, phường Ngô Quyền:

- Tên, địa điểm nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại: Khu chung cư Cầu Tre, phường Ngô Quyền (gồm 14 chung cư cũ).

- Dự kiến quy mô:

+ Diện tích khu đất nghiên cứu dự án: Khoảng 36.301,7 m^2.

+ Quy mô công trình: Dự kiến xây dựng 04 khối nhà chung cư, cao tối đa 44 tầng và tối đa 02 tầng hầm.

+ Quy mô sản phẩm: Khoảng 3.116 căn hộ (trong đó: 779 căn nhà ở tái định cư và 2337 căn nhà ở thương mại).

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 6.569,0 tỷ đồng.

- Nguồn vốn thực hiện:

+ Ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng công trình trường học và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

+ Kêu gọi đầu tư cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư.

(3) Khu chung cư Lâm Tường, phường Lê Chân

- Tên, địa điểm nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại: Khu chung cư Lâm Tường, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng (gồm 02 chung cư).

- Dự kiến quy mô:

+ Diện tích khu đất nghiên cứu dự án: Khoảng 4.575,6m^2.

+ Quy mô công trình: Dự kiến xây dựng 01 khối nhà chung cư, cao tối đa 36 tầng, tối đa 02 tầng hầm.

+ Quy mô sản phẩm: Khoảng 670 căn (trong đó: 150 căn hộ tái định cư, 520 căn hộ thương mại).

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.168,23 tỷ đồng.

- Nguồn vốn thực hiện:

+ Ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng công trình trường học và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

+ Kêu gọi đầu tư cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư

(4) Khu chung cư Lam Sơn:

- Tên, địa điểm nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại: Khu chung cư Lam Sơn, phường An Biên, thành phố Hải Phòng (gồm 08 chung cư).

- Dự kiến quy mô:

+ Diện tích khu đất nghiên cứu dự án: Khoảng 7.941,42 m^2.

+ Quy mô công trình: Dự kiến xây dựng 02 khối nhà chung cư, cao tối đa 29 tầng, tối đa 02 tầng hầm.

+ Quy mô sản phẩm: Khoảng 910 căn (trong đó: 441 căn hộ tái định cư, 469 căn hộ thương mại).

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.761 tỷ đồng.

- Nguồn vốn thực hiện:

+ Ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng mở rộng đường và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

+ Kêu gọi đầu tư cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư

Bảng 3: Danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

TT	Dự án (khu chung cư)	Quy mô đất	Sản phẩm (TĐC/TM)	TMĐT dự kiến
1	Đồng Tâm, P. Lê Chân (12 chung cư) - dự án điểm	≈ 24.730 m²	≈ 1.910 căn (506/1.404)	3.297 tỷ đồng
2	Cầu Tre, P. Ngô Quyền (14 chung cư)	≈ 36.302 m²	≈ 3.116 căn (779/2.337)	6.569 tỷ đồng
3	Lâm Tường, P. Lê Chân (02 chung cư)	≈ 4.576 m²	≈ 670 căn (150/520)	1.168,23 tỷ đồng
4	Lam Sơn, P. An Biên (08 chung cư)	≈ 7.941 m²	≈ 910 căn (441/469)	1.761 tỷ đồng
	Tổng cộng (36 chung cư)			**12.795 tỷ đồng**

Tổng mức đầu tư dự kiến của 04 dự án khoảng 12.795 tỷ đồng. Phương án quy hoạch, cơ cấu căn hộ tái định cư, căn hộ thương mại, tổng mức đầu tư và phương án tài chính cụ thể...được xác định tại Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và hồ sơ dự án của từng khu chung cư theo quy định.

1.4. Về việc lựa chọn dự án và phương án thực hiện

- Lý do lựa chọn Khu chung cư Đồng Tâm triển khai dự án trước:

+ Về sự cần thiết: Kết quả kiểm định tại Khu Đồng Tâm cho thấy có 04 chung cư cấp độ D (nguy hiểm), 07 chung cư cấp độ C và 01 chung cư cấp độ B. Các công trình xây dựng từ giai đoạn 1980, cơ bản đã hết niên hạn sử dụng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã quá tải, không đáp ứng quy chuẩn hiện hành.

+ Về tính khả thi tài chính: Khu Đồng Tâm có quy mô quỹ đất hiện trạng đủ lớn (khoảng 24.730 m²) và vị trí thuận lợi tại trung tâm đô thị, cho phép khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tối ưu hóa thiết kế, nâng tầng cao (dự kiến 27-29 tầng) và tăng hệ số sử dụng đất. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ bàn giao quỹ căn hộ tái định cư tại chỗ (khoảng 506 căn), nhà đầu tư còn dư địa xây dựng các căn hộ thương mại (khoảng 1.404 căn) và sàn kinh doanh dịch vụ, bảo đảm phương án tài chính khả thi với mức biên lợi nhuận dự kiến khoảng 5-7%.

+ Về tạo lập mô hình: Việc triển khai thành công dự án tạo ra mô hình đô thị nén hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, là cơ sở thực tiễn quan trọng để đúc rút kinh nghiệm, nhân rộng ra các khu chung cư cũ khác.

- Về phương án đối với các dự án Cầu Tre, Lâm Tường, Lam Sơn:

Đối với các dự án Cầu Tre, Lâm Tường, Lam Sơn, do hạn chế về diện tích đất hiện trạng và chỉ tiêu quy hoạch, tổng chi phí đầu tư xây dựng và tái định cư xấp xỉ hoặc vượt ngưỡng doanh thu thương mại, dẫn đến phương án tài chính chưa bảo đảm biên lợi nhuận tối thiểu để thu hút xã hội hóa trong điều kiện hiện tại. Do đó, các dự án này cần có cơ chế hỗ trợ của thành phố để thu hút nhà đầu tư; trường hợp vẫn không thu hút được nhà đầu tư thì chuyển sang cơ chế sử dụng vốn ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về đầu tư công để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư, hoặc cơ chế chỉnh trang, tái thiết đô thị theo giải pháp 2.

1.5. Về chính sách thu hút nguồn vốn đầu tư và việc bố trí kinh phí hỗ trợ của thành phố

- Việc thu hút nguồn lực từ nhà đầu tư bảo đảm tính khả thi trên cơ sở áp dụng các cơ chế ưu đãi của pháp luật, giúp giảm chi phí và bảo đảm chủ đầu tư có lợi nhuận hợp lý:

+ Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất dự án (bao gồm cả đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, hạ tầng và đất có tài sản công) theo Điều 63 Luật Nhà ở năm 2023.

+ Chủ đầu tư được miễn tiền bồi thường về đất đối với phần diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê trong phạm vi dự án theo khoản 1 và khoản 4 Điều 40 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

+ Được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

+ Được kinh doanh phần diện tích thương mại, dịch vụ, nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường sau khi hoàn thành bố trí tái định cư. Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ tính toán tăng hệ số sử dụng đất, tăng tầng cao tối đa để bảo đảm hiệu quả thương mại cho dự án.

- Việc bố trí kinh phí hỗ trợ của thành phố:

+ Đối với công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư) tại 04 dự án theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP do chủ đầu tư ứng trước, trực tiếp chi trả và được hạch toán vào tổng mức đầu tư của dự án.

+ Theo quy định của Luật Nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án và kinh phí di dời, cưỡng chế khi giải phóng mặt bằng. Để tháo gỡ về phương án tài chính và đẩy nhanh tiến độ xóa bỏ các chung cư nguy hiểm trên địa bàn, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ nghiên cứu, xem xét, bổ sung cơ chế được sử dụng nguồn ngân sách nhà nước hỗ trợ chi phí giải phóng mặt bằng, qua đó tăng tính khả thi dự án, tạo động lực thu hút các nhà đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

+ Ngân sách thành phố (từ nguồn đầu tư công trung hạn) tham gia đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dùng chung nằm ngoài hàng rào dự án (nếu có).

2. Giải pháp 2: Tiếp tục kế thừa và mở rộng Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND để thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị

2.1. Đối tượng thực hiện

Áp dụng đối với 128 chung cư (6.815 hộ trong đó 5.906 hộ lõi và 909 hộ ngoài lõi). Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ bằng tiền theo pháp luật về đất đai để đầu tư công trình công cộng, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật; người dân được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án trọng điểm trên địa bàn hoặc thuê nhà ở từ Quỹ nhà ở địa phương.

Vận dụng cơ chế đặc thù tại Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP: hộ gia đình, cá nhân thuộc diện di dời theo quy định được mua, thuê mua nhà ở xã hội không phải bốc thăm và không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập. Thành phố xem xét hỗ trợ hợp lý phần diện tích cơi nới, vật kiến trúc người dân đã tự đầu tư để tháo gỡ vướng mắc tâm lý, đẩy nhanh giải phóng mặt bằng

Bảng 4. Thống kê chung cư thực hiện chỉnh trang đô thị

TT	Địa phương	Số chung cư	Số hộ dân	Chung cư
1	Phường An Biên	24	1.136	Lô 1 đến Lô 11 Tập thể An Dương; Tập thể 5 tầng Tôn Đức Thắng; Lô A48, A49 - Tập thể Lán Bè; Lô C1-C2, Tập thể Lam Sơn; 5 tầng ngõ 266 TNH; 3 tầng ngõ 266 TNH; 3 tầng ngõ 278 TNH; 5 tầng ngõ 280 TNH; U17, U18, U20 và U21 Lam Sơn
2	Phường Lê Chân	2	58	3 tầng ngõ 166 Chùa Hàng, số 20 Nguyễn Công Trứ.
3	Phường Hồng An	9	531	09 chung cư (từ A1 đến A9 Quán Toan)
4	Phường Hồng Bàng	14	311	Số: 243-251, 299-305, 307-317, 319-325, 327-333, 326-330, 338-340 Lý Thường Kiệt; 116-122 Phan Bội Châu; CT51-CT55 Tôn Đản; 5 tầng Nguyễn Thái Học; 4 tầng Nguyễn Thái Học và 311 Phan Bội Châu; 4-12 Hoàng Ngân 113-116 Quang Trung; 12 Hoàng Văn Thụ
5	Phường Kiến An	3	143	3 tầng Cống Đôi, 168 - 4 tầng Lê Duẩn, Khu tập thể phố Tây Sơn
6	Phường Phù Liễn	3	84	Khu A 3 tầng ngã 5; Khu B 3 tầng ngã 5; Tập thể Khúc Trì
7	Phường Gia Viên	15	364	Nhà chữ U 206 Lê Lợi; Đ66, Đ68, Đ70, Đ72, Đ74, Đ76, Đ78 Nam Pháp; Ngõ 28 Lương Khánh Thiện; Ngõ 33 Lương Khánh Thiện; 54 Lương Khánh Thiện; 112+114 Lương Khánh Thiện; Ngõ 123 Lương Khánh Thiện; Lô A+B Đông An Phụng, Tập thể số 9 Phạm Minh Đức

TT	Địa phương	Số chung cư	Số hộ dân	Chung cư
8	Phường Ngô Quyền	41	2.995	Khu tập thể số 10 Máy Tơ; 4B Trần Phú; Tập thể Kim khí 27/63 đường Ngô Quyền; Lô A, Lô B, Lô C Khu tập thể Sắt tráng men đường Ngô Quyền; Nhà 2 tầng ngõ phụ 42 và ngõ phụ 52 thuộc ngõ 112 Ngô Quyền; Số 103 Ngô Quyền; Nhà A-B số 311 Cầu Tre (tập thể Cảng); C13, C15, C53, C55 Cầu Tre; Lô 1 đến Lô 9 Thái Phiên; A1 đến A9 và A17 Vạn Mỹ; Lô 1 đến Lô 5 317C đường Đà Nẵng; Số 82 Đường Vòng Vạn Mỹ; Nhà 4 tầng ngõ phụ 9/278 Đà Nẵng; Xí nghiệp giao nhận Thuỷ sản HP - 6/73 Lê Lai; Xây lắp Thuỷ sản nhà C-D ngõ 92 Lê Thánh Tông; Trạm Điện Cửa Cấm, ngõ 136 Ngô Quyền
9	Phường Chí Linh	17	284	A1 4 tầng, A2 4 tầng, A2A 4 tầng, A1 3 tầng, Nhà B đơn nguyên 1, Nhà B đơn nguyên 2, Nhà D 3 tầng, Nhà 17 A, Nhà 17 B, Nhà 16 A, Nhà 14, Nhà 15 A, Nhà 15 B, Nhà 26, Nhà 27, Nhà 25, Nhà A3- 2 tầng.
	Tổng số	**128**	**5.906**	

Trong quá trình thực hiện, trường hợp xét thấy có khả năng thu hút được nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư thì có thể điều chỉnh thực hiện theo giải pháp 1.

2.2. Danh mục các dự án chỉnh trang đô thị

Đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án tại khu vực Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng; Lập chủ trương đầu tư và tổ chức thực hiện đối với 09 dự án đầu tư xây dựng công trình mới tại các quỹ đất chung cư cũ sau phá dỡ, làm cơ sở để đẩy nhanh tiến độ triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và di dời các hộ dân. Thời gian thực hiện giai đoạn 2026-2030. Danh mục các dự án theo thứ tự ưu tiên cụ thể như sau:

(1) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu chung cư Khu 05 tầng Tôn Đản, 05 tầng Nguyễn Thái Học, Khu 4-12 Hoàng Ngân, Khu 4 tầng Nguyễn Thái Học và 311 Phan Bội Châu. Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu chung cư: 299-305 Lý Thường Kiệt, 307-317 Lý Thường Kiệt, 319-325 Lý Thường Kiệt, 327-333 Lý Thường Kiệt, 326-330 Lý Thường Kiệt, 338-340 Lý Thường Kiệt, 116-122 Phan Bội Châu và khu 12 Hoàng Văn Thụ.

(2) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu chung cư: Lam Sơn, An Dương và ngõ 166, ngõ 280 Trần Nguyên Hãn.

(3) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu chung cư: 112+114 Lương Khánh Thiện, Chung cư cũ U206 Lê Lợi; Khu chung cư số 9 Phạm Minh Đức, Khu chung cư Nam Phát.

(4) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại khu chung cư số 20 Nguyễn Công Trứ, khu chung cư ngõ 266 Chùa Hàng.

(5) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu chung cư: Khu A, Khu B, Khu C đường vòng Vạn Mỹ (tập thể sắt tráng men), Khu chung cư Thái Phiên, Chung cư ngách 9/278 Đà Nẵng, Lô 1 đến Lô 5 ngõ 317C Đà Nẵng, số 103 đường Ngô Quyền, Tập thể Kim khí 27/63 đường Ngô Quyền, Khu tập thể số 10 Máy Tơ (Công ty Thiết bị phụ tùng), Khu chung cư Cầu Tre.

(6) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu chung cư: Tập thể 3 tầng Cống Đôi, Khu tập thể 4 tầng đường Lê Duẩn, khu tập thể 2 tầng đường Bùi Mộng Hoa.

(7) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các khu tập thể 3 tầng ngã 5 Kiến An.

(8) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại các Khu tập thể trên địa bàn phường Phả Lại (nay là phường Chí Linh).

(9) Dự án hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị tại khu chung cư Quán Toan.

2.3. Nguồn vốn thực hiện

Việc chuẩn bị đầu tư và thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đất đai, xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn, bảo đảm đồng bộ giữa việc di dời, bố trí chỗ ở, giải phóng mặt bằng, phá dỡ chung cư cũ và đầu tư xây dựng công trình mới.

Đối với từng khu vực, căn cứ quy hoạch được phê duyệt, hiện trạng sử dụng đất, kế hoạch đầu tư công, mức độ nguy hiểm của chung cư, nhu cầu bố trí chỗ ở..., Ủy ban nhân dân cấp xã lập chủ trương đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phạm vi, quy mô, mục tiêu đầu tư, hình thức đầu tư, nguồn vốn, tiến độ thực hiện.

Trình tự thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị gồm: (1) rà soát quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng dân cư; (2) xác định phạm vi dự án, mục tiêu đầu tư, sản phẩm đầu ra sau phá dỡ; (3) lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư công; (4) lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; (5) lập, niêm yết, lấy ý kiến và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phương án tạm cư, bố trí chỗ ở; (6) tổ chức di dời, giải phóng mặt bằng, phá dỡ chung cư cũ; (7) thi công công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng theo quy hoạch; (8) nghiệm thu, bàn giao, quản lý, vận hành và quyết toán dự án theo quy định.

Dự kiến nhu cầu vốn đầu tư công trung hạn bố trí cho bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại 128 chung cư cũ khoảng 3.207 tỷ đồng *(Chi tiết theo Phụ lục 06)*

3. Giải pháp 3: Phát triển Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định 302/2025/NĐ-CP để cho thuê

3.1. Mục tiêu và vai trò

Giải pháp này cụ thể hóa định hướng ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê theo Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước và đồng chí Thủ tướng Chính phủ, nhằm bổ trợ cho Giải pháp 1 và Giải pháp 2, giải quyết dứt điểm nhu cầu chỗ ở cho các hộ không đủ điều kiện tài chính để mua nhà ở xã hội, đặc biệt là nhóm hộ đang thuê nhà thuộc tài sản công, hộ không được tái định cư bằng đất và không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Mục tiêu tạo lập mới khoảng 4.256 căn hộ cho thuê.

3.2. Đối tượng và phương án thực hiện

- Tiếp nhận nhà ở thuộc tài sản công, bố trí tái định cư và chỗ ở tại Khu chung cư Tạ Quang Bửu cho cho các hộ lõi thuộc 03 khu chung cư (12 chung cư) khu vực phía Tây: Khu tập thể Bình Minh (phường Lê Thanh Nghị, 03 chung cư B2, B3, B4), Khu tập thể Nhà Máy Sứ (phường Thành Đông, 04 chung cư), Khu tập thể Nhà Máy Bơm (phường Thành Đông, 05 dãy nhà A-E).

- Bố trí tái định cư tại chung cư 75 Lý Thánh Tông cho khoảng 15 hộ lõi thuộc chung cư Lô 5 tầng ngõ 75 Lý Thánh Tông, phường Đồ Sơn.

- Mua nhà ở xã hội (khoảng 4.256 căn) để bố trí, sắp xếp lại dân cư tại các chung cư cũ xuống cấp. Phân kỳ: giai đoạn 2026-2028 tạo lập khoảng 1.680 căn (phục vụ di dời hộ thuê nhà tại các chung cư cấp D); giai đoạn 2028-2030 tạo lập khoảng 2.576 căn (phục vụ di dời hộ thuê nhà tại các chung cư cấp C, B).

3.3. Phương án tài chính và bố trí huy động vốn

Tổng nhu cầu vốn dự kiến khoảng 4.256 tỷ đồng (tạm tính 01 tỷ đồng/căn diện tích 50m², giá nhà khoảng 20 triệu đồng/m². Nhu cầu vốn sẽ được cập nhật theo giá nhà ở xã hội của từng dự án được phê duyệt tại thời điểm tạo lập quỹ nhà), phân kỳ 1.680 tỷ đồng giai đoạn 2026-2028 và 2.576 tỷ đồng giai đoạn 2028-2030. Nguồn vốn được bảo đảm từ Quỹ nhà ở địa phương, hình thành từ các nguồn thu hợp pháp theo khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, bao gồm:

- Vốn điều lệ cấp từ ngân sách nhà nước; trong năm 2026, thành phố dự kiến bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương số tiền 774,6 tỷ đồng.

- Vốn trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội.

- Vốn trích từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 4 Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15. Sở Tài chính đã đề xuất chủ trương trích 20% từ các nguồn thu này vào Quỹ nhà ở địa phương, 80% còn lại nộp ngân sách thành phố.

3.4. Kế hoạch tạo lập quỹ nhà ở

Để bảo đảm có ngay quỹ nhà bố trí cho người dân (đặc biệt dân cư tại các chung cư cấp D phải di dời khẩn cấp), thành phố áp dụng cơ chế đặt hàng hoặc

mua lại quỹ căn hộ tại các dự án nhà ở xã hội quy mô lớn đang triển khai trên địa bàn theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP. Lộ trình đồng bộ hóa với tiến độ di dời như sau:

Bảng 5: Kế hoạch phân kỳ tạo lập quỹ nhà ở cho thuê và dự kiến nguồn cung

Giai đoạn	Số căn	Vốn	Dự án nguồn cung dự kiến	Hoàn thành
2026-2028 (di dời 46 toà cấp D)	1.680	≈ 1.680 tỷ	Tổng kho 3 Lạc Viên (CT1, CT2) - P. Ngô Quyền,...	2027
2028-2030 (di dời cấp C, B và hộ ngoài lõi)	2.576	≈ 2.576 tỷ	XH1-XH2 Lê Chân, Cầu Rào 2, Đầm Bắc Giang, KĐT Đông Chí Linh,...	2028-2030

Danh mục dự án nguồn cung nhà ở nêu trên là dự kiến; trong quá trình tổ chức thực hiện, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ xem xét, điều chỉnh linh hoạt căn cứ vào tiến độ thi công thực tế của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn, quyết định phương án mua lại hoặc đặt hàng phù hợp với yêu cầu bố trí tái định cư và tình hình thực tiễn của từng thời kỳ.

Trong thời gian chờ các dự án nhà ở xã hội hoàn thiện bàn giao, thành phố áp dụng cơ chế hỗ trợ bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở theo quy định.

3.5. Cơ chế quản lý, vận hành quỹ nhà ở

Sau khi mua, tiếp nhận hoặc tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội để cho thuê, quỹ nhà được quản lý, hạch toán và theo dõi riêng theo quy định của Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương trong việc tạo lập quỹ nhà; đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc đơn vị có đủ điều kiện theo quy định được giao quản lý, khai thác, vận hành sau khi tiếp nhận.

Quỹ nhà sau khi mua, tạo lập sử dụng để cho thuê, không bán, không chuyển nhượng, không cho thuê lại trái quy định. Đối tượng được xem xét thuê gồm hộ dân thuộc diện di dời nhưng không đủ khả năng tài chính để mua nhà ở xã hội; hộ đang thuê nhà ở thuộc tài sản công; người có công với cách mạng; hộ nghèo, hộ cận nghèo; đối tượng bảo trợ xã hội và các đối tượng khác theo chính sách của thành phố.

4. Giải pháp 4: Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công

4.1. Nguyên tắc thực hiện

Giải pháp này áp dụng đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở thuộc tài sản công để cho thuê, bố trí chỗ ở tạm thời trong trường hợp cần thiết bằng nguồn vốn đầu tư công theo hình thức quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Nhà ở năm 2023; là nguồn lực bổ sung cho quỹ nhà ở cho thuê của thành phố, được thực hiện khi quỹ nhà ở hiện có, quỹ nhà do Quỹ nhà ở địa phương tạo

lập và nguồn cung từ các dự án nhà ở xã hội chưa đáp ứng yêu cầu về số lượng, vị trí, thời điểm bố trí hoặc theo yêu cầu cần thiết của thành phố.

4.2. Các loại hình nhà ở cho thuê được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công

Việc đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ pháp luật về đầu tư; xây dựng; quản lý, sử dụng tài sản công và quy định pháp luật có liên quan; phù hợp với khả năng cân đối vốn đầu tư công của thành phố trong từng thời kỳ. Trên cơ sở rà soát nhu cầu thực tế, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan đề xuất danh mục, vị trí đầu tư phù hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định theo thẩm quyền. Danh mục dự án, vị trí, quy mô, cơ cấu căn hộ, tổng mức đầu tư, nguồn vốn, tiến độ đầu tư, đối tượng bố trí và phương án quản lý, vận hành được xác định trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của từng dự án theo quy định của pháp luật. Các loại hình phát triển nhà ở gồm:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công theo khoản 1 Điều 80 Luật Nhà ở năm 2023, bố trí cho các đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023, trong đó ưu tiên hộ dân thuộc diện di dời khỏi các chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm không đủ điều kiện tài chính để mua, thuê mua nhà ở. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công chỉ thực hiện cho thuê;

b) Nhà ở thuộc tài sản công để cho thuê hoặc bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư) theo quy định tại Điều 13 và Điều 15 Luật Nhà ở năm 2023, phục vụ hộ dân phải di dời khẩn cấp khỏi chung cư nguy hiểm, hộ dân đang trong thời gian chờ bàn giao chỗ ở tái định cư hoặc chờ hoàn thành cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và các trường hợp khác theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.3. Tiêu chí lựa chọn vị trí đầu tư

Ưu tiên lựa chọn quỹ đất do Nhà nước quản lý hoặc quỹ đất khác có thể bố trí theo quy hoạch và pháp luật về đất đai, bảo đảm: (i) gần hoặc có khả năng kết nối thuận tiện với khu vực có chung cư cũ phải di dời; (ii) có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và giao thông đáp ứng yêu cầu vận hành; (iii) không gây quá tải hạ tầng khu vực; (iv) có tính khả thi về giải phóng mặt bằng, nguồn vốn, tiến độ đầu tư và quản lý vận hành; (v) phù hợp định hướng chỉnh trang, tái thiết đô thị và Chương trình phát triển nhà ở của thành phố.

5. Chính sách hỗ trợ giá thuê nhà ở

Giá thuê nhà ở thuộc Quỹ nhà ở địa phương và quỹ nhà ở xã hội thuộc tài sản công được xác định theo Điều 20 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP và Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư, kinh phí bảo trì, chi phí quản lý vận hành và lãi suất bảo toàn vốn đầu tư. Giá cho thuê nhà ở xã hội (do các doanh nghiệp đầu tư) hiện đang áp dụng dao động trong khoảng từ 59.000 đến 105.000 đồng/m2/tháng.

Tuy nhiên, phần lớn các hộ dân bị ảnh hưởng bởi Đề án là các hộ đang thuê nhà thuộc tài sản công, không đủ điều kiện tài chính để mua nhà ở xã hội, trong đó có nhiều người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo và các đối tượng yếu thế. Mức giá

thuê được các doanh nghiệp xác định nêu trên là tương đối cao, tạo áp lực tài chính và là một trong những nguyên nhân làm giảm sự đồng thuận, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ di dời, giải phóng mặt bằng.

Để bảo đảm mục tiêu an sinh xã hội, thành phố áp dụng một số cơ chế nhằm giảm giá thuê nhà ở cho các hộ dân, cụ thể như sau:

5.1. Về cơ chế điều tiết, hỗ trợ giá thuê đối với quỹ nhà ở thuộc tài sản công:

Đối với lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (r) do người quyết định đầu tư quyết định áp dụng phù hợp trong từng thời kỳ, từng trường hợp cụ thể khi xác định giá thuê theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024. Bảo đảm mức giá thuê phù hợp với khả năng chi trả của các hộ dân, không để người dân nào vì khó khăn về chi phí thuê nhà mà không có chỗ ở sau di dời; đồng thời nghiên cứu cơ chế hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách thành phố đối với các trường hợp hộ nghèo, hộ cận nghèo, người có công với cách mạng, đối tượng bảo trợ xã hội. Theo đó giúp giảm giá thuê nhà ở, bảo đảm mức chi trả phù hợp với năng lực thực tế của đối tượng chính sách.

5.2. Về cơ chế hỗ trợ tài chính trực tiếp cho các đối tượng chính sách, yếu thế

Vận dụng cơ chế hỗ trợ tiền thuê nhà tại các chung cư thuộc tài sản công đối với đối tượng hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo và các đối tượng bảo trợ xã hội theo Nghị quyết Hội đồng nhân dân thành phố về chính sách hỗ trợ di dời khẩn cấp đối với các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà tại các chung cư nguy hiểm và hỗ trợ tiền thuê nhà tại các chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố;

5.3. Chính sách ưu đãi khác

Nghiên cứu thiết lập gói tín dụng ưu đãi về lãi suất, thời hạn vay hỗ trợ các hộ có nhu cầu và đủ năng lực mua, thuê mua nhà ở tại nơi ở mới.

III. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026), Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (được sửa đổi, bổ sung), Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan. Cụ thể như sau:

1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ

1.1. Đối với các hộ dân thuộc phạm vi trong lõi nhà chung cư

- Đối với chủ sở hữu nhà chung cư (hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận):

+ Về hệ số bồi thường (hệ số K): Áp dụng hệ số K để xác định diện tích căn hộ tái định cư được bồi thường. Căn hộ tại tầng 1 được bồi thường theo hệ số K từ 1 đến 2 lần; căn hộ từ tầng 2 trở lên được bồi thường theo hệ số K từ 1 đến

1,5 lần diện tích sử dụng. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định hệ số k áp dụng cho từng vị trí, khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại, làm cơ sở để chủ sở hữu và nhà đầu tư dự án thống nhất diện tích được bồi thường theo hệ số k để đưa vào phương án bồi thường, tái định cư.

+ Về cơ chế thanh toán chênh lệch: Đối với phần diện tích căn hộ tái định cư lớn hơn diện tích được bồi thường (diện tích sử dụng cũ nhân hệ số K), chủ sở hữu được mua hoặc thuê mua phần chênh lệch theo chi phí đầu tư xây dựng hoặc giá kinh doanh thương mại tùy từng trường hợp theo quy định tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, bảo đảm công khai, minh bạch.

+ Đối với hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở thuộc tài sản công: Được tiếp tục thuê căn hộ sau khi xây dựng lại theo Điều 35 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP; hoặc được ưu tiên giải quyết mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo các hình thức tại mục 1.3.

+ Đối với phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư: Thực hiện bồi thường theo nguyên tắc quy định tại Điều 29 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

1.2. Đối với các hộ dân thuộc phạm vi ngoài lõi nhà chung cư (nhà ở riêng lẻ và công trình xây dựng khác trong phạm vi dự án)

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà chung cư nhưng thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo Điều 30 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP. Trong đó:

- Đối với chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ (hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận): Thực hiện bồi thường về đất ở, nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 2 Điều 30 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP. Căn cứ điều kiện thực tế của từng dự án và quỹ đất của địa phương, việc tái định cư, bố trí chỗ ở được giải quyết như sau: *(i)* trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu thì được xem xét bố trí tái định cư tại địa phương hoặc tại địa bàn lân cận theo quy định của Luật Đất đai; *(ii)* trường hợp chủ sở hữu nhận bồi thường bằng tiền nhưng có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở thì thực hiện theo các hình thức tại mục 1.3.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở gắn với nhà ở, không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai và không có chỗ ở nào khác: Trường hợp địa phương có quỹ đất tái định cư thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất; hoặc có nhu cầu bố trí chỗ ở thì thực hiện theo các hình thức tại mục 1.3.

1.3. Hình thức tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở

Bảo đảm nguyên tắc tất cả các hộ dân thuộc diện di dời đều được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, có chất lượng bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ và phù hợp với khả năng chi trả. Hình thức tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở được thực hiện như sau:

a) Tái định cư tại chỗ: Chủ sở hữu căn hộ chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại được bố trí tái định cư tại chỗ bằng căn hộ trong nhà chung cư mới theo phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt; diện tích căn hộ tái định cư

được xác định theo hệ số K tại mục 1.1, phần chênh lệch (nếu có) xử lý theo cơ chế thanh toán chênh lệch tại mục 1.1. Người đang thuê căn hộ thuộc tài sản công bị phá dỡ được tiếp tục bố trí thuê căn hộ sau khi xây dựng lại theo Điều 35 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP. Trường hợp không có nhu cầu tái định cư tại chỗ, chủ sở hữu được nhận bồi thường bằng tiền hoặc lựa chọn hình thức tại điểm b, điểm c mục này.

b) Mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội: Hộ dân thuộc diện di dời được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố (như: Tổng kho 3 Lạc Viên; Cầu Rào 2; Đồng Hòa - Kiến An; XH1, XH2 - Lê Chân...). Hộ dân thuộc diện di dời được xem xét áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP: khi mua, thuê mua nhà ở xã hội không phải thực hiện bốc thăm và không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập theo quy định chung của pháp luật về nhà ở xã hội.

c) Thuê nhà ở xã hội tạo lập từ Quỹ nhà ở địa phương: Đối với hộ dân không đủ điều kiện tài chính để mua, thuê mua nhà ở xã hội, được bố trí thuê nhà ở xã hội tạo lập từ Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, bảo đảm không có hộ dân nào không được giải quyết chỗ ở. Giá thuê được xác định theo cơ chế lãi suất bảo toàn vốn do người quyết định đầu tư áp dụng phù hợp trong từng thời kỳ, từng trường hợp cụ thể theo Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, nhằm giảm giá thuê phù hợp với khả năng chi trả; người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo, đối tượng bảo trợ xã hội được xem xét miễn, giảm theo quy định.

d) Chính sách hỗ trợ và bố trí chỗ ở tạm thời: Hộ dân được hỗ trợ kinh phí di chuyển tài sản và hỗ trợ khác khi nhà nước thu hồi đất để ổn định đời sống theo quy định. Trong thời gian chờ bàn giao nhà ở tái định cư (từ khi bàn giao mặt bằng đến khi nhận nhà), hộ dân được bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư) hoặc được chi trả bằng tiền để tự lo chỗ ở, bảo đảm không gián đoạn đời sống sinh hoạt. Để có quỹ nhà ở cho thuê, thành phố áp dụng cơ chế mua lại quỹ căn hộ tại các dự án nhà ở xã hội đang triển khai theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, đồng bộ với tiến độ di dời. Việc bố trí được thực hiện công khai, minh bạch, ưu tiên hộ thuộc diện di dời khẩn cấp, người có công và gia đình chính sách.

2. Đối với dự án chỉnh trang đô thị theo chính sách xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai (Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP). Sau khi thu hồi đất, khu vực chung cư cũ được sử dụng để đầu tư công trình công cộng, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, do đó không thực hiện tái định cư tại chỗ.

2.1. Đối với các hộ dân thuộc phạm vi trong lõi nhà chung cư

Đối với chủ sở hữu nhà chung cư (hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận, đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận hoặc có quyết định thanh lý, hóa giá nhà ở hợp pháp): Thực hiện bồi thường bằng tiền về phần quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau khi nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ, chủ sở hữu được giải quyết chỗ ở theo các hình thức tại mục 2.3.

Đối với hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở thuộc tài sản công: Người đang thuê được hỗ trợ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân thành phố, đồng thời được giải quyết chỗ ở theo các hình thức tại mục 2.3.

Về chính sách hỗ trợ: Hộ dân được hỗ trợ kinh phí di chuyển tài sản, hỗ trợ ổn định đời sống. Đối với phần diện tích, vật kiến trúc do người dân tự bỏ kinh phí xây dựng, cải tạo hợp pháp trong quá trình sử dụng để phục vụ nhu cầu sinh hoạt thiết yếu, thành phố xem xét, quyết định mức hỗ trợ hợp lý (thuộc hạng mục hỗ trợ khác) nhằm bù đắp một phần chi phí đã đầu tư, tháo gỡ vướng mắc tâm lý và đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng. Không hỗ trợ đối với phần diện tích lấn chiếm trái phép.

2.2. Đối với các hộ dân thuộc phạm vi ngoài lõi nhà chung cư (nhà ở riêng lẻ và công trình xây dựng khác trong phạm vi dự án)

Đối với chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ (hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận): Căn cứ điều kiện thực tế của từng dự án và quỹ đất của địa phương, việc tái định cư, bố trí chỗ ở được giải quyết như sau: *(i)* trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu thì được xem xét bố trí tái định cư tại địa phương hoặc tại địa bàn lân cận theo quy định của Luật Đất đai; *(ii)* trường hợp chủ sở hữu nhận bồi thường bằng tiền nhưng có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở thì thực hiện theo các hình thức tại mục 2.3.

Đối với hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở gắn với nhà ở phải di chuyển chỗ ở, không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác: Trường hợp địa phương có quỹ đất tái định cư thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất; hoặc có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở thì thực hiện theo các hình thức tại mục 2.3.

2.3. Hình thức tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở

Bảo đảm nguyên tắc tất cả các hộ dân thuộc diện di dời đều được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, có chất lượng bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ và phù hợp với khả năng chi trả; không để hộ dân nào không được giải quyết chỗ ở. Hình thức tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở được thực hiện như sau:

a) Tái định cư tại chỗ: Do khu vực chung cư cũ sau khi thu hồi đất được sử dụng để đầu tư công trình công cộng, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật nên không thực hiện tái định cư tại chỗ bằng nhà ở.

b) Mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội: Hộ dân thuộc diện di dời, sau khi nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về đất đai, được

mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố (như: Tổng kho 3 Lạc Viên; Cầu Rào 2; Đồng Hòa - Kiến An; XH1, XH2 - Lê Chân...). Hộ dân thuộc diện di dời được xem xét áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP: khi mua, thuê mua nhà ở xã hội không phải thực hiện bốc thăm và không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập theo quy định chung của pháp luật về nhà ở xã hội. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở thuộc tài sản công bị phá dỡ, do không thực hiện tái định cư tại chỗ, được ưu tiên xem xét giải quyết mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo hình thức tại điểm này hoặc thuê nhà ở xã hội theo hình thức tại điểm c mục này. Trường hợp hộ dân không có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở, bố trí chỗ ở thì sử dụng kinh phí bồi thường, hỗ trợ để tự tạo lập chỗ ở.

c) Thuê nhà ở xã hội tạo lập từ Quỹ nhà ở địa phương: Đối với hộ dân không đủ điều kiện tài chính để mua, thuê mua nhà ở xã hội, đặc biệt là hộ đang thuê nhà ở thuộc tài sản công và hộ bị thu hồi đất ở gắn với nhà ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, được bố trí thuê nhà ở xã hội tạo lập từ Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, bảo đảm không có hộ dân nào không được giải quyết chỗ ở. Giá thuê được xác định theo cơ chế lãi suất bảo toàn vốn do người quyết định đầu tư áp dụng phù hợp trong từng thời kỳ, từng trường hợp cụ thể theo Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, nhằm giảm giá thuê phù hợp với khả năng chi trả; người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo, đối tượng bảo trợ xã hội được xem xét miễn, giảm theo quy định.

d) Chính sách hỗ trợ và bố trí chỗ ở tạm thời: Hộ dân được hỗ trợ kinh phí di chuyển tài sản và hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất để ổn định đời sống theo quy định. Trong thời gian chờ bàn giao nhà ở tái định cư (từ khi bàn giao mặt bằng đến khi nhận nhà), hộ dân được bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư) hoặc được chi trả bằng tiền để tự lo chỗ ở, bảo đảm không gián đoạn đời sống sinh hoạt. Để có quỹ nhà ở cho thuê, đặc biệt phục vụ di dời khẩn cấp các hộ tại nhà chung cư nguy hiểm cấp D, thành phố áp dụng cơ chế mua lại quỹ căn hộ tại các dự án nhà ở xã hội đang triển khai theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, đồng bộ với tiến độ di dời. Việc bố trí được thực hiện công khai, minh bạch, ưu tiên hộ thuộc diện di dời khẩn cấp, người có công với cách mạng và gia đình chính sách.

3. Dự kiến quỹ đất ở, nhà ở tái định cư phục vụ Đề án

3.1. Đất ở tái định cư

Khu vực dự kiến bố trí đất ở tái định cư để cải tạo chung cư cũ, bao gồm:

(1) Khu vực phường Ngô Quyền:

Khu Tái định cư thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng (1,4ha);

(2) Khu vực phường Gia Viên:

+ Khu tái định cư phục vụ GPMB đường Đông Khê 2 (4,88 ha);

+ Khu đất tái định cư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 (1,95 ha);

(3) Khu vực phường Hồng Bàng, phường Hồng An:

Khu nhà ở Kiến Thiết - Sở Dầu (2,74 ha);

(4) Khu vực phường Hải An:

Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư tại khu đất 9,2ha phường Thành Tô.

(5) Khu vực phường Thạch Khôi:

+ Khu nhà ở - Khu dân cư thuộc phân khu 3A (57,21 ha).

(6) Khu vực phường An Biên:

Khu tái định cư tại lô A52 Phường An Biên.

** Trường hợp địa phương trên không còn quỹ đất thì xem xét tái định cư tại địa bàn lân cận hoặc khu vực khác như:*

(7) Khu vực phường Dương Kinh, Hưng Đạo:

+ Khu tái định cư thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hưng Đạo - đường Bùi Viện (11,4 ha);

(8) Khu vực phường Hoà Bình:

Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng tại phường Hoà Bình (14,52ha).

Trong quá trình tổ chức thực hiện đối với từng dự án cụ thể, cơ quan chức năng sẽ tiến hành rà soát quỹ đất thực tế để quyết định phương án bố trí tái định cư cho phù hợp.

3.2. Nhà ở tái định cư

3.2.1. Quỹ nhà sở hữu nhà nước và quỹ nhà tạo lập từ dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ

Giải quyết dứt nhu cầu chỗ ở đối với 49 tòa chung cư (trong đó 20 khu cấp D, 23 khu cấp C, 04 khu cấp B, 02 khu chưa kiểm định).

a) Giai đoạn 2026 - 2028:

(1) Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ Đồng Tâm theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 313 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân khu vực chung cư cũ Đồng Tâm (311 hộ trong lõi chung cư và các hộ ngoài lõi chung cư có nhu cầu).

(2) Dự án ngõ 75 Lý Thánh Tông, phường Đồ Sơn: Số căn trống để bố trí: 15 căn. Bố trí tái thuê cho phường Đồ Sơn (15 căn).

(3) Dự án khu Chung cư Tạ Quang Bửu, phường Thành Đông:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 390 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân tại Khu Tập Thể Bình Minh, phường Lê Thanh Nghị (03 chung cư 160 căn); Khu tập thể Nhà Máy Sứ và Khu tập thể Nhà Máy bơm, phường Thành Đông, (09 chung cư 230 căn). Trường hợp sau khi còn thiếu thực hiện bố trí về các quỹ nhà ở xã hội khác trên địa bàn khu vực phía Tây thành phố theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

b) Giai đoạn 2028 - 2030:

(1) Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ Cầu Tre theo Nghị định 98:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 541 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân chung cư cũ Cầu Tre (05 căn hộ cấp D và 536 căn cấp B, C, chưa KĐ).

(2) Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ Lâm Tường theo Nghị định 98:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 121 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân chung cư cũ Lâm Tường (121 căn cấp C).

(3) Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ Lam Sơn theo Nghị định 98:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 292 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân chung cư cũ Lam Sơn (34 căn hộ cấp D và 258 căn cấp B, C).

3.2.2. Quỹ nhà ở xã hội tại các dự án trên địa bàn thành phố

Căn cứ tiến độ giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng và quỹ căn hộ thực tế của từng dự án, khoảng 2.157 hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở, nhà ở có nhu cầu, được ưu tiên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo cơ chế Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố. Một số dự án tiêu biểu đang triển khai đầu tư xây dựng trên địa bàn trung tâm thành phố, với tổng quy mô khoảng 23.140 căn hộ. Bao gồm:

+ Dự án Vinhomes Tràng Cát, phường Hải An. Quy mô 3.800 căn;

+ Dự án nhà ở xã hội XH1, XH2, phường Lê Chân; Quy mô 1.777 căn;

+ Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2; Quy mô 1.880 căn;

+ Dự án Tổng kho 3 Lạc Viên, số 142 Lê Lai, phường Ngô Quyền; Quy mô 4.448 căn;

+ Dự án nhà ở xã hội Đông Hải 2, phường Đông Hải; Quy mô 2.347 căn;

+ Dự án nhà ở xã hội Đầm Bắc Giang, phường Hồng Bàng; Quy mô 2.319 căn;

+ Dự án nhà ở xã hội Vạn Mỹ, phường Ngô Quyền và phường Đông Hải; Quy mô 1.290 căn;

+ Dự án nhà ở xã hội Nam Sơn - Thái Bảo, phường An Dương; Quy mô 2760 căn;

+ Dự án ĐTXD NOXH HHP homes tại số 194 Kiều Hạ, P. Đông Hải. Quy mô 810 căn;

+ Dự án Khu nhà ở xã hội Thanh Huyền - số 750 Nguyễn Văn Linh, An Biên, Hải Phòng Quy mô 558 căn;

+ Dự án NOXH thuộc Khu dân cư, phường Ngọc Châu thành phố Hải Dương (nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng). Quy mô 924 căn;

+ Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư Trái Bầu, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng; Quy mô 227 căn;

Ngoài các dự án nêu trên, các hộ gia đình, cá nhân có thể lựa chọn nhà ở xã

hội tại quỹ 20% thuộc các dự án nhà ở thương mại như: Dự án đô thị mới Dương Kinh - Kiến Thụy, phường Dương Kinh; Dự án Khu đô thị tại xã Đồng Thái và xã An Đồng, phường An Hải; Quỹ 20% nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị Tràng Cát, phường Hải An,...

(Quỹ căn hộ đã được Quỹ nhà ở địa phương mua lại để cho thuê theo mục 3.2.3 không thuộc quỹ căn hộ giải quyết theo mục này. Thành phố định kỳ rà soát, công bố công khai danh mục dự án và số lượng căn hộ để người dân nghiên cứu, lựa chọn)

3.2.3. Quỹ nhà ở xã hội cho thuê tạo lập từ Quỹ nhà ở theo Nghị định 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ

a) Giai đoạn 2026 - 2028:

Giải quyết nhu cầu chỗ ở đối với 46 khu chung cư có kết quả kiểm định Cấp độ D, tương ứng khoảng 2.338 căn hộ cấp D tại lõi chung cư.

Nguồn quỹ nhà ưu tiên sử dụng từ các dự án nhà ở xã hội dự kiến hoàn thành và đưa vào kinh doanh trong giai đoạn này với số lượng **1.680 căn hộ** thuộc quỹ nhà ở địa phương. Phương án bố trí dự kiến cho từng phường tại Dự án Tổng kho 3 Lạc Viên, số 142 Lê Lai, phường Ngô Quyền (toà CT1, CT2), cụ thể:

- Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 1.680 căn

- Dự kiến bố trí tái định cư cho cư dân: Phường An Biên (14 chung cư 514 căn), Phường Lê Chân (01 chung cư 36 căn); Phường Hồng Bàng (03 chung cư 74 căn), Phường Kiến An (02 chung cư 123 căn); Phường Phù Liễn (02 chung cư 48 căn); Phường Gia Viên (03 chung cư 101 căn); Phường Ngô Quyền (21 chung cư 784 căn) và các trường hợp khác tuỳ theo yêu cầu, điều kiện thực tiễn của thành phố.

b) Giai đoạn 2028 - 2030:

Dự kiến giải quyết nhu cầu chỗ ở cho 38 tòa chung cư có kết quả kiểm định Cấp độ C và B (tương ứng khoảng 911 căn hộ). Đồng thời, tiếp tục giải quyết đối với 44 chung cư chưa được cơ quan nhà nước kiểm định chất lượng (tương ứng khoảng 982 căn hộ) cùng các hộ sở hữu trong lõi và ngoài lõi chung cư còn lại. Tổng số lượng căn hộ dự kiến cần bố trí trong giai đoạn này là 2.576 căn hộ.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy thuộc vào kết quả rà soát, kiểm đếm chi tiết và tiến độ giải phóng mặt bằng thực tế, cơ quan chức năng sẽ chủ động cân đối và điều chỉnh linh hoạt số liệu căn hộ cũng như phương án phân bổ để bảo đảm giải quyết dứt điểm nhu cầu chỗ ở cho người dân. Phương án bố trí dự kiến cho từng phường cụ thể như sau:

(1) Dự án nhà ở xã hội XH1, XH2, phường Lê Chân:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 890 căn.

+ Bố trí tái định cư cho cư dân dự kiến: Phường An Biên (10 chung cư, 620 hộ); Phường Lê Chân (01 chung cư, 22 hộ); Phường Ngô Quyền (7 chung cư 248 hộ).

(2) Dự án nhà ở xã hội KĐT Cầu Rào 2:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 923 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân dự kiến: Phường Ngô Quyền (13 chung cư 815 hộ); Phường Gia Viên (10 chung cư 108 hộ)

(3) Dự án NOXH Đầm Bắc Giang

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 680 căn.

+ Bố trí tái định cư cho cư dân dự kiến: Phường Hồng Bàng (11 chung cư, 92 hộ); Phường Hồng An (09 chung cư, 531 hộ); Phường Kiến An (01 chung cư, 14 hộ); Phường Phù Liễn (01 chung cư, 20 hộ); Phường Gia Viên (2 chung cư, 23 hộ).

(4) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị mới phía Đông thành phố Chí Linh, phường Trần Hưng Đạo:

+ Tổng số căn dự kiến sử dụng là: 83 căn

+ Bố trí tái định cư cho cư dân dự kiến: Phường Chí Linh (17 chung cư, khoảng 83 hộ).

4. Về chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với người có công, đối tượng bảo trợ xã hội chịu ảnh hưởng bởi dự án

- Ưu đãi về tài chính: Áp dụng tối đa các cơ chế miễn, giảm tiền thuê nhà, tiền mua nhà ở xã hội cho người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của pháp luật về nhà ở và ưu đãi người có công với cách mạng.

- Hỗ trợ tín dụng: Phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội thiết lập gói vay ưu đãi (về lãi suất, thời gian) để hỗ trợ các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn nhưng có nguyện vọng mua nhà đủ năng lực tài chính tiếp cận, sở hữu nhà ở tại nơi ở mới.

IV. Phương án tài chính và đánh giá hiệu quả của việc sử dụng đất sau phá dỡ chung cư cũ

1. Về cơ cấu nguồn vốn theo từng giải pháp

1.1. Vốn xã hội hóa: huy động từ nhà đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (04 dự án trọng điểm với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng **12.795 tỷ đồng**).

1.2. Vốn bố trí cho Quỹ nhà ở địa phương: khoảng **4.256 tỷ đồng** huy động từ các nguồn thu hợp pháp theo khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP để tạo lập quỹ nhà cho thuê.

1.3. Vốn đầu tư công: Dự kiến nguồn đầu tư công trung hạn (2026-2030) thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị khoảng **3.207 tỷ đồng**.

2. Đánh giá hiệu quả của việc sử dụng quỹ đất sau phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Phần lớn các chung cư cũ nằm tại vị trí trung tâm đô thị, nơi quỹ đất có giá trị thương mại cao. Việc thu hồi quỹ đất này để phát triển hạ tầng xã hội (bãi đỗ xe, công viên cây xanh, trường học) cần được đánh giá về hiệu quả kinh tế để làm rõ giá trị tiết kiệm cho ngân sách so với phương án thay thế.

2.1. Về tổ chức không gian đô thị gắn với mô hình chính quyền địa phương hai cấp

Việc sắp xếp lại hệ thống chung cư, khu tái định cư và hạ tầng được tổ chức phù hợp với cấu trúc đô thị và mô hình chính quyền địa phương hai cấp (cấp tỉnh - cấp xã, phường) sau sắp xếp địa giới hành chính, bảo đảm tính liên kết không gian trên toàn dải đô thị từ khu vực phía Đông đến khu vực phía Tây. Nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê và quỹ nhà ở thuộc tài sản công phục vụ bố trí chỗ ở cho các hộ dân thuộc diện di dời được phân bổ hợp lý giữa hai khu vực, tránh dồn tải lên khu vực lõi trung tâm phía Đông, đồng thời gắn kết với quản lý dân cư theo địa bàn phường mới.

2.2. Về phát triển mô hình đô thị nén có kiểm soát

Việc giải phóng không gian các khu nhà thấp tầng, lạc hậu tạo điều kiện phát triển mô hình đô thị nén có kiểm soát, gắn với giao thông công cộng, gia tăng hệ số sử dụng đất một cách hợp lý nhằm vừa tạo thêm quỹ nhà ở, vừa bổ sung tiện ích công cộng cho khu vực trung tâm.

Quy hoạch nhà ở trong mọi phân khúc phải gắn liền với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ xã hội thiết yếu (y tế, giáo dục, văn hóa), bảo đảm đồng bộ với Quy hoạch chung thành phố và các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, phù hợp định hướng phát triển nhà ở gắn với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và giao thông công cộng theo Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước.

3. Về cân đối ngân sách theo giai đoạn

Nhu cầu vốn được phân bổ theo các giai đoạn 2026-2028, 2028-2030 và định hướng đến năm 2035, bảo đảm phù hợp với khả năng cân đối ngân sách hằng năm của thành phố, gắn với Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và Kế hoạch đầu tư công trung hạn. Việc phân kỳ theo nguyên tắc tập trung nguồn lực, ưu tiên xử lý dứt điểm các chung cư nguy hiểm cấp độ D và cấp độ C; các công trình cấp độ B hoặc khu vực chưa cấp bách được đưa vào định hướng giai đoạn 2031-2035 trên cơ sở tổng kết, đánh giá kết quả giai đoạn 2026-2030.

V. Đánh giá tác động của Đề án

1. Đánh giá tác động

Việc triển khai Đề án mang lại những tác động sâu rộng, đa chiều đến sự phát triển kinh tế - xã hội và diện mạo đô thị của thành phố.

Về mặt kinh tế, môi trường và đô thị, Đề án là đòn bẩy quan trọng góp phần khai thác tối đa và hiệu quả quỹ đất đô thị tại các khu vực trung tâm. Thông qua việc huy động các nguồn lực xã hội hóa, thành phố không chỉ tiết kiệm được đáng kể chi phí ngân sách nhà nước trong việc tạo lập hạ tầng xã hội tại chỗ, mà còn thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của ngành xây dựng, vật liệu và các dịch vụ phụ trợ liên quan. Sự gia tăng giá trị bất động sản từ các khu vực được chỉnh trang sẽ tạo ra nguồn thu mới cho ngân sách. Bên cạnh đó, việc thay thế các khu chung cư cũ nát bằng các công viên, vườn hoa và không gian công cộng sẽ trực tiếp cải thiện tỷ lệ cây xanh trên đầu người, giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và giải quyết căn bản tình trạng ngập lụt nhờ tăng diện tích thấm nước tự nhiên. Hệ thống

hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và cấp thoát nước khi được nâng cấp đồng bộ sẽ cải thiện triệt để môi trường sống cho người dân.

Tuy nhiên, quá trình triển khai di dời và bố trí lại chỗ ở cho 9.193 hộ dân cũng đặt ra những thách thức về mặt xã hội. Sự xáo trộn rõ nét nhất nằm ở khía cạnh sinh kế và việc làm, đặc biệt đối với bộ phận lớn người dân đang tận dụng diện tích tầng 1 hoặc không gian cơi nới để kinh doanh, buôn bán nhỏ lẻ. Việc phải ngừng hoạt động trong suốt thời gian di dời, tháo dỡ và thi công kéo theo nguy cơ mất hoặc gián đoạn việc làm đối với người lao động tại các cơ sở này. Về mặt giáo dục và tâm lý xã hội, sự thay đổi nơi cư trú (tạm cư hoặc tái định cư) buộc trẻ em trong độ tuổi đi học phải thay đổi môi trường giáo dục, ảnh hưởng trực tiếp đến tâm lý và tiến độ học tập. Cùng với đó, việc di dời hàng loạt làm gián đoạn mạng lưới quan hệ láng giềng và cấu trúc cộng đồng dân cư đã được định hình qua nhiều thập kỷ, tiềm ẩn nguy cơ tạo ra "cú sốc" văn hóa - xã hội đối với người cao tuổi và các nhóm yếu thế.

2. Phương án giải quyết và giảm thiểu tác động của Đề án

Để giải quyết hài hòa các thách thức nêu trên, Đề án có các phương án ổn định sinh kế và giảm thiểu các rủi ro xã hội cho người dân bị ảnh hưởng.

Đối với vấn đề sinh kế và việc làm, phương án xử lý được thiết lập trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật, thực hiện hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh cho các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức kinh tế thuộc diện bồi thường về đất phải ngừng hoạt động theo đúng quy định tại Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP. Đồng thời, thành phố chủ động nghiên cứu, ban hành các chính sách hỗ trợ đặc thù thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố nhằm bảo đảm mạng lưới an sinh, cam kết không để người dân mất hoàn toàn nguồn thu nhập sau di dời. Các giải pháp thực tiễn được triển khai đồng bộ thông qua việc giao Sở Nội vụ chủ trì rà soát danh sách lao động, tổ chức tư vấn, kết nối việc làm với các doanh nghiệp, cụm công nghiệp và đào tạo lại nghề, đặc biệt ưu tiên cho nhóm lao động lớn tuổi, lao động phi chính thức. Song song đó, việc phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng để triển khai các gói vay ưu đãi sẽ trực tiếp hỗ trợ nguồn vốn chuyển đổi sinh kế cho người dân.

Đối với các vấn đề về giáo dục và tâm lý cộng đồng, biện pháp giảm thiểu "cú sốc" văn hóa - xã hội được tiếp cận theo hướng linh hoạt và nhân văn. Trong quá trình tái định cư, ưu tiên hàng đầu là bố trí người dân theo cụm cư dân nhằm duy trì các mối liên kết cộng đồng vốn có. Nhằm khôi phục sinh kế tại chỗ, các dự án mới sẽ chú trọng quy hoạch không gian tầng thương mại, dịch vụ và diện tích thương mại, dịch vụ tầng trệt hoặc mặt bằng kinh doanh phù hợp quy hoạch làm mặt bằng kinh doanh thay thế cho các hộ gia đình. Về phương diện giáo dục, Thành phố giao ngành giáo dục phối hợp kịp thời trong việc bố trí trường, lớp gần khu vực tái định cư nhằm bảo đảm tiến trình học tập của trẻ em không bị gián đoạn. Ngoài ra, để giảm tải áp lực tài chính trong giai đoạn đầu thích nghi với môi trường sống mới, phương án áp dụng linh hoạt các chính sách hỗ trợ cung cấp tín dụng ưu đãi để giúp người dân nhanh chóng an cư, lạc nghiệp.

Phần IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Phân công nhiệm vụ

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Nghị quyết về Đề án; xây dựng kế hoạch, đường găng tiến độ đối với từng khu chung cư, từng dự án, bảo đảm đồng bộ giữa chuẩn bị quỹ nhà, bố trí nguồn vốn, lựa chọn nhà đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng, di dời, phá dỡ và chỉnh trang đô thị.

- Chủ trì rà soát, hệ thống hóa và kịp thời tham mưu cập nhật Đề án khi văn bản quy phạm pháp luật có thay đổi, bảo đảm đồng bộ với pháp luật nhà ở, đất đai đang có hiệu lực thi hành.

- Chủ trì, hoàn thành kiểm định chất lượng đối với 46 chung cư còn lại; tổng hợp, phân loại cấp độ nguy hiểm làm cơ sở lập phương án xử lý.

- Chủ trì lập, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án; tổ chức lấy ý kiến công khai theo Điều 7, Điều 8 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

- Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư; tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành rà soát, nghiên cứu, đề xuất các cơ chế, chính sách và giải pháp huy động nguồn lực cần thiết để thực hiện Đề án; tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định.

- Rà soát các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, khu đô thị; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức làm việc, đôn đốc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định; nghiên cứu, đề xuất giải pháp huy động sự đồng hành của doanh nghiệp trong tạo lập quỹ nhà phục vụ di dời chung cư cũ.

2. Sở Tài chính

- Tham mưu cân đối, bố trí vốn đầu tư công trung hạn và hằng năm cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại 128 khu chung cư cũ không xây dựng lại và các hạng mục hạ tầng dùng chung.

- Tham mưu giao nhiệm vụ Quỹ nhà ở địa phương cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng và cấp vốn điều lệ, vốn hoạt động, đảm bảo Quỹ nhà ở hoạt động hiệu quả;

- Hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ bán nhà ở, đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm nguồn lực thực hiện Đề án.

- Phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, đánh giá khả năng cân đối nguồn lực đối với các cơ chế, chính sách đề xuất; tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Hướng dẫn, thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; hướng dẫn công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Thẩm định nội dung đánh giá môi trường theo thẩm quyền.

4. Sở Nội vụ

- Chủ trì xây dựng và tổ chức thực hiện phương án hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ việc làm, đào tạo, chuyển đổi nghề cho người lao động và hộ kinh doanh bị ảnh hưởng; tư vấn, giới thiệu, kết nối việc làm.

- Chủ trì rà soát, xác định đối tượng người có công, hộ nghèo, cận nghèo, đối tượng bảo trợ xã hội để áp dụng chính sách miễn, giảm, hỗ trợ giá thuê và an sinh xã hội theo quy định.

5. Sở Giáo dục và Đào tạo

- Chủ trì xây dựng và tổ chức thực hiện phương án bảo đảm chỗ học cho học sinh thuộc các hộ di dời; hướng dẫn, tạo điều kiện về thủ tục chuyển trường, tiếp nhận học sinh; bảo đảm việc học không bị gián đoạn.

- Phối hợp rà soát nhu cầu, tham mưu bố trí quỹ đất và đầu tư các công trình giáo dục tại khu vực dự án và khu tái định cư, bảo đảm quy chuẩn và đồng bộ tiến độ.

6. Công an thành phố

- Phối hợp Ủy ban nhân dân các phường rà soát, xác minh nguồn gốc đất đai, tình trạng sở hữu, sử dụng nhà ở và cư trú thực tế; phân loại nhóm đối tượng ưu tiên và nhóm cần kiểm tra kỹ lưỡng, bảo đảm chính xác số liệu, ngăn chặn trục lợi chính sách.

- Bảo đảm an ninh, trật tự trong quá trình tuyên truyền, vận động, di dời, giải phóng mặt bằng, cưỡng chế (nếu có) và thi công; hướng dẫn, thẩm duyệt, kiểm tra công tác phòng cháy, chữa cháy đối với các công trình theo quy định.

- Hỗ trợ cập nhật, điều chỉnh thông tin cư trú cho người dân tại nơi tạm cư, tái định cư, tạo thuận lợi về thủ tục hành chính.

7. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp

- Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân các phường Gia Viên, Lê Thanh Nghị tổ chức cưỡng chế, di dời và tháo dỡ 37 tòa chung cư cấp độ D (Đồng Quốc Bình, A7-A8 Vạn Mỹ, B1 Bình Minh).

- Tổ chức quản lý, thực hiện các dự án đầu tư công thuộc Đề án khi được Ủy ban nhân dân thành phố giao; bảo đảm tiến độ, chất lượng, chi phí, giải ngân, nghiệm thu và bàn giao công trình theo quy định.

8. Ủy ban nhân dân các phường liên quan

- Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo thống nhất của chính quyền địa phương; Công khai đầy đủ chủ trương, chính sách cải tạo chung cư đến từng hộ dân; kịp thời giải quyết kiến nghị hoặc đề xuất giải quyết kiến nghị của người dân, tạo sự đồng thuận trong nhân dân.

- Chủ trì công tác tuyên truyền, vận động, đối thoại với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện di dời, cải tạo chung cư; thực hiện kiểm kê, lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng theo quy định;

- Chủ trì lập, hoàn thiện hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư công tại khu vực chung cư cũ trên địa bàn; tổ chức quản lý, thực hiện dự án khi được Ủy ban nhân dân thành phố giao; quản lý chặt chẽ mặt bằng sau di dời.

9. Nhà đầu tư

- Lập, trình thẩm định, phê duyệt dự án; tính đúng, tính đủ tổng mức đầu tư, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư và chi phí đầu tư xây dựng theo đúng quy định; ứng trước và trực tiếp chi trả toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư, hạch toán vào tổng mức đầu tư của dự án.

- Bảo đảm năng lực tài chính và thực hiện đúng tiến độ đã cam kết; chịu trách nhiệm về việc chậm tiến độ làm phát sinh, tăng chi phí; bố trí tái định cư tại chỗ và bàn giao căn hộ bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án được phê duyệt, đúng cam kết.

- Nguồn thu từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại, thương mại - dịch vụ của dự án phải được ưu tiên đưa vào cân đối thực hiện dự án nhằm giảm chi phí và bảo đảm hiệu quả, theo phương án tài chính được duyệt; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

- Thực hiện đúng quy hoạch, thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (trường học, cây xanh, bãi đỗ xe) theo dự án được duyệt; bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy trong thi công.

10. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý vận hành)

- Tiếp nhận, quản lý, vận hành quỹ nhà ở thuộc tài sản công (bao gồm quỹ nhà ở xã hội tạo lập từ Quỹ nhà ở địa phương và các nguồn khác) theo nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân thành phố giao sau đầu tư theo quy định.

- Chịu trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thông thường; tăng cường biện pháp an toàn phòng cháy, chữa cháy đối với các chung cư cũ chưa đến lộ trình di dời thuộc phạm vi được giao quản lý.

- Kiểm tra, phát hiện và phối hợp với chính quyền địa phương ngăn chặn, yêu cầu xử lý nghiêm các hành vi cơi nới, lấn chiếm không gian trái phép hoặc tự ý sửa chữa làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình chung cư cũ.

- Phối hợp chặt chẽ với Công an thành phố và Ủy ban nhân dân các phường để rà soát, xác minh tình trạng sử dụng nhà ở; tổ chức thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng đối với các hộ dân đang thuê nhà ở thuộc tài sản công nhằm phục vụ công tác bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

- Tổ chức ký kết hợp đồng thuê nhà, thực hiện thu tiền thuê đối với các hộ dân được bố trí thuê nhà; thực hiện nghiêm túc các chính sách miễn, giảm tiền thuê theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

11. Các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan

Các sở, ban, ngành, đơn vị khác theo chức năng, nhiệm vụ chủ động rà soát, nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách và giải pháp thuộc lĩnh vực quản lý; phối hợp thực hiện, bảo đảm tiến độ và hiệu quả của Đề án.

II. Chế độ thông tin, báo cáo, kiểm tra, giám sát

Các sở, ngành, địa phương, chủ đầu tư và đơn vị liên quan định kỳ hằng quý báo cáo tình hình thực hiện Đề án gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

Đối với các dự án trọng điểm, dự án có yêu cầu tiến độ cấp bách hoặc phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Sở Xây dựng.

Nội dung báo cáo gồm: tiến độ kiểm định, kiểm đếm, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; số hộ đã di dời; số hộ đã bố trí tạm cư, thuê nhà, mua nhà ở xã hội, thuê nhà ở từ Quỹ nhà ở địa phương; tiến độ giải phóng mặt bằng, phá dỡ, thi công; tình hình bố trí, giải ngân vốn; khó khăn, vướng mắc và kiến nghị xử lý.

Sở Xây dựng chủ trì theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực hiện Đề án; kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh.

III. Tổ chức thực hiện chuyển tiếp

Các dự án, nhiệm vụ, thủ tục, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đang triển khai theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐND và Đề án số 05/ĐA-UBND trước ngày Đề án này được thông qua tiếp tục được thực hiện theo văn bản đã được phê duyệt.

Trường hợp cần điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh để phù hợp với Đề án này và quy định pháp luật hiện hành.

Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương và cơ quan liên quan rà soát các nhiệm vụ, dự án, thủ tục đang triển khai; đề xuất nội dung tiếp tục thực hiện, nội dung cần điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định theo thẩm quyền.

Phần V:
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Việc ban hành Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng (thay thế Đề án số 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 về việc xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng) là nhiệm vụ cần thiết và cấp bách nhằm bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản cho 9.193 hộ dân, đồng thời tái thiết không gian đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ. Đề án cụ thể hóa chủ trương của Đảng và định hướng của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước về phát triển nhà ở, bảo đảm quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê.

Ủy ban nhân dân thành phố kính đề nghị Thành ủy, Hội đồng nhân dân thành phố:

Ban hành Nghị quyết thông qua Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng; đồng thời thay thế Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 làm cơ sở pháp lý triển khai các bước tiếp theo, với các nội dung trọng tâm: Mở rộng phạm vi áp dụng lên toàn bộ 177 chung cư cũ trên địa bàn thành phố (sau sắp xếp địa giới hành chính); điều chỉnh lộ trình thực hiện đến năm 2035 và cập nhật đồng bộ các cơ chế, chính sách mới theo Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và các văn bản pháp luật có liên quan.

Sau khi Đề án được thông qua, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ chỉ đạo các Sở ngành tổ chức triển khai thực hiện theo quy định và tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các mục tiêu Đề án đề ra./.

Nơi nhận:
- TTTU; TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Sở Xây dựng;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD&CT, NV&KTGS;
- Lưu: VT, L.Q.Trường.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân

Phụ lục 01: Thống kê hiện trạng các hộ dân khu vực trong chung cư phục vụ việc di dời cư dân kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo xây dựng chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố.

(khu vực trong chung cư)

TT	Khu vực	Tổng số căn hộ	Phân tích số nhân khẩu đang cư trú		Nguồn gốc nhà ở					Mục đích sử dụng			Quan điểm		
			Tổng số nhân khẩu	Đối tượng chính sách	Được công ty, tổ chức cho thuê		Được phân phối, giao	Thanh lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Để ở	Để trống	Cho thuê lại	Đồng ý chủ trương	Không đồng ý chủ trương	Không có ý kiến
					Có hợp đồng	Không có hợp đồng									
I	**Khu vực phía Đông**	**6.902**	**17.807**	**309**	**3.934**	**122**	**1.784**	**981**	**81**	**6.412**	**289**	**201**	**6.400**	**195**	**307**
1	An Biên	1.428	4.474	51	654	108	651	4	11	1.194	208	26	1.223	21	184
2	Lệ Chân	490	1.364	59	153	0	214	123		454	5	31	269	138	83
3	Hồng An	531	1.444	34	531	0	0	0		525	0	6	530	1	0
4	Hồng Bàng	311	885	7	132	0	30	149		279	13	19	299	7	5
5	Kiến An	143	271	1	45	0	96	2		83	21	39	143	0	0
6	Phù Liễn	84	202	10	27	0	57	0		37	16	31	64	7	13
7	Gia Viên	364	1.009	21	155	14	16	109	70	345	2	17	342	6	16
8	Ngô Quyền	3.536	8.122	126	2.237		705	594		3.487	17	32	3.530		6
9	Đồ Sơn	15	36	0	0	0	15	0		8	7	0	0	15	0
II	**Khu vực phía Tây**	**784**	**2.422**	**57**	**90**	**245**	**172**	**275**	**2**	**637**	**140**	**7**	**600**	**118**	**66**
10	Thành Đông	340	1.274	33	0	245	95	0	0	237	103	0	322	18	0
11	Lê Thanh Nghị	160	517	18	84	0	0	76		153	7	0	153		7
12	Chí Linh	284	631	6	6	0	77	199	2	247	30	7	125	100	59
TỔNG		**7.686**	**20.229**	**366**	**4.024**	**367**	**1.956**	**1.256**	**83**	**7.049**	**429**	**208**	**7.000**	**313**	**373**

Phụ lục 02: Thống kê hiện trạng các hộ dân khu vực ngoài chung cư phục vụ việc di dời cư dân kết hợp chỉnh trang đô thị và cải tạo xây dựng chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố

(khu vực ngoài chung cư)

TT	Khu vực	Tổng số căn hộ đã rà soát	Phân tích số nhân khẩu đang cư trú		Phân tích về nhà ở									Quan điểm		
					Giấy tờ pháp lý						Mục đích sử dụng					
			Tổng số nhân khẩu	Đối tượng chính sách	Được công ty, tổ chức cho thuê		Được phân phối, giao	Thanh lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Để ở	Để trống	Cho thuê lại	Đồng ý chủ trương	Không đồng ý chủ trương	Không có ý kiến
					Có hợp đồng	Không có hợp đồng										
I	**Khu vực phía Đông**	**1.340**	**4.366**	**50**	**150**	**5**	**63**	**56**	**139**	**927**	**1.252**	**20**	**68**	**798**	**12**	**530**
1	An Biên	587	2.320	5	1	1	3	1	36	545	586	1	0	586	0	1
2	Lê Chân	183	505	10	0	0	0	0	57	126	164	2	17	0	0	183
3	Hồng An	106	362	16	87	0	0	19	0	0	80	0	26	0	0	106
4	Hồng Bàng	127	127	1	22	0	3	13	13	76	120	3	4	40	0	87
5	Kiến An	56	130	2	3	0	51	2	0	0	46	3	7	56	0	0
6	Phù Liễn	15	50	1	0	0	0	0	11	4	14	1	0	15	0	0
7	Gia Viên	107	398	14	37	4	6	21	22	17	90	5	12	101	5	1
8	Ngô Quyền	147	454	0	0	0	0	0	0	147	147	0	0	0	0	147
9	Đồ Sơn	12	20	1	0	0	0	0	0	12	5	5	2	0	7	5
II	**Khu vực phía Tây**	**167**	**532**	**1**	**0**	**0**	**1**	**0**	**57**	**109**	**163**	**2**	**2**	**109**	**4**	**54**
10	Thành Đông	113	284	0	0	0	0	0	45	68	113	0	0	109	4	0
11	Lê Thanh Nghị	41	206		0	0	0	0	0	41	41	0	0	0	0	41
12	Chí Linh	13	42	1	0	0	1	0	12	0	9	2	2	0	0	13
TỔNG		**1.507**	**4.898**	**51**	**150**	**5**	**64**	**56**	**196**	**1.036**	**1.415**	**22**	**70**	**907**	**16**	**584**

PHỤ LỤC 03: Danh mục 177 chung cư cũ phân theo địa giới hành chính và cấp độ kiểm định.

STT	Chung cư	Địa chỉ	Hiện trạng chung cư						Đơn vị quản lý
			Năm xây dựng	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng	Đất Quy hoạch	Năm kiểm định	Cấp độ (kiểm định)	
(A)	(B)	(C)	1	2	3	4	5	6	7
A	CHUNG CƯ KHU VỰC ĐÔNG HẢI PHÒNG	148 chung cư	-	-	-	-	-	-	-
I	Phường Hồng An	9 chung cư	-	-	-	-	-	-	-
1	A1 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	1872	5	Cây xanh, Giao thông	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
2	A2 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	1872	5	Cây xanh, Giao thông	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
3	A3 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	1872	5	Cây xanh, Giao thông	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
4	A4 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	665	5	Cây xanh, Giao thông	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
5	A5 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	767	5	Cây xanh	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
6	A6 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	1272	5	Cây xanh, Giao thông	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
7	A7 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	1902	5	Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
8	A8 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	1819	5	Đất hỗn hợp gồm cả kinh doanh dịch vụ	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
9	A9 Quán Toan	Khu Quán Toan	1970-1975	0	3	Cây xanh	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
II	Phường Hồng Bàng	14 chung cư	-	-	-	-	-	-	-
1	243-251 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	-	880	3	Đất Bãi đỗ xe	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
2	299-305 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	238	4	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
3	307-317 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	445	4	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
4	319-325 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	290	4	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
5	327-333 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	246	3	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
6	326-330 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	-	285	4	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
7	338-340 Lý Thường Kiệt	Khu Phan Bội Châu	-	218	4	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
8	116-122 Phan Bội Châu	Khu Phan Bội Châu	-	365	4	Đất Bãi đỗ xe	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
9	CT51-CT55 Tôn Đản	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	720	5	Đất Bãi đỗ xe	KL số 50 ngày 12/2/2018	D	Công ty Nhà
10	5 tầng Nguyễn Thái Học	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	223	5	Đất Bãi đỗ xe	KL số 188 ngày 4/10/2022	D	Công ty Nhà
11	4 tầng Nguyễn Thái Học và 311 Phan Bội châu	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	721	4	Đất cơ quan + An Ninh	KL số 50 ngày 12/2/2018	D	Công ty Nhà
12	4-12 Hoàng Ngân	Khu Phan Bội Châu	1975-1980	525	3	Đất Trường Học	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
13	113-116 Quang Trung	Khu Phan Bội Châu	1990	270	3	Đất Trường Học	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà
14	12 Hoàng Văn Thụ	Khu Minh Khai	1980	0	3	Đất Nhà ở	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
III	Phường Ngô Quyền	55 chung cư	-	-	-	-	-	-	-
1	Khu tập thể số 10 Máy Tơ (CT Thiết bị phụ tùng)	Khu Máy Tơ	1980-1985	0	3	Đất Giao thông	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
2	4B Trần Phú (TT Kho vận ngoại thương)	Khu Máy Tơ	1980	485	3	Đất Nhà ở	-	D	Nhà tự quản
3	Tập thể Kim khí 27/63 đường Ngô Quyền	Khu Máy Chai	1985-1990	225	2	Đất cây xanh	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
4	Lô A Khu tập thể Sắt tráng men đường vòng Vạn Mỹ,	Khu Máy Chai	1959	342	2	Đất cây xanh	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
5	Lô B Khu tập thể Sắt tráng men đường vòng Vạn Mỹ	Khu Máy Chai	1959	342	2	Đất cây xanh	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
6	Lô C Khu tập thể Sắt tráng men đường Ngô Quyền,	Khu Máy Chai	1959	342	2	Đất cây xanh	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
7	Nhà 2 tầng ngõ phụ 42 và ngõ phụ 52 thuộc ngõ 112 Ngô Quyền	Khu Máy Chai	-	394	2	1 Phần đất nhóm nhà ở hiện trạng và 1 phần đất giao thông	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Nhà tự quản
8	Số 103 Ngô Quyền (Công ty chế biến thủy sản)	Khu Máy Chai	1985-1990	0	3	Đất hỗn hợp	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
9	Nhà A-B số 311 Cầu Tre (tập thể Cảng)	Khu Cầu Tre	1965-1970	1042	3	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
10	C13 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	452	3	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 150 ngày 18/7/2018	C	Công ty Nhà
11	C15 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	452	3	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà

STT	Chung cư	Địa chỉ	Hiện trạng chung cư						Đơn vị quản lý
			Năm xây dựng	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng	Đất Quy hoạch	Năm kiểm định	Cấp độ (kiểm định)	
(A)	(B)	(C)	1	2	3	4	5	6	7
12	C22 Cầu Tre (Cảng Hải Phòng)	Khu Cầu Tre	1965-1970	766	3	Đất dịch vụ	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản
13	C24 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1965-1970	720	3	Đất cây xanh	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
14	C26 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1965-1970	692	3	Đất cây xanh	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà
15	C53 Cầu tre, Công ty Công trình thuỷ	Khu Cầu Tre	1960	0	3	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 150 ngày 18/7/2018	C	Nhà tự quản
16	C55 Cầu tre, Công ty Công trình thuỷ	Khu Cầu Tre	1960	644	3	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản
17	U3 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
18	U4 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
19	U7 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
20	U8 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
21	U9 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
22	U16 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
23	U17 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1960-1965	585	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
24	Lô 1 Thái Phiên (CT3 CTyKDN, CT1+CT2 CK Duyên hải)	Khu Cầu Tre	1975-1980	712,5	4	1 phần đất cây xanh + 1 phần đất giáo dục.	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
25	Lô 2 (lô B2 TT Thái Phiên (TT Xăng dầu Biển 3)	Khu Cầu Tre	1970	712,5	4	1 phần đất cây xanh + 1 phần đất giáo dục.	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
26	Lô 3 Thái Phiên	Khu Cầu Tre	1970-1975	675	4	1 phần đất cây xanh + 1 phần bãi đỗ xe.	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
27	Lô 4 Thái Phiên	Khu Cầu Tre	1970-1975	675	4	1 phần đất cây xanh + 1 phần bãi đỗ xe.	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
28	A1 Thái Phiên	Khu Cầu Tre	1975-1980	650	5	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
29	A2 Thái Phiên	Khu Cầu Tre	1975-1980	650	5	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
30	A8 Thái Phiên	Khu Cầu Tre	1975-1980	650	5	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
31	A9 Thái Phiên	Khu Cầu Tre	1975-1980	650	5	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
32	T5 Cầu Tre (Tự quản Cảng Hải Phòng quản lý)	Khu Cầu Tre	1975-1980	480	3	1 phần đất giáo dục + 1 phần đất giao thông	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
33	T15 Cầu Tre (CT KDN quản lý T1, Cảng Hải Phòng quản lý T2+T3)	Khu Cầu Tre	1960-1965	415	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
34	217 Cầu Tre	Khu Cầu Tre	1980-1985	745	3	1 phần đất giáo dục + 1 phần đất an ninh	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản
35	254 Đà Nẵng, TT Lương thực	Khu Cầu Tre	1961	0	3	Đất dịch vụ	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Nhà tự quản
36	A1 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Công ty Nhà
37	A2 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Công ty Nhà
38	A3 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Công ty Nhà
39	A4 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Nhà tự quản
40	A5 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Công ty Nhà
41	A6 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Công ty Nhà

STT	Chung cư	Địa chỉ	Hiện trạng chung cư						Đơn vị quản lý
			Năm xây dựng	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng	Đất Quy hoạch	Năm kiểm định	Cấp độ (kiểm định)	
(A)	(B)	(C)	1	2	3	4	5	6	7
42	A7 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Đã di dời
43	A8 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Đã di dời
44	A9 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1970-1975	1245	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 60 ngày 12/6/2017	D	Công ty Nhà
45	A17 Vạn Mỹ	Khu Vạn Mỹ	1975-1980	817	5	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
46	Lô 1 ngõ 317C đường Đà Nẵng	Khu Vạn Mỹ	1970-1975	502	2	Đất giáo dục	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
47	Lô 2 ngõ 317C đường Đà Nẵng	Khu Vạn Mỹ	1970-1975	502	2	Đất giáo dục	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
48	Lô 3 ngõ 317C đường Đà Nẵng	Khu Vạn Mỹ	1970-1975	502	2	Đất giáo dục	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
49	Lô 4 ngõ 317C đường Đà Nẵng	Khu Vạn Mỹ	1970-1975	502	2	Đất giáo dục	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
50	Lô 5 ngõ 317C đường Đà Nẵng	Khu Vạn Mỹ	1970-1975	538	2	Đất giáo dục	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
51	Số 82 Đường Vòng Vạn Mỹ (khu TT ngoại thương)	Khu Vạn Mỹ	1980-1985	362	3	Dự án 311 Đà Nẵng và Vạn Mỹ	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
52	Nhà 4 tầng ngõ phụ 9/278 Đà Nẵng	Khu Vạn Mỹ	1989	800	4	Đất cây xanh	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
53	Xí nghiệp giao nhận Thuỷ sản HP - 6/73 Lê Lai	Khu Máy Chai		540	2	Đất ở hiện trạng	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
54	Xây lắp Thuỷ sản nhà C-D ngõ 92 Lê Thánh Tông	Khu Máy Tơ		966	2	Đất ở hiện trạng		Chưa KĐ	Nhà tự quản
55	Trạm Điện Cửa Cấm, ngõ 136 Ngô Quyền	Khu Máy Chai		342	2	Đất nhóm nhà ở	-	Chưa KĐ	Nhà tự quản
IV	**Phường Gia Viên**	**15 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
1	Nhà chữ U 206 Lê Lợi	Khu Lê Lợi	1965	1265	3	Đất Bãi đỗ xe	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Nhà tự quản
2	Đ66 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	335	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
3	Đ68 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	335	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
4	Đ70 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	335	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
5	Đ72 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	380	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
6	Đ74 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	300	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
7	Đ76 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	300	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
8	Đ78 Nam Pháp	Khu Đằng Giang	1980-1985	666	3	Đất Cây xanh A56 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
9	Ngõ 28 Lương Khánh Thiện	Khu Cầu Đất	1980-1985	241	3	Đất ở hiện trạng A19-HT	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
10	Ngõ 33 Lương Khánh Thiện (Nhà máy Toa xe)	Khu Cầu Đất	1980-1985	150	2	Đất ở hiện trạng A20-HT2	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
11	54 Lương Khánh Thiện	Khu Cầu Đất	1980-1985	385	2	Đất ở hiện trạng A39-HT1	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
12	112+114 Lương Khánh Thiện	Khu Cầu Đất	1980-1985	125	2	Đất cây xanh A39-CX2; Đất Y tế A39-YT	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Công ty Nhà
13	Ngõ 123 Lương Khánh Thiện	Khu Cầu Đất	1980-1985	557	3	Đất ở hiện trạng A40-HT4	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
14	Lô A+B Đông An Phụng	Khu Lạch Tray	1970-1975	650	2	Đất Cây xanh A50 - CX	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
15	Tập thể số 9 Phạm Minh Đức	Khu Lạch Tray			2	Đất dịch vụ		Chưa KĐ	Nhà tự quản
V	**Phường An Biên**	**32 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
1	Lô 1 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1960	595,8	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
2	Lô 2 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1962	587,5	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà

STT	Chung cư	Địa chỉ	Hiện trạng chung cư						Đơn vị quản lý
			Năm xây dựng	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng	Đất Quy hoạch	Năm kiểm định	Cấp độ (kiểm định)	
(A)	(B)	(C)	1	2	3	4	5	6	7
3	Lô 3 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1970	542,8	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
4	Lô 4 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1976	583,6	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
5	Lô 5 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1976	598,1	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
6	Lô 6 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1960	814,7	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
7	Lô 7 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1961	828,5	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và đường giao thông	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
8	Lô 8 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1961	737,7	3	Quy hoạch cây xanh công cộng và đường giao thông	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
9	Lô 9 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1961	603,4	3	Quy hoạch đất giáo dục và đường giao thông	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
10	Lô 10 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1961	594,5	3	Quy hoạch đất giáo dục và đường giao thông	KL số 69 ngày 6/3/2018	D	Công ty Nhà
11	Lô 11 Tập thể An Dương	Khu An Dương	1960	623,8	3	Quy hoạch đất giáo dục và đường giao thông	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
12	Tập thể 5 tầng Tôn Đức Thắng (An Dương)	Khu An Dương	1960	657,9	5	Quy hoạch cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
13	Lô A33 Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1963	518	3	Quy hoạch đất hỗn hợp	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
14	Lô A34 Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1963	578	3	Quy hoạch đất hỗn hợp	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
15	Lô A35 Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1963	611,6	3	Quy hoạch đất hỗn hợp	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
16	Lô A36 - Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1986	753,6	3	Đất Hỗn hợp	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà
17	Lô A42 Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1960	650	3	Quy hoạch đất hỗn hợp	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
18	Lô A43 - Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1986	711,8	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
19	Lô A44 Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1963	943,6	3	Quy hoạch đất giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
20	Lô A45 Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1963	592,7	3	Quy hoạch bãi đỗ xe	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà
21	Lô A48 - Tập thể Lán Bè	Khu Lam Sơn	1974	803,5	3	Cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Công ty Nhà
22	Lô A49 - Tập thể Lán Bè	Khu Lam Sơn	1973	896,1	3	Cây xanh công cộng và bãi đỗ xe	KL số 150 ngày 18/7/2018	D	Công ty Nhà
23	Lô C1-C2, Tập thể Lam Sơn	Khu Lam Sơn	1986	612,1	3	Cây xanh công cộng	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
24	5 tầng ngõ 266 TNH	Khu Niệm Nghĩa	1980-1985	560,1	5	Cây xanh công cộng	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
25	3 tầng ngõ 266 TNH	Khu Niệm Nghĩa	1980-1987	584,3	3	Quy hoạch đất giáo dục	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà
26	3 tầng ngõ 278 TNH	Khu Niệm Nghĩa						Chưa KĐ	Nhà tự quản
27	5 tầng ngõ 280 TNH	Khu Niệm Nghĩa	1980-1986	535,2	5	Quy hoạch đất giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
28	U17 Lam Sơn	Khu Đóng tàu	1960-1965	0	3	Đất dịch vụ thương mại	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản
29	U18 Lam Sơn	Khu Đóng tàu	1960-1965	0	3	Đất cây xanh công cộng	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản
30	U20 Lam Sơn	Khu Đóng tàu	1960-1965	0	3	Đất cây xanh công cộng	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản

STT	Chung cư	Địa chỉ	Hiện trạng chung cư						Đơn vị quản lý
			Năm xây dựng	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng	Đất Quy hoạch	Năm kiểm định	Cấp độ (kiểm định)	
(A)	(B)	(C)	1	2	3	4	5	6	7
31	U21 Lam Sơn	Khu Đóng tàu	1960-1965	0	3	Đất cây xanh công cộng	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Nhà tự quản
32	U22 Lam Sơn	Khu Đóng tàu	1960-1965	0	3	Cây xanh công cộng và đường giao thông	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Nhà tự quản
VI	**Phường Lê Chân**	**16 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
1	5 tầng Lâm Tường	Khu Hồ Nam	1986	1576,9	5	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
2	3 tầng Lâm Tường	Khu Hồ Nam	1986	1193,7	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
3	3 tầng ngõ 166 Chùa Hàng	Khu Hồ Nam	-	763,1	3	Đất đơn vị ở	KL số 59 ngày 4/8/2016	D	Công ty Nhà
4	Số 20 Nguyễn Công Trứ	Khu Kênh Dương	1960	350,1	3	Đất Giáo dục (Mầm non)	-	Chưa KĐ	Công ty Nhà
5	A1 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	300	3	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
6	A2 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	300	3	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
7	A3 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	340	3	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
8	A4 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	340	3	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
9	A5 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	340	3	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	KL số 49 ngày 12/2/2018	D	Công ty Nhà
10	A6 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	970	3	Đất Cây Xanh	KL số 150 ngày 18/7/2018	B	Công ty Nhà
11	A7 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	650	3	Đất Giáo dục	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
12	A8 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	990	3	Đất Cây Xanh	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
13	A9 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	1300	3	Bãi Đỗ Xe	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
14	A10 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	500	4	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	D	Công ty Nhà
15	A11 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	280	4	Đất hỗn hợp (Nhóm Nhà ở và dịch vụ).	KL số 49 ngày 12/2/2018	D	Công ty Nhà
16	A12 Đồng Tâm	Khu Lạch Tray	1980-1985	330	3	Bãi Đỗ Xe	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
VII	**Phường Kiến An**	**3 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
1	3 tầng Cống Đôi	Khu Lê Duẩn	1970	1167	3	Cây Xanh	KL số 77 ngày 20/9/2016	D	Công ty Nhà
2	168 - 4 tầng Lê Duẩn	Khu Tây Sơn	1970	1521	4	Cây Xanh	KL số 77 ngày 20/9/2016	D	Công ty Nhà
3	Khu tập thể phố Tây Sơn	Khu Tây Sơn	1948	116,2476	2	-	Báo cáo số 01 ngày 30/10/2025	C	Công ty Nhà
VIII	**Phường Phù Liễn**	**3 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
IX	**Phường Đồ Sơn**	**1 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
B	**KHU VỰC TÂY HẢI PHÒNG**	**29 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
I	**Phường Lê Thanh Nghị**	**3 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
II	**Phường Thành Đông**	**9 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
III	**Phường Chí Linh**	**17 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-
	TOÀN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	**177 chung cư**	-	-	-	-	-	-	-

Phụ lục 04: Bảng phân loại chung cư theo từng giải pháp thực hiện.

TT	Chung cư	Địa phương	Số chung cư	Số hộ				TĐC bằng nhà ở	Thuê nhà ở TSC / Thuê nhà theo NĐ 302	Mua NOXH	Tự lo chỗ ở	TĐC bằng đất	Ghi chú
				Trong lõi		Ngoài lõi							
				Thuê	Sở hữu	Không có GCN	Có GCN						
A	*B*	*C*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*D*
I	**Thực hiện cải tạo theo NĐ 98**		**36**	**1.099**	**166**	**364**	**68**	**360**	**905**	**269**	**74**	**89**	
1	Khu chung cư Đồng Tâm	Lê Chân	12	221	90	123	54	181	130	114	9	54	
2	Khu chung cư Cầu Tre	Ngô Quyền	14	498	43	100	0	146	395	55	24	21	Trường hợp không thu hút được NĐT thì thực hiện dự án theo NQ 04 sửa đổi và bố trí hộ dân về thuê nhà ở thuộc Quỹ nhà ở địa phương
3	Khu chung cư Lâm Tường	Lê Chân	2	88	33	3	3	33	88	3	0	3	
4	Khu Chung cư Lam Sơn	An Biên	8	292	0	138	11	0	292	97	41	11	
II	**TĐC chung cư Tạ Quang Bửu**		**12**	**424**	**76**	**109**	**45**	**0**	**390**	**172**	**42**	**50**	
1	03 Chung cư Bình Minh (B2, B3, B4)	Lê Thanh Nghị	3	84	76	41	0	0	84	101	11	5	Trường hợp không đủ số căn hộ bố trí thì thực hiện dự án theo NQ 04 sửa đổi và bố trí hộ dân về thuê nhà ở thuộc Quỹ nhà ở địa phương.
2	09 Chung cư Phường Thành Đông	Thành Đông	9	340	0	68	45	0	306	71	31	45	
III	**TĐC chung cư 75 Lý Thánh Tông**		**1**	**15**	**0**	**12**	**0**	**0**	**15**	**8**	**4**	**0**	
1	Lô 5 tầng ngõ 75 Lý Thánh Tông	Đồ Sơn	1	15	0	12	0	0	15	8	4	0	
IV	**Thực hiện theo Giải pháp 2 (giải quyết chỗ ở gắn với chỉnh trang đô thị - kế thừa ĐA 05)**		**128**	**4.809**	**1.097**	**826**	**83**	**0**	**4.256**	**1.708**	**768**	**83**	
*	***Giai đoạn 1: 2026-2028***	***Toàn TP***	***46***	***1.559***	***744***	***365***	***34***	***0***	***1.680***	***682***	***306***	***34***	
**	***Giai đoạn 2: 2028-2030***	***Toàn TP***	***82***	***3.250***	***353***	***461***	***49***	***0***	***2.576***	***1.026***	***462***	***49***	
V	**Tổng số**		**177**	**6.347**	**1.339**	**1.311**	**196**	**360**	**5.566**	**2.157**	**888**	**222**	

Phụ lục 05. Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ dự kiến đối với các hộ dân

(Gửi kèm theo Đề án số: 02 /ĐA-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2026)

STT	Loại hộ	Số hộ	Kinh phí dự kiến bồi thường, hỗ trợ trung bình cho 01 hộ (đồng)	Tổng kinh phí (đồng)
1	Hộ có giấy chứng nhận	83	569.178.984	47.241.855.684
2	Hộ có quyết định thanh lý	1.256	345.350.724	433.760.509.537
3	Hộ thuê nhà	6.347	265.198.456	1.683.214.601.745
	Tổng	**7.686**		**2.164.216.966.966**

Phụ lục 06: Bảng dự kiến nhu cầu nguồn đầu tư công thực hiện các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị.

(Gửi kèm theo Đề án số: 02 /ĐA-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2026)

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (GPMB)	2.737.201.742.168
2	Chi phí xây dựng hạ tầng trong hàng rào	146.016.546.363
3	Chi phí thiết bị	10.888.323.156
4	Hạ tầng dùng chung ngoài hàng rào	-
4	Chi phí QLDA + tư vấn ĐTXD + chi phí khác	16.604.389.851
5	Cộng chi phí trước dự phòng	2.910.711.001.539
6	Dự phòng khối lượng phát sinh	291.071.100.154
7	Dự phòng trượt giá (2026–2030)	6.072.824.078
8	Tổng mức vốn đầu tư công (sơ bộ)	**3.207.854.925.771**

PHỤ LỤC 7
PHÂN CÔNG NHIỆM VỤ VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

(Kèm theo Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố)

TT	Nội dung nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời gian
I. HOÀN THIỆN THỂ CHẾ, BAN HÀNH CHÍNH SÁCH VÀ TỔ CHỨC TRIỂN KHAI ĐỀ ÁN				
1	Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Nghị quyết phê duyệt Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố (thay thế Nghị quyết số 04/NQ-HĐND).	Sở Xây dựng	Các sở, ngành, đơn vị liên quan; Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Tháng 7 năm 2026
2	Xây dựng, ban hành Kế hoạch triển khai Đề án; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo, phân công nhiệm vụ và tiến độ thực hiện cụ thể cho từng giai đoạn.	Sở Xây dựng	Các sở, ngành; Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Năm 2026
3	Tham mưu ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản cụ thể hóa cơ chế, chính sách định hướng: điều tiết, hỗ trợ giá thuê; miễn, giảm tiền thuê nhà ở.	Sở Xây dựng	Sở Tài chính; Sở Nội vụ; Ngân hàng Chính sách xã hội	Năm 2026 - 2027
4	Chủ trì rà soát, hệ thống hóa và kịp thời tham mưu cập nhật Đề án khi văn bản quy phạm pháp luật có thay đổi, bảo đảm đồng bộ với pháp luật về nhà ở, đất đai đang có hiệu lực thi hành.	Sở Xây dựng	Sở Tư pháp; các sở, ngành liên quan	Thường xuyên
II. TẠO LẬP, KIỆN TOÀN QUỸ NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG VÀ BỐ TRÍ NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH				

TT	Nội dung nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời gian
5	Tham mưu cân đối, bố trí vốn đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 và hằng năm cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các chung cư cũ không xây dựng lại và hạng mục hạ tầng dùng chung.	Sở Tài chính	Sở Xây dựng; Ban Quản lý dự án; Ủy ban nhân dân các phường	Năm 2026 và hằng năm
6	Hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ bán nhà ở, đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm nguồn lực thực hiện Đề án.	Sở Tài chính	Sở Xây dựng; Quỹ Đầu tư phát triển thành phố	Thường xuyên
III. KIỂM ĐỊNH, QUY HOẠCH, ĐẤT ĐAI VÀ CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ				
7	Chủ trì, hoàn thành kiểm định chất lượng đối với 46 chung cư còn lại; tổng hợp, phân loại cấp độ nguy hiểm làm cơ sở lập phương án xử lý.	Sở Xây dựng	Ủy ban nhân dân các phường liên quan; đơn vị kiểm định	Năm 2026
8	Chủ trì lập, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án; tổ chức lấy ý kiến công khai theo Điều 7, Điều 8 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.	Sở Xây dựng	Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Năm 2026 - 2027
9	Hướng dẫn, thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; đánh giá tác động môi trường của các dự án theo thẩm quyền.	Sở Nông nghiệp và Môi trường	Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân các phường	Theo tiến độ dự án
10	Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư; tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.	Sở Xây dựng	Sở Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường	Theo tiến độ dự án
IV. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, DI DỜI, TẠM CƯ				

TT	Nội dung nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời gian
11	Chủ trì, phối hợp rà soát, xác minh nguồn gốc đất đai, tình trạng sở hữu, sử dụng nhà ở và cư trú thực tế; phân loại nhóm đối tượng ưu tiên và nhóm cần kiểm tra kỹ, ngăn chặn trục lợi chính sách.	Công an thành phố	Ủy ban nhân dân các phường; Công ty Quản lý và Kinh doanh nhà	Theo tiến độ dự án
12	Chủ trì tuyên truyền, vận động, công khai phương án; tổ chức Hội nghị nhà chung cư; lập, niêm yết công khai, lấy ý kiến và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng.	Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Xây dựng	Theo tiến độ dự án
13	Hướng dẫn lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành	Sở Nông nghiệp và Môi trường	Ủy ban nhân dân các phường; Sở Xây dựng	Theo tiến độ dự án
14	Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; Bố trí tạm cư cho các hộ dân thuộc diện di dời; giải quyết kiến nghị của người dân trên địa bàn.	Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Công ty Quản lý và Kinh doanh nhà; Sở Xây dựng	Theo tiến độ dự án
15	Thực hiện di dời và tháo dỡ 37 tòa chung cư cấp độ D (Đồng Quốc Bình, A7 - A8 Vạn Mỹ, B1 Bình Minh).	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp	Ủy ban nhân dân phường Gia Viên, Lê Thanh Nghị; Công an thành phố	Năm 2026
16	Bảo đảm an ninh, trật tự trong quá trình tuyên truyền, vận động, di dời, giải phóng mặt bằng, cưỡng chế (nếu có) và thi công; hướng dẫn, thẩm duyệt, kiểm tra công tác phòng cháy, chữa cháy.	Công an thành phố	Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Thường xuyên
V. TẠO LẬP QUỸ NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ VÀ TỔ CHỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO GIAI ĐOẠN				

TT	Nội dung nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời gian
17	Chủ trì thực hiện dự án điểm cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ Khu Đồng Tâm và nghiên cứu triển khai đầu tư, thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP	Sở Xây dựng	Chủ đầu tư; Ủy ban nhân dân các phường; các cơ quan, đơn vị liên quan	Năm 2026 - 2030
18	Thực hiện tạo lập quỹ nhà ở cho thuê theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.	Quỹ Đầu tư phát triển thành phố (Quỹ nhà ở địa phương)	Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Năm 2026 - 2028
VI. BẢO ĐẢM AN SINH XÃ HỘI, ỔN ĐỊNH ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN				
19	Chủ trì rà soát, xác định đối tượng người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, đối tượng bảo trợ xã hội để áp dụng chính sách miễn, giảm, hỗ trợ giá thuê và an sinh xã hội.	Ủy ban nhân dân các phường	Các Sở: Nội vụ, Y tế, Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính	Theo tiến độ dự án
20	Chủ trì nghiên cứu xây dựng, tổ chức thực hiện phương án hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ việc làm, đào tạo, chuyển đổi nghề cho người lao động và hộ kinh doanh bị ảnh hưởng.	Sở Nội vụ	Ngân hàng Chính sách xã hội; doanh nghiệp; Ủy ban nhân dân các phường	Theo tiến độ dự án
21	Chủ trì nghiên cứu, tổ chức thực hiện phương án bảo đảm chỗ học cho học sinh thuộc các hộ di dời; hướng dẫn thủ tục chuyển trường; tham mưu bố trí quỹ đất, đầu tư công trình giáo dục tại khu tái định cư.	Sở Giáo dục và Đào tạo	Ủy ban nhân dân các phường; Sở Xây dựng	Theo tiến độ dự án
22	Nghiên cứu thiết lập gói tín dụng ưu đãi về lãi suất, thời hạn cho các hộ có nhu cầu và đủ năng lực mua, thuê mua nhà ở.	Ngân hàng Chính sách xã hội	Sở Xây dựng; Sở Tài chính	Theo tiến độ dự án

TT	Nội dung nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời gian
23	Hỗ trợ cập nhật, điều chỉnh thông tin cư trú cho người dân tại nơi tạm cư, tái định cư, tạo thuận lợi về thủ tục hành chính.	Công an thành phố	Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Theo tiến độ dự án
VII. QUẢN LÝ, VẬN HÀNH QUỸ NHÀ VÀ GIÁM SÁT, BÁO CÁO				
24	Tiếp nhận, quản lý, vận hành quỹ nhà ở thuộc tài sản công; tổ chức ký kết hợp đồng thuê nhà, thu tiền thuê; thực hiện nghiêm chính sách miễn, giảm tiền thuê theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.	Đơn vị quản lý vận hành nhà ở	Sở Xây dựng; Quỹ Đầu tư phát triển thành phố	Thường xuyên
25	Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa và tăng cường biện pháp phòng cháy, chữa cháy đối với các chung cư cũ chưa đến lộ trình di dời; ngăn chặn, xử lý hành vi cơi nới, lấn chiếm trái phép.	Đơn vị quản lý vận hành nhà ở	Ủy ban nhân dân các phường; Công an thành phố	Thường xuyên
26	Định kỳ tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố kết quả thực hiện Nghị quyết, Đề án.	Sở Xây dựng	Các sở, ngành; Ủy ban nhân dân các phường liên quan	Định kỳ

Ghi chú: *Trong quá trình tổ chức thực hiện, căn cứ điều kiện thực tiễn và tiến độ giải phóng mặt bằng, các cơ quan chủ động rà soát, điều chỉnh linh hoạt phạm vi, số liệu và tiến độ cụ thể của từng nhiệm vụ; các sở, ban, ngành, đơn vị khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp thực hiện, bảo đảm tiến độ và hiệu quả chung của Đề án./.*