

Số: /BC-SXD

Hải Phòng, ngày tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả khảo sát, kiểm định đánh giá chất lượng 48 công trình chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng

Thực hiện Thông báo số 697/TB-VP ngày 09/12/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng các chung cư cũ trên địa bàn thành phố để phục vụ xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng, Sở Xây dựng đã tổ chức triển khai khảo sát, kiểm định đánh giá chất lượng các chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

Ngày 10/8/2026, Sở Xây dựng nhận được Báo cáo số 26.730/TB-VA ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Kiểm định Khảo sát xây dựng Việt Á về việc báo cáo tổng hợp kết quả thực hiện Gói thầu số 1 Kiểm định đánh giá chất lượng công trình (Bước 2) 28 công trình chung cư cũ đã được đánh giá mức độ nguy hiểm Mức 2, Mức 3 trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Căn cứ Báo cáo trên, Sở Xây dựng tổng hợp kết quả, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Công tác Khảo sát, đánh giá sơ bộ (Giai đoạn 1)

Sở Xây dựng đã tổ chức khảo sát, đánh giá sơ bộ (Giai đoạn 1) hiện trạng 48 chung cư cũ trên địa bàn thành phố theo Quy trình đánh giá an toàn kết cấu của Bộ Xây dựng.

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng, đánh giá sơ bộ mức độ xuống cấp của từng công trình, Sở Xây dựng xác định:

Tổng số công trình khảo sát: 48 công trình, trong đó:

- 28 công trình có dấu hiệu xuống cấp ở mức độ nguy hiểm Mức 2, Mức 3, cần tiếp tục thực hiện kiểm định chi tiết (Bước 2);

- 20 công trình xuống cấp Mức 1, chưa cần kiểm định chi tiết, tiếp tục quản lý, theo dõi trong quá trình sử dụng.

2. Kết quả kiểm định đánh giá chất lượng công trình (Bước 2)

Công tác kiểm định được thực hiện theo Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng ban hành kèm theo Quyết định số 681/QĐ-BXD và các văn bản pháp luật có liên quan; bao gồm khảo sát hiện trạng, đo đạc, thí nghiệm, kiểm tra khả năng chịu lực của kết cấu, tính toán và đánh giá mức độ nguy hiểm của từng công trình.

Căn cứ Báo cáo kết quả kiểm định của Công ty Cổ phần Kiểm định khảo sát xây dựng Việt Á, Sở Xây dựng thống nhất kết quả phân loại đối với 28 công trình như sau:

Theo địa bàn:

Phân loại	Số lượng	Ghi chú
Cấp A	0	
Cấp B	1	
Cấp C	16	
Cấp D	11	
Tổng cộng	28	

Địa phương	Tổng	B	C	D
Phường Hồng An	2	0	2	0
Phường Hồng Bàng	7	0	4	3
Phường Ngô Quyền	12	0	5	7
Phường Gia Viên	2	0	1	1
Phường An Biên	2	0	2	0
Phường Lê Chân	1	0	1	0
Phường Chí Linh	2	1	1	0
Tổng cộng	28	1	16	11

Trong đó:

a) Đối với 11 công trình cấp D

Khả năng chịu lực của kết cấu chịu lực không còn đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường; công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn, không bảo đảm điều kiện tiếp tục khai thác sử dụng; cần

thực hiện các biện pháp quản lý, di dời và cải tạo, xây dựng lại theo quy định của Luật Nhà ở.

b) Đối với 16 công trình cấp C

Một hoặc một số bộ phận kết cấu chịu lực không còn đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường; xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ; cần thực hiện sửa chữa, gia cường, cải tạo hoặc có giải pháp xử lý phù hợp nhằm bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng.

c) Đối với 01 công trình cấp B

Khả năng chịu lực của kết cấu cơ bản đáp ứng yêu cầu sử dụng; có hư hỏng cục bộ, cần sửa chữa và tiếp tục theo dõi trong quá trình khai thác.

(Danh mục chi tiết từng công trình theo Phụ lục kèm theo Báo cáo).

II. ĐÁNH GIÁ

Kết quả khảo sát và kiểm định cho thấy phần lớn quỹ nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố đã được xây dựng từ những năm 1960, thời gian khai thác kéo dài, nhiều công trình chưa được cải tạo đồng bộ, dẫn đến kết cấu chịu lực bị suy giảm, xuất hiện hiện tượng nứt, bong bật lớp bê tông bảo vệ, cốt thép bị ăn mòn, thấm dột và các dạng hư hỏng khác.

Đáng chú ý, trong số 28 công trình được kiểm định chi tiết có 27 công trình (chiếm khoảng 96,4%) được đánh giá ở mức nguy hiểm C và D, trong đó 11 công trình cấp D, phản ánh mức độ xuống cấp nghiêm trọng của nhiều chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

Kết quả kiểm định là cơ sở kỹ thuật quan trọng để xác định mức độ nguy hiểm của từng công trình; đồng thời làm căn cứ để thực hiện việc quản lý sử dụng, sửa chữa, gia cường, di dời cư dân và lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở kết quả kiểm định nêu trên, Sở Xây dựng kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố:

1. Giao Ủy ban nhân dân các phường nơi có công trình cấp D:

- Tổ chức công khai kết quả kiểm định;
- Cấm biển cảnh báo nguy hiểm;
- Xây dựng phương án di dời cư dân, bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của Nhân dân theo quy định.

2. Giao Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà phối hợp với các địa phương tăng cường quản lý, không bố trí sử dụng đối với các khu vực

không bảo đảm an toàn; xây dựng phương án quản lý, bảo trì đối với các công trình cấp B và cấp C.

3. Giao Sở Xây dựng tiếp tục tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng danh mục ưu tiên cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

Sở Xây dựng kính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên (để báo cáo);
- UBND các phường: Hồng An, Hồng Bàng, An Biên, Ngô Quyền, Lê Chân, Gia Viên, Chí Linh;
- Công ty TNHH MTV QL và KDN Hải Phòng;
- Công ty cổ phần Kiểm định Khảo sát xây dựng Việt Á;
- Công ty TNHH VABICO;
- Giám đốc SXD (để chỉ đạo);
- PGĐ SXD Nguyễn Hoài Long;
- Lưu: VT, CCGĐXD-TH (Tùng 03b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long

PHỤ LỤC**KẾT QUẢ KIỂM ĐỊNH (BƯỚC 2) 28 CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ CŨ ĐÃ ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ NGUY HIỂM MỨC 2, MỨC 3 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

STT	Địa chỉ công trình	Mức đánh giá	Kiến nghị xử lý
I	Phường Hồng An		
1	A1 Quán Toan	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
2	A2 Quán Toan	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
II	Phường Hồng Bàng		
3	299-305 Lý Thường Kiệt	D	Không nên sử dụng
4	307-317 Lý Thường Kiệt	D	Không nên sử dụng
5	319-325 Lý Thường Kiệt	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, cầu thang, mái và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
6	326-330 Lý Thường Kiệt	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, cầu thang, mái và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
7	338-340 Lý Thường Kiệt	D	Không nên sử dụng
8	116-122 Phan Bội Châu	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, cột và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
9	12 Hoàng Văn Thụ	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, cầu thang và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
III	Phường Ngô Quyền		
10	Tập thể số 10 Máy Tơ	D	Không nên sử dụng
11	Tập thể số 10 Máy Tơ	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, cầu thang và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
12	Tập thể Kim khí 27/67 Ngô Quyền	D	Không nên sử dụng
13	103 Ngô Quyền	D	Không nên sử dụng
14	Lô 2 TT Thái Phiên	D	Không nên sử dụng

STT	Địa chỉ công trình	Mức đánh giá	Kiến nghị xử lý
15	T5 Cầu Tre	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, cầu thang, mái và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
16	Lô 3 ngõ 317C Đà Nẵng	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
17	Lô 4 ngõ 317C Đà Nẵng	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
18	Lô 5 ngõ 317C Đà Nẵng	D	Không nên sử dụng
19	Xây lắp thủy sản C ngõ 92 Lê Thánh Tông	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
20	Xây lắp thủy sản D ngõ 92 Lê Thánh Tông	D	Không nên sử dụng
21	Trạm điện Cửa Cấm ngõ 136 Ngô Quyền	D	Không nên sử dụng
IV	Phường Gia viên		
22	Ngõ 33 Lương Khánh Thiện	D	Không nên sử dụng
23	Tập thể số 9 Phạm Minh Đức	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, trần, mái và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
V	Phường An Biên		
24	Lô A42 Tập thể Lam Sơn	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
25	3 tầng ngõ 278 Trần Nguyên Hãn	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, trần mái, và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
VI	Phường Lê Chân		
26	20 Nguyễn Công Trứ	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường, trần mái và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ
VII	Phường Chí Linh		
27	Nhà 17B P. Chí Linh	B	Sửa chữa các hư hỏng và có biện pháp bảo trì định kỳ
28	Nhà A3-2 tầng P. Chí Linh	C	Sửa chữa các kết cấu hư hỏng sàn, tường và có biện pháp bảo trì công trình định kỳ

