

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KHOA LUẬT



ĐỖ ĐỨC KHANH
MSSV: 1354060081

**CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG
VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI
CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CHUYÊN ĐỀ THỰC TẬP TỐT NGHIỆP
NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

Thành phố Hồ Chí Minh – Năm 2016

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KHOA LUẬT



ĐỖ ĐỨC KHANH
MSSV: 1354060081

**CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG
VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI
CHUNG CỬ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CHUYÊN ĐỀ THỰC TẬP TỐT NGHIỆP
NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
THS. VÕ HÙNG MINH HIỀN**

Thành phố Hồ Chí Minh – Năm 2016

LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên em xin gửi đến quý Thầy, Cô khoa Luật trường Đại học Mở thành phố Hồ Chí Minh lòng biết ơn sâu sắc, đặc biệt đến Cô Võ Hưng Minh Hiền, người đã nhiệt tình hướng dẫn, góp ý và tạo điều kiện để em có thể hoàn thành Chuyên đề Báo cáo Thực tập này. Cảm ơn quý Thầy Cô giảng dạy, chỉ bảo em trong suốt thời gian học tập tại trường.

Em xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Khoa tổ chức Chương trình Thực tập tốt nghiệp để em có cơ hội trải nghiệm thực tế, học hỏi kinh nghiệm thực tiễn.

Tiếp đến, em xin được gửi lời cảm ơn đến Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Saigontourist đã tạo điều kiện thuận lợi và hướng dẫn tận tình về chuyên môn, nghiệp vụ trong suốt thời gian thực tập tại cơ quan.

Tuy được quý Thầy, Cô tận tình hướng dẫn nhưng do trình độ lý luận và kinh nghiệm thực tiễn còn hạn chế nên Chuyên đề Báo cáo còn thiếu sót. Em rất mong nhận được sự quan tâm góp ý từ quý Thầy Cô để bài báo cáo được hoàn thiện hơn.

Xin chân thành cảm ơn!

TP.Hồ Chí Minh , Ngày 11 tháng 05 năm 2017

Sinh viên

Đỗ Đức Khanh

GIỚI THIỆU VỀ CƠ QUAN THỰC TẬP VÀ MÔ TẢ CÔNG VIỆC THỰC TẬP

– **Tên cơ quan thực tập:**

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Saigontourist

– **Địa chỉ trụ sở chính:**

19/45 Trần Đình Xu, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

– **Sơ nét về lịch sử hình thành, tồn tại và phát triển của đơn vị**

Công ty được thành lập ngày 31/03/2006

– **Lĩnh vực hoạt động, chức năng nhiệm vụ của đơn vị**

Các hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: xuất nhập khẩu, buôn bán hàng hóa, dịch vụ, lắp đặt hệ thống xây dựng và cho thuê kho bãi

– **Cơ cấu tổ chức, bộ máy của đơn vị**

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần, người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Cao Minh Trí.

– **Nhận xét sơ bộ của sinh viên về đơn vị thực tập**

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Saigontourist là một Công ty đang phát triển, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xuất nhập khẩu. Đây là một Công ty năng động với đội ngũ nhân viên trẻ trung, giàu nhiệt huyết.

– **Vị trí và công việc mà sinh viên được phân công tại đơn vị, những việc sinh viên đã thực hiện trong thời gian thực tập tại đơn vị**

Trong thời gian thực tập, sinh viên được phân công làm việc ở Bộ phận pháp lý của Công ty. Các công việc thực tế bao gồm thực tế, bao gồm: Nghiên cứu hồ sơ, ghi biên bản họp, soạn thảo các loại hợp đồng

Qua quá trình thực tập, bản thân sinh viên đã tiếp thu được một số kiến thức về hoạt động pháp chế doanh nghiệp, cũng như có thêm kinh nghiệm để chuẩn bị cho con đường nghề nghiệp sắp tới.

Sinh viên thực hiện

Đỗ Đức Khanh

MSSV: 1354060081

Nhận xét của giảng viên hướng dẫn về chuyên đề tốt nghiệp:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tp.HCM, ngày 11 tháng 5 năm 2017

Xác nhận của đơn vị

Người hướng dẫn

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. **Luật Đất đai năm 2013:** Luật Đất đai số 45/2013/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013.
2. **Luật Đầu tư năm 2014:** Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2014.
3. **Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014:** Luật số 66/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
4. **Luật Nhà ở năm 2014:** Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
5. **Luật Thuế sửa đổi bổ sung năm 2013:** Luật số 32/2013/QH13, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội ban hành ngày 19 tháng 6 năm 2013.
6. **Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số năm 2008:** Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội ban hành ngày 03 tháng 6 năm 2008.
7. **Nghị định số 101/2015/NĐ-CP:** nghị định số 101/2015/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
8. **Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:** nghị định số 99/2015/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều luật nhà ở năm.
9. **Nghị quyết 34/2007/NQ-CP:** Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP do Chính phủ ban hành ngày 03 tháng 7 năm 2007 về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.
10. **Quyết định số 5327/QĐ-UBND:** Quyết định số 5327/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2008 về việc ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố từ nay đến năm 2010.
11. **Thông tư 19/2016/TT-BXD:** Thông tư 19/2016/TT-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

12. **Thông tư 21/2016/TT-BXD**: Thông tư 21/2016/TT-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

MỤC LỤC

DANH MỤC VIẾT TẮT.....	iv
MỤC LỤC	vi
PHẦN 1: MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Phạm vi nghiên cứu.....	2
4. Phương pháp nghiên cứu	2
5. Kết cấu chuyên đề.....	3
PHẦN 2: CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT VỀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	5
2.1. Tổng quan về ưu đãi đầu tư.....	5
2.1.1. Khái niệm về đầu tư và chính sách đầu tư.....	5
2.1.2. Tác động của các hình thức ưu đãi đầu tư đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh	6
2.1.3. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP	7
2.2. Bối cảnh ra đời của các chính sách.....	9
2.3. Các hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư.....	10
2.3.1. Về đất đai.....	10
2.3.2. Về tài chính.....	11
2.3.3. Về quy hoạch - kiến trúc	12
PHẦN 3: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.....	14
3.1. Kết quả thực hiện.....	14
3.2. Những khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng chung cư cũ	18
PHẦN 4: GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT	21
4.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng	21
4.1. Thuế.....	22
4.1. Quy hoạch – Kiến trúc.....	23
PHẦN 5: KẾT LUẬN	26
PHỤ LỤC	0
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	0

PHẦN 1: MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu

Dân số Việt Nam ngày càng gia tăng, do vậy nhu cầu về nhà ở cũng tăng cao. Tuy nhiên, quỹ đất eo hẹp cùng với giá thành đất đỏ khiến việc sở hữu một ngôi nhà là thử thách lớn cho một bộ phận dân cư. Để giải quyết tình trạng trên, nhà chung cư ra đời.

Về mặt xã hội, nhà chung cư giải quyết vấn đề về nhà ở cho người dân đồng thời giúp các nhà quản lý dễ dàng thực hiện các biện pháp quy hoạch, môi trường và trật tự xã hội. Chung cư còn là một giải pháp sử dụng hiệu quả diện tích đất xây dựng, đặc biệt tại một địa phương có mật độ dân số cao như Thành phố Hồ Chí Minh. Về phía những người có nhu cầu về nhà ở, mua căn hộ chung cư giúp họ tiết kiệm chi phí vì giá thành rẻ hơn so với nhà ở riêng lẻ.

Từ trước những năm 1975, tại Sài Gòn, các nhà chung cư đã được xây dựng để giải quyết vấn đề về nhà ở cho người dân. Tuy nhiên, trải qua hàng chục năm sử dụng, nhà chung cư dần dần xuống cấp. Thêm vào đó là sự thiếu quan tâm trong việc quản lý, bảo trì và vận hành nhà chung cư, khiến một số tòa nhà chung cư bị hư hỏng nghiêm trọng. Chẳng hạn như xảy ra tình trạng lún, nứt, nghiêng và một số hiện tượng bất thường khác có thể gây hậu quả khôn lường cho những người đang sinh sống ở khu vực này. Những tòa chung cư cũ như thế không chỉ ảnh hưởng đến an toàn tính mạng, sức khỏe cho người sử dụng mà còn đe dọa nghiêm trọng đến sự an toàn của các công trình cũng như đời sống của người dân ở các khu vực lân cận.

Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những mục tiêu quan trọng của chính quyền địa phương (*Theo mục II - Nhiệm vụ và giải pháp chính, Nghị quyết 111/2016/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại kỳ họp thứ hai, khóa IX ban hành ngày 05 tháng 8 năm 2016 về kế hoạch phát triển kinh tế-văn hoá-xã hội thành phố giai đoạn 2016-2010*). Việc này cần được thực hiện sớm nhằm đảm bảo an toàn và đồng thời cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Tuy nhiên, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ cần phải có kinh phí và có các chính sách về bố trí di dời, tái định cư nhằm ổn định đời sống của cộng đồng dân cư tại các khu vực này trong thời gian thi công công trình. Hơn nữa, các hộ dân sinh sống ở

các chung cư khó có khả năng đáp ứng đồng đều về mặt tài chính, không phải ai cũng sẵn sàng đóng góp kinh phí cho công tác xây dựng. Nguồn lực của các hộ dân này là có giới hạn và nguồn kinh phí hỗ trợ từ phía Nhà nước (nếu có) thì cũng có giới hạn. Mặt khác, sự đồng thuận của các hộ dân về các vấn đề liên quan đến thực hiện các công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cũng là một thách thức cho nhà quản lý.

Như vậy, để thực hiện được các công tác này, cần phải có sự nỗ lực từ phía chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư đang sinh sống tại đó và cần phải kêu gọi, thu hút đầu tư để có nguồn vốn thực hiện. Cơ quan quản lý cần phải xây dựng và thực hiện một cơ chế chính sách linh hoạt, hài hòa lợi ích của các bên tham gia vào dự án.

Trên thực tế, cơ quan có thẩm quyền đã triển khai các chính sách pháp luật liên quan đến cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhưng các nhà đầu tư chưa quan tâm đến việc đầu tư cho những dự án này. Đây là nguyên nhân và giải pháp khắc phục là gì? Bài nghiên cứu này sẽ tập trung vào việc giải đáp các vấn đề trên.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Tìm hiểu chính sách pháp luật của nhà nước về ưu đãi đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Phân tích thực trạng áp dụng chính sách để đánh giá kết quả đạt được mục tiêu của chính sách nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện về mặt pháp lý.

3. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu về chính sách và quy định của pháp luật có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghiên cứu việc áp dụng, triển khai thực hiện các chính sách và quy định cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng các phương pháp tổng hợp, so sánh, phân tích.

Phương pháp tổng hợp: thu thập thông tin, dữ liệu về chính sách, quy định của pháp luật có liên quan. Tổng hợp kết quả nghiên cứu để đề xuất giải pháp cho vấn đề.

Phương pháp so sánh: so sánh, đối chiếu việc áp dụng các chính sách, quy định của pháp luật qua các giai đoạn và các thời kỳ.

Phương pháp phân tích: phân tích thực trạng áp dụng pháp luật, giải thích và đánh giá về ưu và nhược điểm của các quy định đó, đồng thời giải thích cho các mối quan hệ nhân quả trong nghiên cứu.

5. Kết cấu chuyên đề

- **PHẦN 1: MỞ ĐẦU**

1. Lý do chọn đề tài
2. Mục tiêu nghiên cứu
3. Phạm vi nghiên cứu
4. Phương pháp nghiên cứu
5. Kết cấu chuyên đề

- **PHẦN 2: CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT VỀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

2.1. Tổng quan về ưu đãi đầu tư và các chính sách ưu đãi đầu tư trong cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

2.1.1. Khái niệm về đầu tư và chính sách đầu tư

2.1.2. Vai trò của ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư

2.1.3. Chính sách ưu đãi đầu tư

2.2. Chính sách ưu đãi đầu tư đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

2.2.1. Bối cảnh ra đời

2.2.2. Chính sách hiện nay

2.2.3 Tác động của chính sách

- **PHẦN 3: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

3.1. Kết quả thực hiện

3.2. Khó khăn

3.2.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng

3.2.2. Thuế

3.2.3. Quy hoạch – Kiến trúc

- **PHẦN 4: GIẢI PHÁP**

4.1. Bồi thường tái định cư

4.2. Thuế

4.3. Quy hoạch – Kiến trúc

- **PHẦN 5: KẾT LUẬN**

PHẦN 2: CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT VỀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Tổng quan về ưu đãi đầu tư

2.1.1. Khái niệm về đầu tư và chính sách đầu tư

Hoạt động đầu tư kinh doanh là quá trình nhà đầu tư sử dụng các nguồn lực ở hiện tại với mục tiêu đạt được lợi ích trong tương lai thông qua việc bỏ vốn đầu tư vào sản xuất kinh doanh. Các hình thức đầu tư có thể kể đến là góp vốn vào các doanh nghiệp, thành lập tổ chức kinh tế, đầu tư theo hình thức hợp đồng để thực hiện dự án đầu tư¹. Các nguồn lực được sử dụng bao gồm nguồn lực về tài chính, lao động, tài nguyên thiên nhiên, thời gian và các nguồn khác. Việc sử dụng các nguồn lực này sẽ tạo ra lợi ích không chỉ cá nhân cho nhà đầu tư mà có thể tạo ra lợi ích chung cho toàn bộ nền kinh tế, xã hội qua việc khai thác, sử dụng công trình, kết quả của dự án đầu tư mang lại.

Chính sách đầu tư là chính sách của Nhà nước nhằm thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh một cách trực tiếp hoặc gián tiếp. Các chính sách đầu tư bao gồm chính sách về bảo đảm đầu tư, chính sách ưu đãi đầu tư và chính sách hỗ trợ đầu tư. Tùy theo loại dự án đầu tư, lĩnh vực ngành nghề đầu tư, địa bàn thực hiện dự án đầu tư, quy mô vốn và công nghệ sử dụng cho dự án mà dự án có thể được hưởng ưu đãi đầu tư với các mức khác nhau.²

Nhà đầu tư sẽ quan tâm nhiều hơn đến việc thực hiện dự án có nhiều ưu đãi từ phía Nhà nước. Đặc biệt là các ưu đãi về mặt tài chính như miễn hoặc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền sử dụng đất. Ngoài ra, những chính sách hỗ trợ đầu tư như đơn giản hóa thủ tục hành chính, hỗ trợ nguồn vốn vay, giảm lãi suất... cũng là một trong các yếu tố có ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của nhà đầu tư. Bởi vì các ưu đãi của Nhà nước càng nhiều, hỗ trợ đầu tư tốt thì nâng cao hiệu quả đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư.

¹ Khoản 5, Điều 3, Luật Đầu tư năm 2014

² Điều 15, 16 Luật Đầu tư năm 2014

2.1.2. Tác động của các hình thức ưu đãi đầu tư đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã bị đình trệ từ hơn 15 năm nay, kể từ khi Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT. Các chính sách ưu đãi đầu tư được kỳ vọng sẽ đem lại nhiều tác động tích cực đến chương trình này.

Thứ nhất, ưu đãi đầu tư tác động trực tiếp đến các nhà đầu tư. Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không có nhiều sức hấp dẫn vì có nhiều khó khăn trong việc thực hiện dự án và đem lại lợi nhuận không đáng kể. Các vấn đề vướng mắc bao gồm việc giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư, tạm cư cho các chủ sở hữu chung cư; các cơ chế, chính sách ưu đãi về vốn, tài chính còn nhiều thiếu sót; việc khai thác, sử dụng sau khi cải tạo lại nhà chung cư không đem lại hiệu quả kinh tế cao vì vấp phải các quy định về hạn chế số tầng, chiều cao công trình, diện tích khai thác sử dụng bị giảm bớt do phải thực hiện việc tái định cư tại chỗ cho các chủ sở hữu chung cư.

Nếu các chính sách ưu đãi được ban hành, nhà đầu tư có thể tiết kiệm được thời gian, chi phí, nâng cao hiệu quả của các dự án đầu tư, đồng nghĩa với việc nhà đầu tư có thể gia tăng lợi nhuận. Đây là một yếu tố quan trọng để thu hút các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư cũ.

Thứ hai, ưu đãi đầu tư tác động đến các chủ sở hữu nhà chung cư. Các chủ sở hữu nhà chung cư cũng là đối tượng được hưởng nhiều lợi ích từ các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư này. Khi có nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, sẽ có nhiều phương án thực hiện dự án khác nhau được đề xuất. Mỗi phương án sẽ có những ưu và khuyết điểm riêng, thể hiện năng lực của nhà đầu tư. Với nhiều sự lựa chọn khác nhau, các chủ sở hữu nhà chung cư có thể căn cứ vào đó để lựa chọn nhà đầu tư phù hợp.

Thứ ba, ưu đãi đầu tư tác động đến nền kinh tế, xã hội. Để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, một yếu tố vô cùng quan trọng là nguồn vốn để thực hiện dự án. Các chủ sở hữu nhà chung cư là những người được hưởng lợi ích trực tiếp từ việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhưng họ không có khả năng thực hiện dự án do không đủ vốn. Đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước cho các dự án này lại đặt ra gánh

nặng quá lớn cho ngân sách. Việc huy động vốn từ các doanh nghiệp, tổ chức không thuộc nhà nước là một giải pháp cho vấn đề trên.

Bằng các chính sách ưu đãi, các dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư cũ thu hút được nguồn vốn từ các nhà đầu tư. Các khu nhà chung cư cũ xuống cấp, hư hỏng sẽ được thay thế, bảo đảm môi trường sống cho cộng đồng dân cư. Nhà nước không còn phải chịu quá nhiều gánh nặng về nguồn vốn để cải tạo, xây dựng lại chung cư và có thể dùng ngân sách để đầu tư vào các công trình khác để phục vụ cho xã hội.

2.1.3. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, ngày 20 tháng 10 năm 2015 Chính phủ đã ban hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nhằm thay thế cho Nghị quyết 34/2007/NQ-CP. Nghị định quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng; bố trí nhà ở cho người được tái định cư; quy định một số cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, công nghệ xây dựng để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư.

Về nguyên tắc, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải triển khai thực hiện theo dự án, không thực hiện việc xây dựng lại đơn lẻ từng nhà, trừ trường hợp chung cư được cải tạo, xây dựng lại là chung cư độc lập.³ Theo đó, mỗi khu vực có nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại có thể triển khai một hoặc nhiều dự án phù hợp với quy hoạch đô thị do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng đã được ban hành.⁴

Về các hình thức thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, có ba hình thức: (i) các chủ sở hữu của nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại có thể lựa chọn doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật và có chức năng kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn để thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó; (ii) nhà nước thực hiện hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) với nhà đầu tư đảm nhận việc xây dựng lại nhà chung cư cũ trên diện tích đất cũ hoặc tại vị trí khác để phục vụ nhu cầu tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ

³ Khoản 1 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP

⁴ Khoản 2 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP

để cải tạo, xây dựng lại; (iii) trường hợp các chủ sở hữu không thực hiện việc lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án sau thời gian tối đa 12 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc sau thời hạn tối đa 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức di dời khẩn cấp để phá dỡ đối với các chung cư nguy hiểm, thì Nhà nước thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ để trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở năm 2014.

Nghị định cũng quy định các cơ chế, chính sách áp dụng cho dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư. Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án, có những ưu đãi nổi bật như sau: (i) Được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở bảo đảm phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (ii) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án. (iii) Chủ đầu tư dự án được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình. (iv) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì doanh nghiệp đó được hưởng lợi nhuận định mức 10% tổng mức đầu tư của dự án.

Nghị định 101/2015/NĐ-CP thay thế cho Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, vốn đã không còn phù hợp để áp dụng. Với nhiều hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư, Nghị định này được kỳ vọng sẽ giải quyết các vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

2.2. Bối cảnh ra đời của các chính sách

Các khu chung cư cũ được bắt đầu xây dựng từ năm 1955, khi Chính quyền Việt Nam Cộng Hòa bắt đầu thực hiện công cuộc "tái thiết thủ đô". Việc xây dựng các khu nhà chung cư để giải quyết vấn đề cư trú cho người dân thành phố. Các khu chung cư trên được xây dựng tại các quận có quỹ đất lớn, dân cư thưa thớt nhằm mục đích di chuyển dân cư sang các quận vùng ven, giảm bớt mật độ dân số tại khu vực trung tâm thành phố vốn đã quá tải.

Trải qua hàng chục năm sử dụng, những khu nhà chung cư dần dần xuống cấp, hư hỏng, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân. Ngoài ra, còn phải kể đến những thiếu sót trong công đoạn bảo trì, sửa chữa, khiến một số chung cư bị hư hỏng nghiêm trọng. Theo báo cáo của Ngành nhà đất thành phố, đến đầu năm 1999, trên địa bàn thành phố có 445 chung cư, cư xá, nhà tập thể cao tầng được xây dựng trước năm 1975. Trong đó có 105 chung cư, cư xá, nhà tập thể đã xuống cấp, hư hỏng có thể gây ảnh hưởng trực tiếp đến tính mạng và tài sản của người dân. Có 25 chung cư trong số này bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ cần phá bỏ để xây dựng mới.⁵

Tuy nhiên, việc sửa chữa, cải tạo chung cư hiện nay chỉ được thực hiện một cách manh mún, nhỏ lẻ, chủ yếu là do các chủ sở hữu căn hộ chung cư tự bỏ tiền ra để sửa chữa, xây dựng lại căn hộ của mình. Để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư một cách khoa học, tổng thể, cần phải thành lập các dự án cải tạo chung cư cũ. Những chủ sở hữu của căn hộ chung cư là những người được hưởng lợi ích trực tiếp từ việc cải tạo nhà chung cư, nhưng với nguồn vốn thấp và không có trình độ chuyên môn, họ không có đủ khả năng để thực hiện các dự án này. Nhà nước cũng có thể đứng ra làm chủ đầu tư các dự án cải tạo chung cư. Tuy nhiên, nguồn vốn từ Nhà nước để sửa chữa, cải tạo các công trình trên cũng bị hạn chế do giới hạn của ngân sách.

Giải pháp duy nhất còn lại là thu hút các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tiến hành thực hiện các dự án này. Do vậy, các chính sách ưu đãi đầu tư cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ ra đời.

5 Chi thị số 03/1999/CT-UB-QLĐT của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết chung cư - nhà tập thể hư hỏng nặng trên địa bàn thành phố ngày 25 tháng 01 năm 1999

2.3. Các hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư

2.3.1. Về đất đai

Nghị định 101/2015/NĐ-CP có quy định về cơ chế, chính sách đất đai đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Theo Điều 15 của Nghị định này, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các ưu đãi về việc trao quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Thứ nhất, về việc công nhận quyền sử dụng đất. Các nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Về nguyên tắc, việc Nhà nước giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất⁶, có sự khác biệt với việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất bằng cách cho thuê thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.⁷

Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc đối tượng được giao đất. Do vậy ngoài các quyền và nghĩa vụ chung được quy định tại các Điều 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013, nhà đầu tư của các dự án này còn phải tuân thủ các Điều 173 và 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất.

Thứ hai, về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Các nhà đầu tư được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ. Tuy nhiên việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Mục đích chính của việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Tuy nhiên để đảm bảo hiệu quả của việc đầu tư, thu hồi vốn và đem lại lợi nhuận, chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư được phép kinh doanh. Việc chuyển đổi mục đích

⁶ Khoản 7, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013

⁷ Khoản 8, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013

sử dụng đất cho phép nhà đầu tư thực hiện các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trên phần diện tích đất được chuyển đổi mục đích.

Thứ ba, xét nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước. Chủ đầu tư không phải đóng tiền sử dụng đất đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án. Việc không phải đóng tiền sử dụng đất giúp giảm chi phí đầu tư, giảm gánh nặng cho chủ đầu tư dự án, qua đó gia tăng lợi nhuận và đem lại hiệu quả cho việc đầu tư.

2.3.2. Về tài chính

Một trong những yếu tố quan trọng để thực hiện dự án là nguồn vốn đầu tư. Đối với việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, việc đầu tư bằng ngân sách rất hạn chế. Nguồn vốn để thực hiện dự án chủ yếu đến từ các chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Để thuận tiện cho các nhà đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, Nghị định 101/2015/NĐ-CP có quy định về chính sách huy động vốn đầu tư.

Theo đó, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây lại nhà chung cư được huy động các nguồn vốn khác nhau, bao gồm: (i) vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; (ii) vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; (iii) vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; (iv) tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với phần diện tích nhà ở còn lại (sau khi bố trí tái định cư) và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án; (v) vốn vay từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương để triển khai thực hiện dự án.

Về nguyên tắc, các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ là dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với các diện tích nhà ở còn lại sau khi thực hiện bố trí tái định cư và diện tích kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án theo phương án quy hoạch được duyệt và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Do vậy, các dự án này trở thành dự án nhà ở xã hội kết hợp nhà ở thương mại và một số quy định về nhà ở thương mại cũng được áp dụng cho các dự án này.

Các hình thức huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về ký hợp đồng góp vốn cho phát triển nhà ở thương mại. Đối với nguồn vốn từ tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 9 Thông tư 19/2016/TT-BXD. Điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Có thể thấy, các hình thức huy động vốn đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ khá đa dạng bao gồm cả các hình thức huy động vốn cho việc phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Mỗi phương thức huy động vốn đều có những ưu điểm và nhược điểm riêng. Các chủ đầu tư có nhiều lựa chọn trong phương thức huy động vốn phù hợp với khả năng và điều kiện thực tế để bổ sung vào nguồn vốn thực hiện dự án, tránh tình trạng dự án bị đình trệ, chậm thực hiện do thiếu vốn.

2.3.3. Về quy hoạch - kiến trúc

Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương tổ chức điều tra, khảo sát tình hình thực trạng nhà chung cư hết niên hạn sử dụng. Sau khi tổ chức kiểm định chất lượng nhà chung cư, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại đối với trường hợp nhà chung cư thuộc diện thực sự bị hư hỏng, cần phải phá dỡ trên phạm vi địa bàn trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và công bố công khai.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết đối với các dự án dựa trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt và công bố. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát lại quy hoạch khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại. Việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đối với các khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Trường hợp khu nhà chung cư có quy mô diện tích đất từ 2 ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải tổ chức lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi triển khai thực hiện việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Tuy nhiên, đối với khu nhà chung cư hoặc chung cư độc lập có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 2 ha thì chủ đầu tư dự án không phải lập quy hoạch chi tiết mà được phép triển khai lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và pháp luật về xây dựng. Do vậy, chủ đầu tư có thể đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Trong trường hợp nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nằm trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000) và quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng cần phải điều chỉnh, bổ sung thì chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi triển khai thực hiện việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chủ đầu tư dự án được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình dựa trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép, bảo đảm việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

PHẦN 3: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

3.1. Kết quả thực hiện

Việc đưa ra các chính sách ưu đãi, hỗ trợ khi đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cho thấy sự quyết tâm của Nhà nước đối với chương trình này. Nghị quyết 34/2007/NQ-CP là văn bản pháp luật đầu tiên quy định rõ về ưu đãi mà các nhà đầu tư được hưởng khi tham gia đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Sau khi ban hành, Nghị quyết được kỳ vọng sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư, gia tăng tiến độ giải quyết nhà chung cư cũ

Để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài việc áp dụng Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 5327/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2008. Quyết định này đề ra yêu cầu phải tháo dỡ, xây dựng lại toàn bộ các chung cư hư hỏng xuống cấp hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn thành phố.

Theo kế hoạch, năm 2008, thành phố xây dựng 04 chung cư; hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư, di dời để tháo dỡ 03 chung cư và 01 nhà tập thể hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ; hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư 06 chung cư (13 lô) cũ, xuống cấp trên địa bàn các quận; lập kế hoạch khảo sát đánh giá 156 chung cư cũ xuống cấp, hư hỏng trên địa bàn từng quận huyện theo danh mục chung cư cũ tại Phụ lục 2 của quyết định. Năm 2009, thành phố khởi công 08 chung cư (16 lô) và 01 nhà tập thể cũ xuống cấp trên địa bàn các quận, nâng tổng số công trình xây dựng lên 11 chung cư. Đến năm 2010, thành phố sẽ phân đấu xây dựng mới 20 lô chung cư hư hỏng xuống cấp tương đương 417.963m² diện tích sàn xây dựng, thực hiện công tác duy tu, bảo trì các chung cư cũ còn lại trên địa bàn thành phố, đảm bảo đến năm 2012 sẽ không còn tình trạng chung cư xuống cấp hư hỏng có nguy cơ sụp đổ.

Nhưng trên thực tế, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố chưa đạt được chỉ tiêu đã đề ra. Theo Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2013 và xây dựng kế hoạch năm 2014 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, “từ năm 2006 đến nay, thành phố đã hoàn thành di dời, tháo dỡ 38 lô chung cư bị hư hỏng, xuống cấp với tổng số 3.387 hộ dân đã được di dời, 174.722 m² sàn xây dựng đã được

tháo dỡ trên các địa bàn Quận 1, Quận 3, Quận 5, Quận 8, Quận 10, Quận 11, quận Tân Phú. Riêng trong năm 2013, đã có 01 dự án khởi công tại vị trí 05 lô chung cư cũ (cụm chung cư Lý Thường Kiệt lô A,E,F,G,H phường 7, Quận 10), với quy mô là 1.280 căn hộ, 111.403 m² sàn xây dựng”. Có thể thấy kết quả thực hiện còn chênh lệch rất nhiều so với mục tiêu được đặt ra ban đầu.

Theo nhận định của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 31/CV- HoREA ngày 07 tháng 5 năm 2015, *“tiến độ công tác xây dựng mới các chung cư cũ hư hỏng nặng vẫn còn rất chậm, chưa đáp ứng yêu cầu công tác chỉnh trang đô thị của thành phố và nhu cầu, nguyện vọng của người dân đang cư ngụ trong các chung cư này”*. Hiệp hội cho rằng *“các doanh nghiệp, các nhà đầu tư chưa mặn mà để tham gia công tác cải tạo, nâng cấp, xây dựng lại các chung cư, mà nguyên nhân chủ yếu là chưa có chính sách, cơ chế phù hợp với yêu cầu của người dân và doanh nghiệp”*.

Chính vì vậy, đến cuối năm 2015, Chính phủ ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP thay thế cho Nghị quyết 34/2007/NQ-CP. Nghị định được xem là cơ sở cho việc đề giải quyết các vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với nhiều hình thức ưu đãi cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư các dự án này. Tuy nhiên, do chỉ mới áp dụng được một thời gian ngắn, dù được đặt nhiều kỳ vọng, Nghị định này vẫn chưa tạo nên được những tác động tích cực rõ ràng trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Công tác di dời, tháo dỡ, cải tạo và xây dựng mới chung cư cũ không có nhiều tiến triển sau khi áp dụng Nghị định 101/2015/NĐ-CP. Các nhà đầu tư vẫn không cảm thấy hứng thú với các dự án này, kể cả sau khi những chính sách ưu đãi đầu tư được ban hành. Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trong 06 tháng đầu năm 2016, thành phố chỉ chủ trì làm việc với 06 nhà đầu tư về đề xuất tham gia thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng cải tạo chung cư cũ.⁸ Có thể thấy số lượng nhà đầu tư muốn tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ còn khá khiêm tốn so với số lượng chung cư cũ còn tồn tại trên địa bàn thành phố.

⁸ Báo cáo số 105/BC-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2016 về tình hình kinh tế-văn hóa- xã hội và quốc phòng an ninh thành phố 6 tháng đầu năm và nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cho 6 tháng cuối năm 2016.

Theo số liệu của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, đến hết năm 2016, trên địa bàn thành phố vẫn còn 474 chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 với 565 lô. Các lô chung cư có tổng diện tích đất là 592,289.9 m², diện tích sàn xây dựng là 1,931,606.2 m² với tổng số căn hộ là 26,362 căn. Trong đó, số căn hộ thuộc sở hữu Nhà nước là 1,440 căn. Quận 5 là quận đứng đầu về số lượng chung cư cũ, diện tích đất và diện tích sàn xây dựng chung cư cũ với 203 lô, diện tích đất là 149,288.1 m² và diện tích sàn xây dựng là 498,935.7 m². Đứng thứ hai là Quận 1 với 98 lô chung cư, diện tích đất là 79,636.7 m² và diện tích sàn xây dựng là 285,947.4 m². Quận Bình Thạnh và Quận 10 là hai quận xếp tiếp theo về diện tích sàn xây dựng chung cư cũ, với diện tích tương ứng là 260,748.4 m² và 204,113.0 m². Quận 3 mặc dù có tới 45 lô chung cư cũ, nhiều hơn so với quận Bình Thạnh (24 lô) và Quận 10 (28 lô) nhưng có diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn, chỉ 161,655.4 m².⁹

Đến cuối năm 2016, thành phố đã thực hiện kiểm định chất lượng 39 chung cư hư hỏng trên địa bàn Quận 5 và 22 chung cư trên địa bàn Quận 3; đang tiến hành lập Đề cương kiểm định chất lượng 27 chung cư trên địa bàn Quận 11; kiểm định Chung cư lô 3, 4 cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư Trung Sơn 6,57 ha - Khu chức năng 6A đô thị Nam Thành phố, tại huyện Bình Chánh. Xem xét di dời khẩn cấp 20 hộ còn lại tại các Dự án Khu căn hộ và trung tâm thương mại Phường Cô Giang, Dự án chung cư 727 đường Trần Hưng Đạo, Quận 1 và Dự án chung cư số 350 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, quận Tân Bình.

Đồng thời 06 chủ đầu tư cũng được hướng dẫn về đề xuất tham gia đầu tư các dự án trên địa bàn Quận 1, Quận 11, quận Tân Phú. Các chủ đầu tư bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Khang và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gia Khang Hà Nội, Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex đăng ký tham gia đầu tư, cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Quận 1; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Đầu tư NaKyCo đăng ký đầu tư xây dựng mới thay thế chung cư cũ tại địa chỉ 19/9 Tân Kỳ - Tân Quý, quận Tân Phú; chung cư Tân Phước, Quận 11, do Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Phước làm chủ đầu tư; Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố (HFIC) đăng ký tham gia đầu tư, cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Quận 1, cụm chung cư Ngô Gia Tự Quận 10 và cụm chung cư cũ trên địa bàn Quận 4.

⁹ Phụ lục

Ngoài ra, thành phố cũng hướng dẫn giải quyết vướng mắc 04 dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đang được thực hiện. Các chung cư cũ đang được cải tạo, xây dựng lại bao gồm: Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình; chung cư lô IV-VI cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh; chung cư Nguyễn Thiện Thuật, Quận 3; chung cư 239 Cách Mạng Tháng Tám, Quận 3.¹⁰

Theo số liệu thống kê mới nhất, trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có 24 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quan tâm đến các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư. Số lượng các chung cư cũ thu hút các nhà đầu tư là 151 lô. Quận 1 chiếm số lượng nhiều nhất với 90 lô, Quận 3 có 18 lô, Quận 10 có 17 lô, quận Bình Thạnh có 24 lô, quận Tân Phú và Quận 4 mỗi quận chỉ có 1 lô chung cư. Tất cả số chung cư cũ tại quận Bình Thạnh đều được các nhà đầu tư quan tâm, Quận 1 chỉ có 8 lô chung cư không thu hút được các nhà đầu tư. Đây chỉ là những con số rất nhỏ so với số lượng 474 chung cư cũ trên địa bàn thành phố. Có một số quận không thu hút được bất kỳ nhà đầu tư nào như Quận 5, Quận 6, Quận 11, quận Tân Bình. Đặc biệt, Quận 5 có nhiều chung cư cũ nhất thành phố với 203 lô. Từ các số liệu trên, có thể thấy được các chính sách ưu đãi do Nhà nước đưa ra vẫn không có nhiều tác động rõ rệt. Các doanh nghiệp, nhà đầu tư vẫn không thực sự quan tâm đến các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

¹⁰ Tài liệu phục vụ hội nghị ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Báo cáo về tình hình kinh tế - xã hội thành phố năm 2016, nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm năm 2017

3.2. Nguyên nhân

Các khu chung cư cũ hiện nay trên địa bàn thành phố thường chỉ gồm bốn đến năm tầng, nằm trên các khu đất có giá trị khai thác cao trong khi quỹ đất trống tại Thành phố Hồ Chí Minh còn lại rất hiếm. Nếu nhà đầu tư bỏ vốn để cải tạo, xây dựng lại chung cư kèm với điều kiện được khai thác một phần dự án nhà ở hoặc khu thương mại trong dự án hỗn hợp tại những vị trí này, các dự án trên sẽ đem lại khoản lợi nhuận cho các nhà đầu tư. Đây là điểm mạnh để thu hút các nhà đầu tư. Tuy nhiên, trong thực tế, các nhà đầu tư bất động sản lại chưa quan tâm nhiều đến các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Hiện nay, số lượng các dự án này chỉ chiếm một phần nhỏ so với số lượng những chung cư cần xây dựng lại. Có ba nguyên nhân chính dẫn đến vấn đề này.

Thứ nhất là việc giải tỏa mặt bằng và đền bù cho các chủ sở hữu chung cư còn nhiều bất cập và hạn chế. Nhà đầu tư khi thực hiện dự án phải đền bù chi phí giải phóng mặt bằng và hỗ trợ nơi cư trú, bố trí tái định cư cho người dân tại các khu chung cư. Đây là một công việc tốn kém thường dễ gây bất đồng do các hộ dân không thỏa mãn với mức giá bồi thường của các nhà đầu tư đưa ra. Trong một số trường hợp, người dân không muốn chuyển đi vì chưa tìm được nơi cư trú trong quá trình nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc không đồng ý với phương án tái định cư của nhà đầu tư. Đối với chung cư cũ bị hư hỏng nặng phải di dời để thực hiện việc phá dỡ, một số chủ nhà chung cư không tuân thủ và cho rằng chất lượng chung cư vẫn còn tốt, việc cải tạo, xây dựng lại là không cần thiết. Đặc biệt có một số trường hợp, cư dân không chịu di dời ngay cả khi đã có quyết định cưỡng chế, gây khó khăn cho việc thu hồi đất và giao đất để thực hiện dự án.

Nguyên nhân dẫn đến việc không đồng tình đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là do sự mâu thuẫn về lợi ích giữa các chủ sở hữu nhà chung cư và nhà đầu tư. Các chủ sở hữu mong muốn nhận được tiền bồi thường, hỗ trợ cao, không muốn tái định cư, tạm cư ở xa vị trí cũ. Trong khi đó, các nhà đầu tư lại muốn cắt giảm chi phí tối đa bằng cách bồi thường với số tiền quá thấp, hoặc thực hiện tái định cư cho chủ sở hữu nhà chung cư ở các vùng ven, quận huyện ngoại thành, không thuận tiện cho người dân khi sinh sống, làm việc. Sự mâu thuẫn trên dẫn tới việc thực hiện các dự

án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị đình trệ, kéo dài, ảnh hưởng tới hiệu quả của dự án, khiến các nhà đầu tư không còn hứng thú tới việc đầu tư vào các dự án này.

Thứ hai là các thủ tục đầu tư tốn quá nhiều thời gian. Theo thông tin Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra tại buổi tọa đàm “Giải pháp cải tạo chung cư cũ” do báo Pháp luật tổ chức ngày 11 tháng 6 năm 2016, thời gian từ lúc bắt đầu dự án cho tới khi khởi công có thể kéo dài đến hai năm, trong điều kiện hồ sơ pháp lý đầy đủ. Tuy nhiên, nếu dự án còn tồn tại nhiều vướng mắc khó giải quyết, như việc giải tỏa mặt bằng, bồi thường, tái định cư cho người dân, thì thời gian thực hiện dự án có thể còn gia tăng thêm rất nhiều.

Đối với các dự án đầu tư, xây dựng, cải tạo lại nhà chung cư cũ, việc giao đất để thực hiện dự án chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, tái định cư, thu hồi đất.¹¹ Các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là một yếu tố quan trọng để lựa chọn chủ đầu tư. Khi các chủ sở hữu chưa đồng ý với phương án do nhà đầu tư đưa ra, chưa có nhà đầu tư nào được lựa chọn làm chủ đầu tư, dự án không thể tiến hành. Thời gian để các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn nhà đầu tư có thể kéo dài lên đến 12 tháng. Thời gian thực hiện dự án kéo dài dẫn đến kinh phí đầu tư tăng cao, ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư, nhà đầu tư sẽ không có nhiều lợi nhuận.

Thứ ba là khó khăn trong việc cân bằng lợi ích của nhà đầu tư cần khai thác công trình với lợi ích công cộng của khu vực xung quanh. Các khu chung cư cũ thường nằm trên những khu vực có dân cư đông đúc, việc xây dựng lại nhà chung cư, gia tăng diện tích sử dụng có thể làm tăng mật độ dân cư tại những khu vực vốn đã quá tải, cơ sở hạ tầng không đáp ứng đủ nhu cầu của người dân. Do vậy, chính quyền địa phương có thể đưa ra những hạn chế về mặt kỹ thuật đối với các dự án như mật độ xây dựng, khống chế chiều cao công trình, các yêu cầu thiết kế kỹ thuật...

Đối với các dự án xây dựng, cải tạo nhà chung cư, chủ đầu tư có thể điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình để gia tăng tiện ích sàn xây dựng khi được Ủy ban nhân dân thành phố cho phép dựa trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ. Tuy nhiên, chủ đầu tư không được điều chỉnh gia tăng quy mô dân số, dẫn đến việc các nhà đầu tư sẽ khó khai thác diện

¹¹ Điều 53 Luật Đất đai năm 2013

tích sản xây dựng gia tăng vào việc kinh doanh nhà ở thương mại, khiến hiệu quả khai thác, kinh doanh vẫn sẽ bị hạn chế.

Các yếu tố trên là những nguyên nhân dẫn đến tình trạng nhà đầu tư không muốn mạo hiểm đầu tư vào các dự án xây dựng, cải tạo chung cư cũ. Điều cần thiết nhất hiện nay là có những giải pháp nhằm cân bằng lợi ích giữa nhà đầu tư, chính quyền thành phố và người dân. Để điều hòa lợi ích giữa các chủ thể có liên quan và thu hút đầu tư, cần có những chính sách pháp luật phù hợp để giải quyết các xung đột, tạo nên khung pháp lý cần thiết thúc đẩy quá trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

PHẦN 4: GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT

4.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến các nhà đầu tư không cảm thấy hứng thú với các dự án cải tạo chung cư cũ. Một trong những nguyên nhân đó là việc bồi thường tái định cư, tạm cư, giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn. Sự mâu thuẫn về lợi ích giữa những chủ sở hữu căn hộ chung cư và các nhà đầu tư trong việc bồi thường khiến cho thời gian thu hồi đất, giải phóng mặt bằng bị kéo dài, làm chậm tiến độ thực hiện của các dự án.

Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất các khu nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Về vấn đề giao đất, phần diện tích đất được Nhà nước giao cho nhà đầu tư là diện tích đất đang có người sử dụng, cụ thể là những chủ sở hữu căn hộ chung cư. Do vậy việc giao đất để thực hiện dự án chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, tái định cư, thu hồi đất¹². Vì thế, thời gian để thực hiện dự án sẽ bị kéo dài trong trường hợp việc bồi thường, tái định cư chưa hoàn thành, gây khó khăn cho nhà đầu tư.

Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo hình thức các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn chủ đầu tư, phương án bồi thường là một yếu tố để các chủ sở hữu làm căn cứ lựa chọn chủ đầu tư. Việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện kết hợp với quy trình lựa chọn chủ đầu tư. Trong trường hợp các chủ sở hữu không đồng ý với phương án do nhà đầu tư đưa ra, không có nhà đầu tư nào được lựa chọn làm chủ đầu tư, dự án không thể tiến hành. Việc giới hạn thời gian lựa chọn chủ đầu tư chỉ được áp dụng đối với trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng và nhà chung cư chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ. Theo đó sau thời hạn 12 tháng mà các dự án trên vẫn chưa chọn được chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm cưỡng chế phá dỡ và tổ chức thực hiện việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 113 của Luật Nhà ở 2014.¹³

¹² Điều 53 Luật Đất đai năm 2013

¹³ Khoản 5 Điều 7 Nghị định 101/2015/NĐ-

Nguyên nhân dẫn đến việc không đồng tình đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là do có sự mâu thuẫn về lợi ích giữa các chủ sở hữu nhà chung cư và nhà đầu tư. Các chủ sở hữu mong muốn nhận được tiền bồi thường, hỗ trợ cao, không muốn tái định cư, tạm cư ở xa vị trí cũ; trong khi đó, các nhà đầu tư lại muốn cắt giảm chi phí tối đa trong việc bồi thường, tái định cư. Để việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được diễn ra thuận lợi thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được triển khai một cách nhanh chóng, đúng thời hạn, không làm chậm tiến độ của dự án. Nhà nước phải đứng ra để điều tiết mâu thuẫn về lợi ích giữa chủ sở hữu nhà chung cư và các nhà đầu tư bằng cách tuyên truyền, nâng cao ý thức của người dân, đưa ra các quy định rõ ràng hơn về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Về các quy định trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cần lấy ý kiến đồng thuận của người dân một cách công khai, minh bạch trước khi triển khai các biện pháp bồi thường để tránh trường hợp các chủ sở hữu không tuân thủ việc di dời do không đồng ý với các phương án được đưa ra. Cần quy định rõ tỷ lệ đồng thuận tối thiểu để thực hiện các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Cần giới hạn thời gian lựa chọn chủ đầu tư cho tất cả các dự án mà chủ đầu tư do chủ sở hữu chung cư lựa chọn. Như vậy, chủ đầu tư sẽ dễ dàng hơn trong việc tính toán và thực hiện các chi phí khi thực hiện dự án.

Ngoài ra cũng cần có quy định về việc ưu tiên thực hiện hình thức tái định cư tại chỗ sau khi xây dựng, cải tạo lại chung cư, hạn chế bồi thường bằng tiền để tránh trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư và chủ đầu tư không thỏa thuận được số tiền bồi thường. Đối với chung cư cũ cần cải tạo ngay thì thực hiện tái định cư tại chỗ, không bồi thường bằng tiền để đẩy nhanh tiến độ, ưu tiên những nhà đầu tư có quỹ nhà phục vụ cho việc tạm cư gần vị trí chung cư được cải tạo. Trong trường hợp các nhà đầu tư không có quỹ nhà cho việc tạm cư thì nên sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước gần vị trí chung cư cũ.

4.1. Thuế

Nghị định 101/2015/NĐ-CP đã ban hành có quy định nhiều chính sách, cơ chế ưu đãi về tài chính. Tuy nhiên, cơ chế ưu đãi về tài chính cho các nhà đầu tư vẫn có điểm thiếu sót, đó là việc quy định về các ưu đãi về thuế đối với các dự án cải tạo chung cư cũ vẫn còn nhiều bất cập. Theo Nghị quyết 34/2007/NQ-CP trước đó, chủ

đầu tư tham gia các dự án này sẽ được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Chủ đầu tư còn được miễn thuế trong 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 và các văn bản hướng dẫn được ban hành lại không có các quy định nào về việc ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ việc tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Sau đó, Luật Thuế sửa đổi bổ sung năm 2013 và Luật sửa đổi các Luật về thuế năm 2014 cũng chưa nhắc đến ưu đãi dành cho dự án này, mà chỉ đề cập đến việc áp dụng thuế 10% cho doanh nghiệp tham gia kinh doanh nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Luật Nhà ở năm 2014. Như vậy, hiện nay các nhà đầu tư tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ không thuộc diện được ưu đãi về thuế.

Việc không được hưởng các ưu đãi về thuế gây ảnh hưởng lớn tới các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do không được áp dụng mức thuế suất ưu đãi cũng như không được miễn, giảm thuế, lợi nhuận từ việc thực hiện các dự án này không cao. Lợi nhuận thấp khiến cho nhà đầu tư khó thu hồi vốn, cộng thêm chi phí đầu tư cao do phải thực hiện các phương án bồi thường, tái định cư gia tăng rủi ro, giảm sức hấp dẫn của các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia vào việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, Nhà nước cần ban hành các quy định về ưu đãi về thuế cho nhà đầu tư. Các chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, khu kinh tế, khu công nghệ cao. Do vậy, để thực hiện cơ chế ưu đãi về thuế cho các nhà đầu tư, Nhà nước cần thêm việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ vào danh mục các lĩnh vực được ưu đãi đầu tư để thu hút đầu tư.

4.1. Quy hoạch – Kiến trúc

Các cơ chế ưu đãi về quy hoạch - kiến trúc cho các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vẫn còn một số điểm thiếu sót, gây nên một số khó khăn cho nhà đầu tư khi thực hiện các dự án này. Chính vì vậy, các ưu đãi trong lĩnh vực này cũng cần

được sửa đổi bổ sung để thu hút các nhà đầu tư và đẩy nhanh tốc độ thực hiện việc cải tạo, xây dựng chung cư cũ.

Thứ nhất, theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định 101/2015/NĐ-CP, chủ đầu tư được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình đối với dự án, cải tạo, xây dựng lại chung cư, giúp chủ đầu tư gia tăng diện tích kinh doanh đối với phần diện tích còn lại sau khi thực hiện việc tái định cư cho các chủ sở hữu trong trường hợp tái định cư tại chỗ. Việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép dựa trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ. Tuy nhiên, đối với nhà chung cư thuộc khu vực nội đô tại các đô thị mà theo quy hoạch chung là khu vực phải hạn chế phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng và mật độ cư trú thì việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phải được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, một số lượng lớn các chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1975 nằm ở các quận nội thành, đông dân cư, có mật độ dân số cao như Quận 1, Quận 3. Quận 1 hiện tại có tổng cộng 98 lô chung cư cũ, Quận 3 có 45 lô. Những chung cư cũ nằm tại địa bàn các quận này thu hút được rất nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, đây là những quận thuộc khu vực trung tâm thành phố đã có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000¹⁴. Việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình vượt mức chỉ tiêu quy hoạch cho phép phải được Thủ tướng Chính phủ chấp nhận. Việc này sẽ làm gia tăng thời gian thực hiện các dự án cải tạo chung cư, gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc đảm bảo tính hiệu quả của dự án.

Ngoài ra, các nhà đầu tư chỉ được điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình nhưng không có quy định về điều chỉnh quy mô dân số. Việc điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình giúp gia tăng diện tích sàn xây dựng, nhưng nếu không tăng quy mô dân số tương ứng thì các nhà đầu tư sẽ khó khai thác diện tích sàn xây dựng gia tăng vào việc kinh doanh nhà ở thương mại dẫn đến hiệu quả khai thác, kinh doanh vẫn sẽ bị hạn chế. Do vậy, cần phải điều chỉnh đồng bộ với việc tăng

¹⁴ Quyết định số 6708/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) ban hành ngày 29 tháng 12 năm 2012

chỉ tiêu quy hoạch về quy mô dân số của khu vực dự án để đảm bảo tính khả thi, thu hút được các nhà đầu tư tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Thứ hai, vị trí của một số khu chung cư cũ hiện nay chưa đủ hấp dẫn được các nhà đầu tư. Theo số liệu của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay có 24 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quan tâm đến các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Tuy nhiên, hầu hết các doanh nghiệp này chỉ chú ý đến các dự án nằm ở những vị trí quan trọng, chiếm diện tích đất lớn, nằm ở các khu vực trung tâm như Quận 1, Quận 3.¹⁵ Nguyên nhân là do các chung cư này nằm ở các khu đất vàng, có vị trí thuận lợi cho hoạt động kinh doanh thương mại sau khi được cải tạo, xây dựng lại.

Tuy nhiên, phần lớn những lô chung cư cũ vẫn chưa thu hút được nhiều sự chú ý của các nhà đầu tư. Các chung cư này chủ yếu tập trung trên địa bàn các Quận 4, 5, 6, 10, 11, Tân Bình, Phú Nhuận. Đặc điểm chung của các khu chung cư này là diện tích nhỏ, số tầng thấp. Cá biệt có một số chung cư có diện tích đất dưới 100m² như chung cư số 8 Hồ Biểu Chánh (84.0 m²), chung cư số 59 Lê Thị Hồng Gấm (90.1m²). Một số chung cư lại nằm trong hẻm nhỏ nên khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại và không thuận lợi cho việc kinh doanh.¹⁶ Do diện tích đất nhỏ, vị trí không thuận lợi nên nếu thực hiện bố trí tái định cư tại chỗ cho các chủ căn hộ sau khi thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại tại các khu chung cư này, nhà đầu tư sẽ không còn nhiều diện tích dành cho hoạt động kinh doanh, thương mại, không đảm bảo được hiệu quả kinh tế của dự án.

Đối với các khu chung cư có diện tích nhỏ, khi thực hiện tái định cư tại chỗ, chủ đầu tư sẽ không còn nhiều diện tích cho việc kinh doanh, dẫn đến khó thu hồi vốn. Do đó cần có những quy định đặc biệt nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh khi đầu tư cải tạo, xây dựng lại những chung cư này. Nên chuyển mục đích sử dụng đất từ nhà ở sang thương mại, dịch vụ để thu hút các nhà đầu tư. Thực hiện hình thức bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác gần vị trí chung cư cũ để gia tăng diện tích phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thương mại sau khi chung cư được xây dựng lại. Ưu tiên cho các doanh nghiệp bất động sản có quỹ nhà ở phục vụ việc tái định cư gần vị trí chung cư được cải tạo, xây dựng lại.

¹⁵ Phụ lục

¹⁶ Phụ lục

PHẦN 5: KẾT LUẬN

Qua tìm hiểu về tình hình đầu tư vào dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, các biện pháp thu hút đầu tư cho loại dự án này vẫn chưa đạt được hiệu quả như mong muốn. Một trong các giải pháp thu hút đầu tư nên được chú trọng nhiều hơn đó là các chính sách ưu đãi đầu tư cho chủ đầu tư khi tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Các chính sách này không nên dựa ý chí chủ quan của nhà làm luật mà nên được quy định dựa trên nhu cầu thực tế của các bên tham gia dự án, đảm bảo sự hiệu quả khi áp dụng các chính sách này vào thực tiễn. Cơ quan Nhà nước nên đề cao và mở rộng các chính sách ưu đãi nhiều hơn cho nhà đầu tư khi tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ để giải quyết được vấn đề thu hút đầu tư.

Với mục đích tạo nên khung pháp lý trong công cuộc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, các quy phạm pháp luật về vấn đề này cũng nên được quy định rõ ràng và chi tiết hơn, phù hợp với thực tiễn áp dụng. Cần phải xem xét và đẩy mạnh các giải pháp về bồi thường tái định cư, về thuế, về quy hoạch kiến trúc để giải quyết các khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Các cơ quan Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cần phải phối hợp nhịp nhàng trong việc thực thi các chính sách ưu đãi đầu tư để thu hút đầu tư, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Báo cáo nghiên cứu này mặc dù còn nhiều thiếu sót và chưa thực sự làm rõ hết các vướng mắc về vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhưng đã làm rõ vai trò quan trọng của các chính sách ưu đãi đầu tư đối với việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Báo cáo cũng nêu ra một số những điểm hạn chế của các chính sách ưu đãi đầu tư hiện nay và đưa ra những giải pháp để khắc phục. Đây chính là cơ sở cho các nghiên cứu tiếp theo liên quan đến vấn đề này, góp phần giải quyết nhanh chóng các vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, đảm bảo đời sống cho người dân, cải thiện hình ảnh của Thành phố Hồ Chí Minh.

PHỤ LỤC

DANH SÁCH CÁC CHUNG CƯ XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm	
					6	7	8	9	10	11		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Tổng số: 24 nhà đầu tư
(474)	TỔNG CỘNG			565 lô	592,289.9	1,931,606.2		26,362	1,440			
	QUẬN 1			98 lô	79,636.7	285,947.4		4,748	617			
1	C/cư Cô Giang	1	Lô A, P. Cô Giang.	Công ty Đất Việt	3,631.3	7,075.0	5	168	95	51,66%	trước 1975	Cty CP C.T-Phuong Nam Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
		2	Lô B, P. Cô Giang.		3,631.3	7,075.0	5	192		52,73%		Cty CP C.T-Phuong Nam Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
		3	Lô C, P. Cô Giang.		3,631.3	7,075.0	5	192		41,08%		Cty CP C.T-Phuong Nam Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
		4	Lô D, P. Cô Giang.		3,631.3	7,075.0	5	198		43,96%		Cty CP C.T-Phuong Nam Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
2	C/cư 284 Cô Bắc	5	C/cư 284 Cô Bắc P. Cô Giang.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1	1,933.0	3,286.1	2	44	1		Cty CP C.T - Phuong Nam	
3	C/cư 147 Đề Thám	6	C/cư 147 Đề Thám, P. Cô Giang.		336.0	1,142.4	4	20	1		Cty CP C.T - Phuong Nam	
4	C/cư 207-209 Trần Hưng Đạo	7	C/cư 207-209 Trần Hưng Đạo, P. Cô Giang.		141.0	719.1	6	20	2		Cty CP C.T - Phuong Nam	
5	C/cư 247-249 Trần Hưng Đạo	8	C/cư 247-249 Trần Hưng Đạo, P. Cô Giang.		853.0	5,800.4	8	106	3		Cty CP C.T - Phuong Nam	
6	C/cư 73/8 Hồ Hảo Hớn	9	C/cư 73/8 Hồ Hảo Hớn, P. Cô Giang.		482.0	1,638.8	4	29			Cty CP C.T - Phuong Nam	
7	C/cư 301bis Trần Hưng Đạo	10	C/cư 301bis Trần Hưng Đạo, P. Cô Giang.		113.0	480.3	5	29	5		Cty CP C.T - Phuong Nam	
8	C/cư 331 Trần Hưng Đạo P. Cô Giang.	11	C/cư 331 Trần Hưng Đạo P. Cô Giang.		208.0	530.4	3	7	1		Cty CP C.T - Phuong Nam	
9	C/cư 17 Nguyễn Thái Học	12	C/cư 17 Nguyễn Thái Học, P. Cầu Ông Lãnh		497.9	1,269.5	3	42	19			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
10	C/cư 374 Nguyễn Công Trứ	13	C/cư 374 Nguyễn Công Trứ, P. Cầu Ông Lãnh	267.7	1,137.9	5	34	6	B		Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu	
11	C/cư 119 Trần Hưng Đạo	14	C/cư 119 Trần Hưng Đạo, P. Cầu Ông Lãnh	237.6	807.8	4	22	2			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu	
12	C/cư 153-155 Lê Thị Hồng Gấm	15	C/cư 153-155 Lê Thị Hồng Gấm P. Cầu Ông Lãnh	175.1	893.0	6	21	2			Cty CP đầu tư Phát triển Thành Phố Mới	
13	C/cư 1 Nguyễn Trung Trực	16	C/cư 1 Nguyễn Trung Trực, P. Bến Thành	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1	389.3	1,323.7	4	19	1			Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuần Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T
14	C/cư 22 Nguyễn Trãi	17	C/cư 22 Nguyễn Trãi, P. Bến Thành		374.3	2,226.8	7	55	8			Cty CP Tập đoàn C.T
15	C/cư 120 Nguyễn Trãi	18	C/cư 120 Nguyễn Trãi, P. Bến Thành		127.0	539.8	5	46	0			Cty CP Tập đoàn C.T
16	C/cư 60-68 Nguyễn Trãi	19	C/cư 60-68 Nguyễn Trãi, P. Bến Thành		349.7	2,080.7	7	42	3			Cty CP Tập đoàn C.T
17	C/cư 145 Nguyễn Trãi	20	C/cư 145 Nguyễn Trãi, P. Bến Thành		968.1	5,760.1	7	54	9			Cty CP Tập đoàn C.T
18	C/cư 4 Lê Thị Riêng	21	C/cư 4 Lê Thị Riêng, P. Bến Thành		169.0	574.5	4	22	2			Cty CP Tập đoàn C.T
19	C/cư 37-39 Lưu Văn Lang	22	C/cư 37-39 Lưu Văn Lang, P. Bến Thành		166.4	707.4	5	19	5			Cty CP Tập đoàn C.T
20	C/cư 240-242 Lý Tự Trọng	23	C/cư 240-242 Lý Tự Trọng, P. Bến Thành		105.3	716.1	8	20	1			Cty CP Tập đoàn C.T
21	C/cư 88 Lê Lợi	24	C/cư 88 Lê Lợi, P. Bến Thành		970.8	2,475.6	3	23	1			Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuần Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T
22	C/cư 108-110 Lê Lợi	25	C/cư 108-110 Lê Lợi, P. Bến Thành		204.5	1,216.8	7	27	1			Cty CP Tập đoàn C.T

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Cụm	Các nhà đầu tư quan tâm
23	C/cư 136 Lê Thánh Tôn	26	C/cư 136 Lê Thánh Tôn, P. Bến Thành		916.8	2,337.9	3	38	2		Cty CP Tập đoàn C.T	
24	C/cư 170 Lý Tự Trọng	27	C/cư 170 Lý Tự Trọng, P. Bến Thành		146.4	871.1	7	20	3		Cty CP Tập đoàn C.T	
25	C/cư 68 Huỳnh Thúc Kháng	28	C/cư 68 Huỳnh Thúc Kháng, P. Bến Thành		547.0	2,324.8	5	21	2		Cty CP Tập đoàn C.T	
26	C/cư 12-14 Nguyễn Thị Nghĩa	29	C/cư 12-14 Nguyễn Thị Nghĩa, P. Bến Thành		346.3	2,354.7	8	72	1	B	Cty CP Tập đoàn C.T	
27	C/cư 69 Nguyễn Thị Minh Khai	30	C/cư 69 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Thành		763.4	2,595.4	4	18	0		Cty CP Tập đoàn C.T	
28	C/cư 42 Nguyễn Huệ	31	C/cư 42 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé	Xí nghiệp Bason	943.4	8,019.2	10	105	37		Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T	
29	C/cư 77 Nguyễn Huệ	32	C/cư 77 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé		461.2	1,959.9	5	18	2		Cty CP Tập đoàn C.T	
30	C/cư 90-98 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé	33	C/cư 90-98 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé		2,080.8	7,074.7	4	20	20		Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T	
31	C/cư 150 Trần Hưng Đạo	34	C/cư 150 Trần Hưng Đạo P.Ng Cư Trinh				7	51				
32	C/cư 22 Lý Tự Trọng	35	C/cư 22 Lý Tự Trọng, P. Bến Nghé				4	17	15		Cty CP Tập đoàn C.T	
33	C/cư 23 Lý Tự Trọng	36	C/cư 23 Lý Tự Trọng, P. Bến Nghé		1,014.5	6,898.4	8	54	8	D (B - P.QLCL)	Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo Cty CP Năng lượng Thiên Ân	
34	C/cư 89-91 Nguyễn Du	37	C/cư 89-91 Nguyễn Du, P. Bến Nghé		2,615.0	11,113.8	5	90	8		Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty CP Tập đoàn C.T	
35	C/cư 95 Pasteur	38	C/cư 95 Pasteur, P. Bến Nghé		958.0	5,700.1	7	44	3		Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T	
36	C/cư 158 Pasteur	39	C/cư 158 Pasteur, P. Bến Nghé		841.1	3,574.5	5	41	11		Cty CP Tập đoàn C.T	
37	C/cư 63 Đông Du	40	C/cư 63 Đông Du, P. Bến Nghé		1,384.0	4,705.5	4	16	2		Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T	
38	C/cư 5 Nguyễn Siêu	41	C/cư 5 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé		388.7	1,982.4	6	23	1		Cty CP Tập đoàn C.T	
39	C/cư 151 Đồng Khởi	42	C/cư 151 Đồng Khởi, P. Bến Nghé	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1	1,045.0	2,664.8	3	26	1		Cty CP Tập đoàn C.T	

trước 1975

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo							Các nhà đầu tư quan tâm
40	C/cư 42 Lý Tự Trọng	43	C/cư 42 Lý Tự Trọng, P. Bến Nghé	Công ích quận 1	1,021.5	4,341.3	5	20	5			Cty CP Tập đoàn C.T
41	C/cư 39 Hải Bà Trưng	44	C/cư 39 Hải Bà Trưng, P. Bến Nghé		430.8	3,295.5	9	21	1			Cty CP Tập đoàn C.T
42	C/cư 36-38 Lê Lợi	45	C/cư 36-38 Lê Lợi, P. Bến Nghé		757.4	1,931.3	3	21	5			Cty CP Tập đoàn C.T Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
43	C/cư 130 Pasteur	46	C/cư 130 Pasteur, P. Bến Nghé		490.5	2,084.6	5	36	4			Cty CP Tập đoàn C.T
44	C/cư 42 Tôn Thất Thiệp	47	C/cư 42 Tôn Thất Thiệp, P. Bến Nghé		2,749.5	7,011.2	3	104	10	B		Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
45	C/cư 97-99 Tôn Thất Đạm	48	C/cư 97-99 Tôn Thất Đạm, P. Bến Nghé		128.0	761.6	7	35	3			Cty CP Tập đoàn C.T
46	C/cư 107 Tôn Thất Đạm	49	C/cư 107 Tôn Thất Đạm, P. Bến Nghé		903.0	5,372.7	7	40	2	B,C		Cty CP Tập đoàn C.T
47	C/cư 127E Tôn Thất Đạm	50	C/cư 127E Tôn Thất Đạm, P. Bến Nghé		242.1	823.2	4	24	9			Cty CP Tập đoàn C.T
48	C/cư 90 Tôn Thất Đạm	51	C/cư 90 Tôn Thất Đạm, P. Bến Nghé		467.4	794.6	2	27	18	B		Cty CP Tập đoàn C.T Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo
49	C/cư 70-72 Hàm Nghi	52	C/cư 70-72 Hàm Nghi, P. Bến Nghé		569.0	1,934.6	4	16	3			Cty CP Tập đoàn C.T
50	C/cư 40E Ngô Đức Kế	53	C/cư 40E Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé	971.5	5,780.5	7	55	6			Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T	
51	C/cư 39 Ngô Đức Kế	54	C/cư 39 Ngô Đức Kế	1,062.7	3,613.0	4		1			Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T Cty CP Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	
52	C/cư 176-178 Trần Hưng Đạo	55	C/cư 176-178 Trần Hưng Đạo, P. Nguyễn Cư Trinh	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1	534.3	2,725.1	6	43	0		trước 1975	Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
53	C/cư 166 Trần Hưng Đạo	56	C/cư 166 Trần Hưng Đạo, P. Nguyễn Cư Trinh		768.4	1,959.3	3	18	0			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
54	C/cư 361 Nguyễn Trãi	57	C/cư 361 Nguyễn Trãi, P. Nguyễn Cư Trinh		123.0	522.9	5	17	6			Cty TNHH Ngôi Nhà Thân Yêu
55	C/cư 353 Nguyễn Trãi	58	C/cư 353 Nguyễn Trãi, P. Nguyễn Cư Trinh		435.2	1,109.9	3	20	7			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
56	C/cư 269F Nguyễn Trãi	59	C/cư 269F Nguyễn Trãi, P. Nguyễn Cư Trinh		683.0	3,483.2	6	125	21			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
57	C/cư 9 Cao Bá Nhạ	60	C/cư 9 Cao Bá Nhạ, P. Nguyễn Cư Trinh		371.2	1,893.0	6	30	3			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
58	C/cư 7 Cao Bá Nhạ	61	C/cư 7 Cao Bá Nhạ, P. Nguyễn Cư Trinh		216.0	1,101.6	6	10	2			Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
59	C/cư 214/19 Nguyễn Văn Nguyễn	62	C/cư 214/19 Nguyễn Văn Nguyễn, P. Tân Định		1,480.8	3,776.0	3	53	3			Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty CP Bất động sản C.T
60	C/cư 63-65-67 Đỗ Quang Đầu	63	C/cư 63-65-67 Đỗ Quang Đầu, P. Phạm Ngũ Lão	320.1	1,632.6	6	43	3			Cty TNHH Ngôi Nhà Thân Yêu	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo							Các nhà đầu tư quan tâm
61	C/cư 15 Nam Quốc Cang	64	C/cư 15 Nam Quốc Cang, P. Phạm Ngũ Lão	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1	277.2	706.8	3	16	6		trước 1975	Cty CP đầu tư Phát triển Thành Phố Mới
62	C/cư 12 Trần Hưng Đạo	65	C/cư 12 Trần Hưng Đạo, P. Phạm Ngũ Lão		657.0	1,675.4	3	20	8			Cty TNHH Ngôi Nhà Thân Yêu
63	C/cư 134 Trần Hưng Đạo	66	C/cư 134 Trần Hưng Đạo, P. Phạm Ngũ Lão		810.7	4,823.8	7	116	5			Cty CP đầu tư Phát triển Thành Phố Mới
64	C/cư 144ter Trần Hưng Đạo	67	C/cư 144ter Trần Hưng Đạo, P. Phạm Ngũ Lão		381.5	972.9	3	28	1			Cty TNHH Ngôi Nhà Thân Yêu
65	C/cư 62 Trần Hưng Đạo	68	C/cư 62 Trần Hưng Đạo, P. Phạm Ngũ Lão		2,221.0	5,663.6	3	73	24			Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty TNHH Thương mại-Dịch vụ-Văn hóa Minh Châu
66	C/cư 41 Bùi Viện	69	C/cư 41 Bùi Viện, P. Phạm Ngũ Lão		303.4	1,289.4	5	39	1			Cty TNHH Ngôi Nhà Thân Yêu
67	C/cư 56 Nguyễn Cư Trinh	70	C/cư 56 Nguyễn Cư Trinh, P. Phạm Ngũ Lão		126.6	538.0	5	19	2			Cty CP đầu tư Phát triển Thành Phố Mới
68	C/cư 155-157 Bùi Viện	71	C/cư 155-157 Bùi Viện, P. Phạm Ngũ Lão		592.6	4,029.9	8	80	3			Cty CP đầu tư Phát triển Thành Phố Mới
69	C/cư 25 Nguyễn Thái Bình	72	C/cư 25 Nguyễn Thái Bình, P. Nguyễn Thái Bình		665.8	1,697.9	3	17	1			Cty CP Tập đoàn C.T
70	C/cư 164 Nguyễn Thái Bình	73	C/cư 164 Nguyễn Thái Bình, P. Nguyễn Thái Bình		420.0	1,070.9	3	21	1			Cty CP Tập đoàn C.T
71	C/cư 235 Nguyễn Công Trứ	74	C/cư 235 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình	782.5	1,330.2	2	23	4		Cty CP Tập đoàn C.T		
72	C/cư 284 Nguyễn Công Trứ	75	C/cư 284 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình	165.6	703.8	5	26	1		Cty CP Tập đoàn C.T		
73	C/cư 59 Lê Thị Hồng Gấm	76	C/cư 59 Lê Thị Hồng Gấm, P. Nguyễn Thái Bình	90.1	459.3	6	20	9	B			
74	C/cư 142Bis Lê Thị Hồng Gấm	77	C/cư 142Bis Lê Thị Hồng Gấm	753.1	1,920.4	3	10	10	B	Cty CP Đầu tư Địa ốc Bến Thành		
75	C/cư 14 Tôn Thất Đạm	78	C/cư 14 Tôn Thất Đạm,P. Nguyễn Thái Bình	1,150.9	4,891.2	5	36	6		Cty CP Tập đoàn C.T		
76	C/cư 45-53 Trần Hưng Đạo	79	C/cư 45-53 Trần Hưng Đạo,P. Nguyễn Thái Bình	1,351.1	5,742.2	5	29	6				
77	C/cư 47-57 Nguyễn Thái Bình	80	C/cư 47-57 Nguyễn Thái Bình, P. Nguyễn Thái Bình	2,222.0	20,775.4	11	467	46		trước 1975	Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Cty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Liên danh IPC-Tuấn Lộc-Phú Mỹ Hưng) Cty CP Tập đoàn C.T	
78	C/cư 214-234 Nguyễn Công Trứ	81	C/cư 214-234 Nguyễn Công Trứ,P. Nguyễn Thái Bình	788.1	1,339.8	2	24	0			Cty CP Tập đoàn C.T	
79	C/cư 281 Nguyễn Công Trứ	82	C/cư 281 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình	1,504.6	3,836.7	3	16	0			Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty CP Tập đoàn C.T	
80	C/cư 12-68 Ký Con	83	C/cư 12-68 Ký Con,P. Nguyễn Thái Bình	2,946.9	7,514.6	3	65	1			Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty CP Tập đoàn C.T	
81	C/cư 245-257 Nguyễn Công Trứ	84	C/cư 245-257 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình	635.9	1,621.5	3	21	4			Cty CP Tập đoàn C.T	
82	C/cư 111 Đinh Tiên Hoàng	85	C/cư 111 Đinh Tiên Hoàng, P. Đa Kao	642.4	1,638.2	3	16	1			Cty CP Bất động sản C.T	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm	
83	C/cư 120 Đinh Tiên Hoàng	86	C/cư 120 Đinh Tiên Hoàng, P. Đa Kao	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1	522.9	1,333.4	3	18	3	trước 1975	Cty CP Bất động sản C.T	
84	C/cư 5B Nguyễn Đình Chiểu	87	C/cư 5B Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao		2,367.3	12,073.2	6	16	1		Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty CP Bất động sản C.T	
85	C/cư 88B Điện Biên Phủ	88	C/cư 88B Điện Biên Phủ, P. Đa Kao		256.2	1,741.8	8	16	2		Cty CP Bất động sản C.T	
86	C/cư 128 Hai Bà Trưng	89	C/cư 128 Hai Bà Trưng, P. Đa Kao		1,480.6	5,034.1	4	95	70		Tổng Cty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Vinaconex Cty CP Đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn Cty CP Đầu tư Bất động sản Quân Anh (Liên danh Vinaconex-Hoàng Sơn-Quân Anh) Cty CP Bất động sản C.T	
87	C/cư 12 Nguyễn Huy Tụ	90	C/cư 12 Nguyễn Huy Tụ, P. Đa Kao		UBND P. Đa Kao	231.3	1,179.6	6	18		4	Cty CP Bất động sản C.T
88	C/cư 72C Đinh Tiên Hoàng	91	C/cư 72C Đinh Tiên Hoàng, P. Đa Kao		UBND P. Đa Kao	444.0	1,509.5	4	22		0	Cty CP Bất động sản C.T
89	C/cư 12C Nguyễn Thị Minh Khai	92	C/cư 12C Nguyễn Thị Minh Khai, P. Đa Kao		299.5	1,272.7	5	20	1	Cty CP Bất động sản C.T		
90	C/cư 65-81 Nguyễn Văn Giai	93	C/cư 65-81 Nguyễn Văn Giai, P. Đa Kao	UBND P. Đa Kao	660.6	1,684.6	3	18	0	Cty CP Bất động sản C.T		
91	Khu Dạ Lữ Viện, phường Cầu Kho	94	Khu Dạ Lữ Viện, phường Cầu Kho		250.0	425.0	2	32		trước 1975		
92	Khu 28B Mã lộ, Phường Tân Định	95	Khu 28B Mã lộ, Phường Tân Định					24				
93	Khu nhà ở Khu phố 4,5,6 Phường Tân Định	96	Khu nhà ở Khu phố 4,5,6 Phường Tân Định	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 1					380			
94	C/cư 1-31 Calmette, phường Nguyễn Thái Bình	97	C/cư 1-31 Calmette, phường Nguyễn Thái Bình		595.0	1,011.5	2	20				
95	C/cư 40-46 Calmette, phường Nguyễn Thái Bình	98	C/cư 40-46 Calmette, phường Nguyễn Thái Bình		270.0	688.5	3	4				
QUẬN 3				45 lô	47,389.1	161,655.4		1,538	1			
96	C/cư Nguyễn Thiện Thuật	99	Lô A		2,559.9	8,703.7	4	127		1969-1970	Cty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova	
		100	Lô B		2,556.8	8,693.1	4	127		1969-1970		
		101	Lô C		1,737.6	5,907.8	4	127		1969-1970		
		102	Lô D		960.6	3,266.0	4	127		1969-1970		
		103	Lô E		1,462.0	4,970.8	4	127		1969-1970		
		104	Lô F1		479.4	1,630.0	4	127		1969-1970		
		105	Lô F2		479.4	1,630.0	4	127		1969-1970		
		106	Lô G		1,473.0	5,008.2	4	127		1969-1970		
		107	Lô H		1,602.0	5,446.8	4	127		1969-1970		
		108	Lô J		1,549.7	5,269.0	4	127		1969-1970		
		109	Lô K		1,385.0	4,709.0	4	127		1969-1970		
97	C/cư 73 Cao Thắng	110	C/cư 73 Cao Thắng		2,049.6	8,710.8	5			1953	Cty TNHH Giao nhận vận tải Sao Bạch Minh	
98	C/cư 473-475 Điện Biên Phủ	111	C/cư 473-475 Điện Biên Phủ				6			Trước 1975		
99	C/cư 239 Cách Mạng Tháng 8	112	C/cư 239 Cách Mạng Tháng 8		3,642.0	15,478.5	5	50		1975-1976		
100	C/cư 450 Nguyễn Thị Minh Khai	113	C/cư 450 Nguyễn Thị Minh Khai		648.0	4,957.2	9			Trước 1975		

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
101	C/cư 59 Phạm Ngọc Thạch	114	C/cư 59 Phạm Ngọc Thạch		1,280.0	3,264.0	3				Trước 1975	Cty CP Thương mại - Đầu tư Hồng Hà
102	C/cư 67 Phạm Ngọc Thạch	115	C/cư 67 Phạm Ngọc Thạch		1,109.3	3,771.6	4				Trước 1975	
103	C/cư 60-62 Cách Mạng Tháng Tám	116	C/cư 60-62 Cách Mạng Tháng Tám				5				Trước 1975	
104	C/cư 23 Lê Quý Đôn	117	C/cư 23 Lê Quý Đôn		358.0	1,521.5	5				Trước 1975	
105	C/cư 99 Nguyễn Đình Chiểu	118	C/cư 99 Nguyễn Đình Chiểu		314.4	1,870.7	7				Trước 1975	
106	C/cư 42 Trần Cao Vân	119	C/cư 42 Trần Cao Vân		1,151.6	4,894.3	5				Trước 1975	
107	C/cư 86 Trương Quyền	120	C/cư 86 Trương Quyền				4					
108	C/cư 72 Trương Quyền	121	C/cư 72 Trương Quyền		338.7	2,591.1	9	72		B	1968	
109	C/cư 2 Nguyễn Gia Thiều	122	C/cư 2 Nguyễn Gia Thiều		1,457.6	2,477.9	2			B	Trước 1975	
110	C/cư 242 Pasteur	123	C/cư 242 Pasteur		764.0	3,247.0	5				Trước 1975	
111	C/cư 57 Phạm Ngọc Thạch	124	C/cư 57 Phạm Ngọc Thạch		1,036.5	2,643.1	3				Trước 1975	Cty CP Thương mại - Đầu tư Hồng Hà
112	C/cư 32 Trần Cao Vân	125	C/cư 32 Trần Cao Vân		1,151.6	1,957.7	2				Trước 1975	
113	C/cư 218 Nguyễn Đình Chiểu	126	C/cư 218 Nguyễn Đình Chiểu				8				Trước 1975	
114	C/cư 67 Võ Văn Tần	127	C/cư 67 Võ Văn Tần				5				Trước 1975	
115	C/cư 230 Điện Biên Phủ	128	C/cư 230 Điện Biên Phủ		779.4	2,650.0	4				Trước 1975	
116	C/cư 134A Lý Chính Thắng	129	C/cư 134A Lý Chính Thắng		1,485.0	5,049.0	4				Trước 1975	Cty CP Kinh doanh Địa ốc III
117	C/cư 30 Ngô Thời Nhiệm	130	C/cư 30 Ngô Thời Nhiệm		3,114.7	10,590.0	4				Trước 1975	
118	C/cư 139KA Lý Chính Thắng	131	C/cư 139KA Lý Chính Thắng		515.6	2,191.3	5				Trước 1975	
119	C/cư 139KB Lý Chính Thắng	132	C/cư 139KB Lý Chính Thắng		776.0	3,298.0	5				Trước 1975	
120	C/cư 116 Trần Quốc Thảo	133	C/cư 116 Trần Quốc Thảo		2,650.0	4,505.0	2				Trước 1975	
121	C/cư 175 Võ Thị Sáu	134	C/cư 175 Võ Thị Sáu		930.0	2,371.5	3				Trước 1975	
122	C/cư 380 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	135	C/cư 380 Nam Kỳ Khởi Nghĩa		1,806.0	3,070.2	2				Trước 1975	
123	C/cư 72/8 Trần Quốc Toản	136	C/cư 72/8 Trần Quốc Toản		1,261.4	5,361.0	5				Trước 1975	Cty CP Kinh doanh Địa ốc III
124	C/cư 984-86 Nguyễn Thông	137	C/cư 984-86 Nguyễn Thông				3				Trước 1975	
125	C/cư 14/2A Kỳ Đồng	138	C/cư 14/2A Kỳ Đồng				3				Trước 1975	Cty CP Kinh doanh Địa ốc III
126	C/cư 177-179-181 Trần Quốc Thảo	139	C/cư 177-179-181 Trần Quốc Thảo				3				Trước 1975	
127	C/cư 284 Lê Văn Sỹ	140	C/cư 284 Lê Văn Sỹ		1,207.0	4,103.8	4				Trước 1975	
128	C/cư 284/9A Lê Văn Sỹ	141	C/cư 284/9A Lê Văn Sỹ		531.3	1,354.8	3				1968	
129	C/cư 302/5 Lê Văn Sỹ	142	C/cư 302/5 Lê Văn Sỹ				3				1969	
130	Chung cư 11 Võ Văn Tần	143	Chung cư 11 Võ Văn Tần		786.0	4,491.1	4	19	1	D	Trước 1975	Cty CP Sài Gòn Kim Hào
QUẬN 4				36 lô	35,959.0	87,085.6		2,004	0			
131	C/cư Trúc Giang	144	C/cư Trúc Giang		673.0	2,371.0	4	106		C		
132	C/cư 6Bis Nguyễn Tất Thành	145	C/cư 6Bis Nguyễn Tất Thành		997.0	827.0	2	26		D		Cty Trung Mỹ
133	Cư xá Cảng	146	Cư xá Cảng		519.0	1,562.0	4	31				
134	C/cư Tôn Thất Thuyết	147	C/cư Tôn Thất Thuyết		2,248.0	7,774.8	4	160				

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm
135	Lô Y C/cư Hoàng Diệu	148	Lô Y C/cư Hoàng Diệu		501.0	2,245.0	4	47			
136	Cư xá Ngân hàng	149	Cư xá Ngân hàng		2,350.0	3,835.0	3	48		Từ năm 1950 đến năm 1960	
137	Cư xá Vĩnh Hội	150	Lô A Cư xá Vĩnh Hội		1,296.0	6,480.0	4	80			
		151	Lô B Cư xá Vĩnh Hội		300.0	1,500.0	4	80			
		152	Lô C Cư xá Vĩnh Hội		1,296.0	6,480.0	4	80			
		153	Lô D Cư xá Vĩnh Hội		981.0	1,646.0	2	64			
		154	Lô E Cư xá Vĩnh Hội		981.0	1,646.0	2	36			
		155	Lô F Cư xá Vĩnh Hội		981.0	1,646.0	2	48			
		156	Lô G Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	56			
		157	Lô I Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	28			
		158	Lô J Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	42			
		159	Lô K Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	60			
		160	Lô L Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	36			
		161	Lô M Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	50			
		162	Lô N Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	50			
		163	Lô P Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	64			
		164	Lô Q Cư xá Vĩnh Hội		968.9	1,623.6	2	64			
		165	Lô T Cư xá Vĩnh Hội		1,641.6	2,754.2	2	64			
		166	Lô S Cư xá Vĩnh Hội		1,641.6	2,754.2	2	64			
		167	Lô R Cư xá Vĩnh Hội		1,641.6	2,754.2	2	64			
		168	Lô U Cư xá Vĩnh Hội		1,641.6	2,754.2	2	64			
		169	Lô V Cư xá Vĩnh Hội		1,641.6	2,754.2	2	64			
170	Lô O Cư xá Vĩnh Hội		1,620.0	2,178.0	2	60					
138	C/cư Vĩnh Hội	171	Lô A C/cư Vĩnh Hội		1,296.0	6,480.0	4	112			
		172	Lô B C/cư Vĩnh Hội		300.0	1,500.0	4	32			
		173	Lô C C/cư Vĩnh Hội		1,296.0	6,480.0	4	96		Từ năm 1950 đến năm 1960	
139	Nhà tập thể 114 Hoàng Diệu	174	Nhà tập thể 114 Hoàng Diệu		105.0	526.0	4	19			
140	Nhà tập thể 116 Hoàng Diệu	175	Nhà tập thể 116 Hoàng Diệu		116.0	473.0	4	8			
141	Nhà tập thể 276 Nguyễn Tất Thành	176	Nhà tập thể 276 Nguyễn Tất Thành		251.0	686.9	4	19			
142	Nhà tập thể 298 Nguyễn Tất Thành	177	Nhà tập thể 298 Nguyễn Tất Thành		348.0	637.2	3	12			
143	C/cư 448 Nguyễn Tất Thành	178	Lô A C/cư 448 Nguyễn Tất Thành		576.0	1,728.0	3	26			
		179	Lô B C/cư 448 Nguyễn Tất Thành				3	44			

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm
QUẬN 5				203 lô	149,288.1	498,935.7		6,863	790		
144	C/cư 727 Trần Hưng Đạo	180	C/cư 727 Trần Hưng Đạo, phường 1.	Cty Tam Đức	2,837.0	26,500.0	13	530	530	D	Trước 1975
145	Chung cư 15-33 Trần Hòa	181	Chung cư 15-33 Trần Hòa		399.0	798.0	2	22			
146	Chung cư 206/1-218F/19 Trần Hưng Đạo	182	Chung cư 206/1-218F/19 Trần Hưng Đạo		1,506.3	3,729.0	5	72			
147	Chung cư 206/2-206/34 Trần Hưng Đạo	183	Chung cư 206/2-206/34 Trần Hưng Đạo		1,236.9	2,145.0	2	72	13	B	
148	Chung cư 3/1-3/13 và 23/1-23/17 Phù Đổng Thiên Vương	184	Chung cư 3/1-3/13 và 23/1-23/17 Phù Đổng Thiên Vương		908.5	1,817.0	2	26	1	B	
149	Chung cư 194 Đỗ Ngọc Thạch	185	Chung cư 194 Đỗ Ngọc Thạch		799.0	2,601.0	4	40	2	B	
150	Chung cư 401-407 Hồng Bàng	186	Chung cư 401-427 Hồng Bàng		1,056.2	2,112.4	2	26		B (new)	
151	Chung cư 520 Trần Hưng Đạo	187	Chung cư 520 Trần Hưng Đạo		222.0	1,072.0	6	16			
152	Chung cư 234 Hồng Bàng	188	Chung cư 234 Hồng Bàng								
153	Chung cư 183 Phạm Hữu Chí	189	Chung cư 183 Phạm Hữu Chí		587.0	1,971.0	4	25			
154	C/cư Chợ Quán	190	C/cư Chợ Quán , P1		3,780.0	18,900.0	5	268	2		Trước 1975
155	C/cư 410-414 Trần Hưng Đạo	191	C/cư 410-414 Trần Hưng Đạo, P2	UBND P2	279.0	1,020.0	8	22	2		Trước 1975
156	C/cư 251-257 Nguyễn Biểu	192	C/cư 251-257 Nguyễn Biểu, P2	UBND P2	873.0	3,284.0	4	36			Trước 1975
157	C/cư 297 An Dương Vương	193	C/cư 297 An Dương Vương, P3	Tự quản	306.2	1,677.3	4	18			1968
158	C/cư 402/7 An Dương Vương	194	C/cư 402/7 An Dương Vương , P4				4	12			Trước 1975
159	C/cư 322/13-15 An Dương Vương	195	C/cư 322/13-15 An Dương Vương, P4				2	18			Trước 1976
160	C/cư 4 Trần Phú	196	C/cư 4 Trần Phú, P4		1,364.0	1,302.8	3	17			Trước 1977
161	C/cư 258 Lê Hồng Phong	197	C/cư 258 Lê Hồng Phong, P4		2,202.0	2,572.6	2	27			Trước 1978
162	C/cư 82/8- 11 An Bình	198	C/cư 82/8- 11 An Bình , P5				4	12			Trước 1975
163	C/cư 94/2- 94/16 An Bình	199	C/cư 94/2- 94/16 An Bình , P5		608.0	1,824.0	3	24			Trước 1975
164	C/cư 122 An Bình - 1149 Trần Hưng Đạo	200	C/cư 122 An Bình - 1149 Trần Hưng Đạo, P5		2,985.7	11,942.8	4	140			Trước 1975
165	C/cư 16 - 26 Bạch Vân	201	C/cư 16 - 26 Bạch Vân , P5		435.6	1,742.4	4	27			Trước 1975
166	C/cư 43 - 49 Bạch Vân	202	C/cư 43 - 49 Bạch Vân , P5		337.0	1,374.8	4	10			Trước 1975
167	C/cư 66/2 - 66/12 Bạch Vân	203	C/cư 66/2 - 66/12 Bạch Vân, P5		795.7	3,182.8	4	42			Trước 1975
168	C/cư 63 - 71 Bạch Vân	204	C/cư 63 - 71 Bạch Vân, P5				3	13			Trước 1975
169	C/cư 33 Chiêu Anh Các	205	C/cư 33 Chiêu Anh Các , P5		472.6	2,363.0	5	32			Trước 1975
170	C/cư 01 Đào Tấn	206	C/cư 01 Đào Tấn , P5		229.8	919.2	4	14	1	(C)54,18%	Trước 1975
171	C/cư 214 - 238 Hàm Tử	207	C/cư 214 - 238 Hàm Tử, P5				3	38			Trước 1975
172	C/cư 286 Hàm Tử	208	C/cư 286 Hàm Tử, P5				5	30			Trước 1975
173	C/cư 66/22 Nghĩa Thục	209	C/cư 66/22 Nghĩa Thục, P5		249.0	996.0	4	23			Trước 1975
174	C/cư 103 Nghĩa Thục	210	C/cư 103 Nghĩa Thục, P5		314.6	1,573.0	5	18			Trước 1975
175	C/cư 1009 Trần Hưng Đạo	211	C/cư 1009 Trần Hưng Đạo, P5		849.4	3,397.6	4	35			Trước 1975

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
176	C/cư 1147 Trần Hưng Đạo	212	C/cư 1147 Trần Hưng Đạo, P5		227.2	681.7	3	19			Trước 1975	
177	C/cư 92 Trần Tuấn Khải	213	C/cư 92 Trần Tuấn Khải, P5		112.3	449.0	4	8			Trước 1975	
178	C/cư 94-98 Trần Tuấn Khải	214	C/cư 94-98 Trần Tuấn Khải , P5		303.3	1,516.5	5	24	6	57,54% ©	Trước 1975	
179	C/cư 43 An Bình	215	C/cư 43 An Bình, P6	Tự quản	2,220.3	6,407.5	4	54			1970-1975	
180	C/cư 948 Võ Văn Kiệt	216	C/cư 948 Võ Văn Kiệt, P6		265.0	1,060.0	4	10	2		1973-1974	
181	C/cư 70-82 Ng. Thời Trung	217	C/cư 70-82 Ng. Thời Trung, P6		110.0	489.0	4	19	5		1955	
182	C/cư 25-43 Nguyễn Tri Phương	218	C/cư 25-43 Nguyễn Tri Phương, P6					12			Trước 1975	
183	C/cư 566-574 Hàm Tử (1090-1096 VVK)	219	C/cư 566-574 Hàm Tử (1090-1096 VVK), P6		467.0	1,840.0	4	28			1971	
184	C/cư 554-558 Hàm Tử	220	C/cư 554-558 Hàm Tử, P6					18			Trước 1975	
185	C/cư 97 Trần Hưng Đạo	221	C/cư 97 Trần Hưng Đạo, P6		1,266.2	2,400.0	2	33	5		Trước 1975	
186	C/cư 107B Trần Hưng Đạo (Viễn Đông)	222	C/cư 107B Trần Hưng Đạo (Viễn Đông), P6	Tự quản	2,651.0	21,208.0	8	313	21	61,52% (B)	1968	
187	C/cư 24 Ngô Quyền	223	C/cư 24 Ngô Quyền, P6		497.0	1,720.0	4	61	61	C	Trước 1975	
188	C/cư 26 Ngô Quyền	224	C/cư 26 Ngô Quyền, P6		544.0	2,444.0	4	46		(C) 59,07%	Trước 1975	
189	C/cư 32 Ngô Quyền (Hạnh Phúc)	225	C/cư 32 Ngô Quyền (Hạnh Phúc), P6		605.0	4,314.6	10	69	6	57,54%	1962	
190	C/cư 758 - 762A Trần Hưng Đạo	226	C/cư 758 - 762A Trần Hưng Đạo, P7	Ban Quản trị	389.0	1,114.0	4	22			1970	
191	C/cư 770A/1 - 770A/3 Trần Hưng Đạo	227	C/cư 770A/1 - 770A/3 Trần Hưng Đạo , P7		81.0	320.0	2	12			1970	
192	C/cư 764 - 776 Trần Hưng Đạo	228	C/cư 764 - 776 Trần Hưng Đạo, P7		640.7	1,868.0	4	33			1970	
193	C/cư 828 Trần Hưng Đạo	229	C/cư 828 Trần Hưng Đạo, P7	Tổ dân phí			3	11			1970	
194	C/cư 900 - 930 Trần Hưng Đạo	230	C/cư 900 - 930 Trần Hưng Đạo, P7		1,723.7	2,102.0	2	38	1		1958	
195	C/cư 946 - 956 Trần Hưng Đạo	231	C/cư 946 - 956 Trần Hưng Đạo, P7	Ban Quản trị	616.0	2,462.0	4	35			1970	
196	C/cư 958 - 970 Trần Hưng Đạo	232	C/cư 958 - 970 Trần Hưng Đạo, P7		495.7	709.8	2	15	2		1962	
197	C/cư 36A Trần Hưng Đạo	233	C/cư 36A Trần Hưng Đạo, P7		281.3	1,085.0	4	16			1970	
198	C/cư 36/1 - 36/15 Trần Hưng Đạo	234	C/cư 36/1 - 36/15 Trần Hưng Đạo, P7		609.0	2,310.0	4	37			1970	
199	C/cư 36/2 - 36/14 Trần Hưng Đạo	235	C/cư 36/2 - 36/14 Trần Hưng Đạo, P7		484.9	1,821.0	4	32			1970	
200	C/cư 38 - 54 Trần Hưng Đạo	236	C/cư 38 - 54 Trần Hưng Đạo, P7		1,119.0	3,298.0	5	58	2		1955	
201	C/cư 56 - 72 Trần Hưng Đạo	237	C/cư 56 - 72 Trần Hưng Đạo, P7		782.0	1,944.0	3	17	2		1958	
202	C/cư Hào Huê 380 Trần Phú	238	C/cư Hào Huê 380 Trần Phú, P7		282.0	1,410.0	5	43			1973	
203	C/cư Hào Huê 362 Trần Phú	239	C/cư Hào Huê 362 Trần Phú, P7		521.0	1,870.0	4	31	2		1962	
204	C/cư Hào Huê 346-382 Trần Phú	240	C/cư Hào Huê 346-382 Trần Phú, P7		1,520.0	4,226.8	4	79	3		1960	
205	C/cư 415 Trần Phú	241	C/cư 415 Trần Phú, P7		909.0	3,138.8	5	53			1972	
206	C/cư 447 - 449 Trần Phú	242	C/cư 447 - 449 Trần Phú, P7		149.2	621.8	4	10			1973	
207	C/cư 22 Trần Xuân Hòa	243	C/cư 22 Trần Xuân Hòa, P7		102.2	561.0	5	10	1		1970	
208	C/cư 56 - 62 Ngô Quyền	244	C/cư 56 - 62 Ngô Quyền, P7		402.0	1,244.0	3	21	3	B (new)	1950	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm	
209	C/cư 585B Nguyễn Trãi	245	C/cư 585B Nguyễn Trãi, P7		95.7	360.1	5	12	1	(C)55,79%	1950	
210	C/cư 129-143 Bùi Hữu Nghĩa	246	C/cư 129-143 Bùi Hữu Nghĩa, P7		554.7	2,185.0	5	33	2		1970	
211	C/cư 137/1-137/6 Bùi Hữu Nghĩa	247	C/cư 137/1-137/6 Bùi Hữu Nghĩa, P7		352.9	1,462.0	5	24	1		1970	
212	C/cư 69-71 An Dương Vương	248	C/cư 69-71 An Dương Vương	Ban điều hành TDP 25	501.0	1,808.0	3	21			1960	
213	C/cư 34-34 D Nguyễn Duy Dương	249	C/cư 34-34 D Nguyễn Duy Dương, P8	Ban điều hành TDP 20	399.0	1,976.0	4	19			1970	
214	C/cư 15-21 Nguyễn Duy Dương	250	C/cư 15-21 Nguyễn Duy Dương, P8	Ban điều hành TDP 22	332.0	1,724.0	4	18			1963	
215	C/cư 1-11 Nguyễn Duy Dương	251	C/cư 1-11 Nguyễn Duy Dương, P8	Ban điều hành TDP 21	446.0	1,622.0	4	23			1970	
216	C/cư 391 Trần Phú	252	C/cư 391 Trần Phú, P8	Ban điều hành TDP 13	221.0	1,027.0	3	14			1974	
217	C/cư 296-296 C Trần Phú	253	C/cư 296-296 C Trần Phú, P8	Ban điều hành TDP 15	360.0	1,785.0	5	16			1970	
218	C/cư 274-276 Trần Phú	254	C/cư 274-276 Trần Phú, P8	Ban điều hành TDP 17	167.0	1,140.0	6	15			1970	
219	C/cư 191-205 Bùi Hữu Nghĩa	255	C/cư 191-205 Bùi Hữu Nghĩa, P8	Ban điều hành TDP 11	789.0	1,688.0	2	7			1960	
220	C/cư 154-174 Bùi Hữu Nghĩa	256	C/cư 154-174 Bùi Hữu Nghĩa, P8	Ban điều hành TDP 6	878.0	4,922.0	4	44			1963	
221	C/cư 520-546 Nguyễn Trãi	257	C/cư 520-546 Nguyễn Trãi, P8	Ban điều hành TDP 26	1,190.0	2,896.0	2	28			1960	
222	C/cư 336-342 Nguyễn Trãi	258	C/cư 336-342 Nguyễn Trãi, P8	Ban điều hành TDP 05	425.0	984.0	2	7			1960	
223	C/cư 68 Hùng Vương (25 Sư Vạn Hạnh)	259	C/cư 68 Hùng Vương (25 Sư Vạn Hạnh), P9	Quận 5	479.8	2,201.2	4	28			Trước 1975	
224	C/cư 70 Hùng Vương	260	C/cư 70 Hùng Vương, P9		375.8	815.1	5	32			Trước 1975	
225	C/cư Hùng Vương- (từ 68-70-92-94)C/cư 72-82 Hùng Vương	261	C/cư Hùng Vương- (từ 68-70-92-94)C/cư 72-82 Hùng Vương, P9		325.9	650.5	4	19	6	(B)57,27%	Trước 1975	
226	C/cư 92 Hùng Vương	262	C/cư 92 Hùng Vương, P9		753.7	2,966.3	5	35			1972/1975	
227	C/cư 94 Hùng Vương	263	C/cư 94 Hùng Vương, P9		521.2	1,840.5	4	32	6		Trước 1975	
228	C/cư 100 (mặt tiền) Hùng Vương	264	C/cư 100 (mặt tiền) Hùng Vương, P9		1,484.0	6,596.0	4	85			Trước 1975	
229	C/cư 100 (bên trong) Hùng Vương	265	C/cư 100 (bên trong) Hùng Vương, P9		1,155.8	5,827.3	4	46			Trước 1975	
230	C/cư 136 Nguyễn Tri Phương	266	C/cư 136 Nguyễn Tri Phương, P9		1,902.6	6,647.5	4	68			Trước 1975	
231	C/cư 138 Nguyễn Tri Phương	267	C/cư 138 Nguyễn Tri Phương, P9		356.5	1,568.9	4	16			Trước 1975	
232	C/cư 197 Nguyễn Tri Phương	268	C/cư 197 Nguyễn Tri Phương, P9		657.6	2,909.5	5	30			Trước 1975	
233	C/cư 35/1 Nguyễn Chí Thanh	269	C/cư 35/1 Nguyễn Chí Thanh, P9		267.8	576.5	2	10			Trước 1975	
234	C/cư 43-45 Nguyễn Chí Thanh	270	C/cư 43-45 Nguyễn Chí Thanh, P9		597.6	1,347.0	6	48			Trước 1975	
235	C/cư 116 Nguyễn Duy Dương	271	C/cư 116 Nguyễn Duy Dương, P9		906.3	1,505.0	2	17			Trước 1975	
236	C/cư 90 Nguyễn Duy Dương	272	C/cư 90 Nguyễn Duy Dương, P9		1,359.0	1,171.0	4	40			Trước 1975	
237	C/cư 64 Nguyễn Duy Dương	273	C/cư 64 Nguyễn Duy Dương, P9		1,412.8	2,557.2	4	25			Trước 1975	
238	C/cư 48 An Dương Vương	274	C/cư 48 An Dương Vương, P9		1,412.8	4,633.8	4	42			Trước 1975	
239	C/cư 128 An Dương Vương	275	C/cư 128 An Dương Vương, P9	860.8	2,719.0	3	21			Trước 1975		
240	C/cư 14-28 Phan Phú Tiên	276	C/cư 14-28 Phan Phú Tiên, P10		600.0	1,900.0	4	29			1954	
241	C/cư 22-28 Phan Phú Tiên	277	C/cư 22-28 Phan Phú Tiên, P10				4	17			Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo							Các nhà đầu tư quan tâm
242	C/cư 19-33 Xóm Chi	278	C/cư 19-33 Xóm Chi, P10	Tự quản	522.4	1,729.2	3	24			Trước 1975	
243	C/cư 25 Phạm Đôn	279	C/cư 25 Phạm Đôn, P10		308.8	1,200.0	4	21			1970-1973	
244	C/cư 2 Trần Điện	280	C/cư 2 Trần Điện, P10		547.0	1,094.0	2	14	1		Trước 1975	
245	C/cư 62 Lương Nhữ Học	281	C/cư 62 Lương Nhữ Học, P10		1,002.0	2,004.0	2	30			Trước 1975	
246	C/cư Đỗ Văn Sửu	282	C/cư Đỗ Văn Sửu, P10		1,787.8	3,721.5	3	62	6	C	1954	
247	C/cư 255 Trần Hưng Đạo	283	C/cư 255 Trần Hưng Đạo, P10		Cty QLPTN Q5	157.8	930.1	6	21	6	(C)55,50%	1972-1974
248	C/cư 44 Lương Nhữ Học	284	C/cư 44 Lương Nhữ Học, P10	Tự quản			3	35			Trước 1975	
249	C/cư 38 An Điềm	285	C/cư 38 An Điềm, P10		591.8		4	33			1967-1968	
250	C/cư 31 Phan Huy Chú	286	C/cư 31 Phan Huy Chú, P10		180.3	440.0	3	9			1972	
251	C/cư 34 Hải Thượng Lãn Ông	287	C/cư 34 Hải Thượng Lãn Ông, P10				2	23			Trước 1975	
252	C/cư 47-79 Ngô Quyền	288	C/cư 47-79 Ngô Quyền, P11		1,269.7	2,285.5	2	39			Trước 1975	
253	C/cư Á Châu 218F/15 đến 218F/29 THĐạo	289	C/cư Á Châu 218F/15 đến 218F/29 THĐạo, P11	1,222.5	5,195.6	5	77			Trước 1975		
254	C/cư Thúy Hoa 220/6 đến 220/18 THĐạo	290	C/cư Thúy Hoa 220/6 đến 220/18 THĐạo, P11	457.6	2,173.6	5	29			Trước 1975		
255	C/cư 254/1-254/10; 254/246- 262 Trần Hưng Đạo	291	C/cư 254/1-254/10; 254/246-262 Trần Hưng Đạo, P11	1,672.2	2,842.7	2	28	1	55,68%	Trước 1975		
256	C/cư 208 Lương Nhữ Học	292	C/cư 208 Lương Nhữ Học, P11	650.4	2,570.0	5	40			Trước 1975		
257	C/cư 177 Lương Nhữ Học	293	C/cư 177 Lương Nhữ Học, P11	1,100.2	2,640.5	3	52			Trước 1975		
258	C/cư 14 Lão Tử	294	C/cư 14 Lão Tử, P11	933.4	2,380.2	3	55			Trước 1975		
259	C/cư 13 đến 37 Lão Tử	295	C/cư 13 đến 37 Lão Tử, P11	697.6	1,883.5	3	45			Trước 1975		
260	C/cư 7 đến 7B Lão Tử	296	C/cư 7 đến 7B Lão Tử, P11	173.7	347.4	2	6			Trước 1975		
261	C/cư 21/1 đến 21/9 Lão Tử	297	C/cư 21/1 đến 21/9 Lão Tử, P11	538.2	2,287.4	5	71			Trước 1975		
262	C/cư 187 Lương Nhữ Học	298	C/cư 187 Lương Nhữ Học, P11	995.6	4,480.2	5	70			Trước 1975		
263	C/cư 267 đến 305 Hồng Bàng	299	C/cư 267 đến 305 Hồng Bàng, P11	1,256.3	5,339.3	5	38			Trước 1975		
264	C/cư 333 Hồng Bàng	300	C/cư 333 Hồng Bàng, P11	551.8	1,008.7	2	12			Trước 1975		
265	C/cư 261 đến 263 Hồng Bàng	301	C/cư 261 đến 263 Hồng Bàng, P11	244.7	489.4	2	25			Trước 1975		
266	C/cư 261 hẻm Hồng Bàng	302	C/cư 261 hẻm Hồng Bàng, P11	164.0	524.8	4	14			Trước 1975		
267	C/cư 225 đến 241 Hồng Bàng	303	C/cư 225 đến 241 Hồng Bàng, P11	629.1	1,604.2	3	27			Trước 1975		
268	C/cư 728 Nguyễn Trãi	304	C/cư 728 Nguyễn Trãi, P11	639.8	1,727.5	3	34			Trước 1975		
269	C/cư 681 Nguyễn Trãi	305	C/cư 681 Nguyễn Trãi, P11	453.6	1,224.7	3	28			Trước 1975		
270	C/cư 639A đến 639D Nguyễn Trãi	306	C/cư 639A đến 639D Nguyễn Trãi, P11	341.4	921.8	3	21			Trước 1975		

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo							Các nhà đầu tư quan tâm	
271	C/cư 2 đến 2C Phú Định	307	C/cư 2 đến 2C Phú Định, P11		147.8	532.1	4	13			Trước 1975		
272	C/cư 15 đến 21 Nguyễn Án	308	C/cư 15 đến 21 Nguyễn Án, P11		368.8	663.8	2	8			Trước 1975		
273	C/cư 28 đến 34 Phù Đổng Thiên Vương	309	C/cư 28 đến 34 Phù Đổng Thiên Vương, P11		270.4	730.1	3	14			Trước 1975		
274	C/cư 78 đến 92 Ký Hòa	310	C/cư 78 đến 92 Ký Hòa, P11		578.7	1,041.7	2	14			Trước 1975		
275	C/cư 440 Trần Hưng Đạo	311	C/cư 440 Trần Hưng Đạo, P11		241.5	652.1	3	32	3		Trước 1975		
276	C/cư 671 Nguyễn Trãi	312	C/cư 671 Nguyễn Trãi, P11		1,205.1	4,097.3	4	80			Trước 1975		
277	C/cư 663 đến 671 Nguyễn Trãi (mặt tiền)	313	C/cư 663 đến 671 Nguyễn Trãi (mặt tiền), P11		200.3	721.1	4	21			Trước 1975		
278	C/cư 136 đến 144 Lương Nhữ Học	314	C/cư 136 đến 144 Lương Nhữ Học, P11		294.3	588.6	2	9			Trước 1975		
279	C/cư 762/1 đến 762/4 Nguyễn Trãi	315	C/cư 762/1 đến 762/4 Nguyễn Trãi, P11		106.5	426.0	4	13			Trước 1975		
280	C/cư 135 Lương Nhữ Học	316	C/cư 135 Lương Nhữ Học, P11		154.7	309.4	2	6			Trước 1975		
281	C/cư 118 Triệu Quang Phục	317	C/cư 118 Triệu Quang Phục, P11		215.7	614.7	3	12	3		Trước 1975		
282	C/cư 146 – 148 Hồng Bàng	318	C/cư 146 – 148 Hồng Bàng, P12		Công ty QL&PTN Q5	534.4	3,473.6	5	36			Trước 1975	
283	C/cư 41 Tân Thành	319	C/cư 41 Tân Thành, P12		Tổ dân phố	328.7	2,136.3	4	16			Trước 1975	
284	C/cư 23 Tân Hưng	320	C/cư 23 Tân Hưng, P12		Công ty QL&PTN Q5	279.5	1,397.3	3	7	1		Trước 1975	
285	C/cư 253 – 255 Lương Như Học	321	C/cư 253 – 255 Lương Như Học, P12		Tổ dân phố	238.0	1,547.0	4	14			Trước 1975	
286	C/cư 77/1-77/7 Nguyễn Thi	322	C/cư 77/1-77/7 Nguyễn Thi, P13		Tổ dân phố	809.6	2,071.5	3	21			1945	
287	C/cư 8 Phạm Bản	323	C/cư 8 Phạm Bản, P13			350.4	1,403.6	3	22			1950	
288	C/cư 24 Phạm Bản	324	C/cư 24 Phạm Bản, P13			450.9	739.6	2	16			1957	
289	C/cư 27 Vạn Tượng	325	C/cư 27 Vạn Tượng, P13			297.5	687.6	3	20			1950	
290	C/cư 26-31 Vạn Tượng	326	C/cư 26-31 Vạn Tượng, P13					3	18			1960	
291	C/cư 93 Trần Văn Kiêu	327	C/cư 93 Trần Văn Kiêu, P13					3	16			1960	
292	C/cư 153 Trần Văn Kiêu	328	C/cư 153 Trần Văn Kiêu, P13				4	20			1945		
293	C/cư 50 Gò Công	329	C/cư 50 Gò Công, P13	481.5		962.9	2	11			1950		
294	C/cư 113 Gò Công	330	C/cư 113 Gò Công, P13	343.9		1,031.7	3	24			1968		
295	C/cư 147 Gò Công	331	C/cư 147 Gò Công, P13	1,933.0		4,123.5	3	46			1956		
296	C/cư 11 Hải Thượng Lãn Ông	332	C/cư 11 Hải Thượng Lãn Ông, P13	728.6		2,914.4	4	14			1945		
297	C/cư 189 Hải Thượng Lãn Ông	333	C/cư 189 Hải Thượng Lãn Ông, P13	282.4		1,129.6	4	8		(C)45,36%	1945		
298	C/cư 132-146 Ngô Nhân Tịnh	334	C/cư 132-146 Ngô Nhân Tịnh, P13	836.5		2,509.5	3	24			1960		
299	C/cư 815B Nguyễn Trãi	335	C/cư 815B Nguyễn Trãi, P14				4	40			1965/1966		
300	C/cư 798 - 798D, 800 - 800/4 Nguyễn Trãi	336	C/cư 798 - 798D, 800 - 800/4 Nguyễn Trãi, P14	653.0	1,959.0	3	36	1		trước 1975			
301	C/cư 908 - 986 Nguyễn Trãi	337	C/cư 908 - 986 Nguyễn Trãi, P14			4	17			trước 1975			

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						1958/1960	Các nhà đầu tư quan tâm
302	C/cư Hẻm 806 Nguyễn Trãi	338	C/cư Hẻm 806 Nguyễn Trãi, P14	Quận 5			3	18			1958/1960	
303	C/cư 806 - 822 Nguyễn Trãi	339	C/cư 806 - 822 Nguyễn Trãi, P14				3	26			1958/1960	
304	C/cư 815 - 815A Nguyễn Trãi	340	C/cư 815 - 815A Nguyễn Trãi, P14		606.9	2,427.6	4	55	9		1968/1971	
305	C/cư 826 - 842, 171 - 177, 842/2,3,4 Nguyễn Trãi	341	C/cư 826 - 842, 171 - 177, 842/2,3,4 Nguyễn Trãi, P14		1,061.0	4,324.0	4	42	6		trước 1975	
306	C/cư 999 - 1005 Nguyễn Trãi, 12-21D Phú Giáo	342	C/cư 999 - 1005 Nguyễn Trãi, 12-21D Phú Giáo		616.6	1,853.0	3	27	1		trước 1975	
307	C/cư 854 trước + sau Nguyễn Trãi	343	C/cư 854 trước + sau Nguyễn Trãi, P14		196.0	1,372.1	7	58	14		1965/1968	
308	C/cư 813/2-8 Nguyễn Trãi	344	C/cư 813/2-8 Nguyễn Trãi		948.0	2,844.0	3	14	4	(C)53,49%	1968/1971	
309	C/cư 1075 Nguyễn Trãi	345	C/cư 1075 Nguyễn Trãi, P14		136.8	547.0	4	7			trước 1975	
310	C/cư 1027-1029 Nguyễn Trãi	346	C/cư 1027-1029 Nguyễn Trãi		286.3	1,145.2	3	32	7	(C)53,20%	trước 1975	
311	C/cư 52 Lão Tử - 216 Phùng Hưng	347	C/cư 52 Lão Tử - 216 Phùng Hưng		183.9	551.7	4	12			trước 1975	
312	C/cư 39 - 51B Lão Tử; 202-214 Phùng Hưng; 806/1-802-822 Nguyễn Trãi	348	C/cư 39 - 51B Lão Tử; 202-214 Phùng Hưng; 806/1-802-822 Nguyễn Trãi		27,315.0	81,945.0	3	79	4		1958/1960	
313	C/cư 37 Lão Tử	349	C/cư 37 Lão Tử, P14		211.2	633.6	3	12			trước 1975	
314	C/cư 29 Lão Tử - 123 Châu Văn Liêm	350	C/cư 29 Lão Tử - 123 Châu Văn Liêm, P14		232.0	696.0	3	16	1		trước 1975	
315	C/cư 1 - 1A Trần Chánh Chiểu, 1 - 5 Phú Hữu, 65 Trang Tử	351	C/cư 1 - 1A Trần Chánh Chiểu, 1 - 5 Phú Hữu, 65 Trang Tử, P14		434.0	1,302.0	3	15			trước 1975	
316	C/cư 13 - 25 Tổng Duy Tân	352	C/cư 13 - 25 Tổng Duy Tân, P14		421.0	2,106.0	5	35	4		1969/1972	
317	C/cư 6AB Tổng Duy Tân	353	C/cư 6AB Tổng Duy Tân, P14		1,070.0	5,350.0	5	80	7	(C)51,58%	trước 1975	
318	C/cư 171-189 Phùng Hưng	354	C/cư 171-189 Phùng Hưng		637.4	2,549.5	4	40	1	(D)50,31%	trước 1975	
319	C/cư 202 - 214C Phùng Hưng	355	C/cư 202 - 214C Phùng Hưng, P14				3	30			1958/1960	
320	C/cư 38 Học Lạc	356	C/cư 38 Học Lạc, P14		359.8	1,439.4	4	17			1968/1971	
321	C/cư 268 Hải Thượng Lãn Ông	357	C/cư 268 Hải Thượng Lãn Ông, P14		237.0	948.0	4	12	1		1969/1970	
322	C/cư 202 Hải Thượng Lãn Ông	358	C/cư 202 Hải Thượng Lãn Ông, P14		800.0	1,280.0	2	8			trước 1975	
323	C/cư 520ABC Trần Hưng Đạo	359	C/cư 520ABC Trần Hưng Đạo, P14		175.9	703.6	5	16	4	(B)50,60%	trước 1975	
324	C/cư 594 - 618 Trần Hưng Đạo	360	C/cư 594 - 618 Trần Hưng Đạo, P14				2	25			trước 1975	
325	C/cư 600 Trần Hưng Đạo	361	C/cư 600 Trần Hưng Đạo, P14		453.7	907.4	2	25			trước 1975	
326	C/cư 559 Trần Hưng Đạo	362	C/cư 559 Trần Hưng Đạo, P14		205.0	820.0	4	12			trước 1975	
327	C/cư 24 Trang Tử	363	C/cư 24 Trang Tử, P14		548.9	2,195.6	4	50	1		1968/1971	
328	C/cư 96 - 100 Trang Tử	364	C/cư 96 - 100 Trang Tử, P14		389.1	1,167.8	3	13			trước 1975	
329	C/cư 101 - 105 Trang Tử	365	C/cư 101 - 105 Trang Tử, P14		318.8	637.1	2	10			1940/1942	
330	C/cư 84 Trang Tử	366	C/cư 84 Trang Tử, P14		301.5	603.0	3	10		(B)51%	trước 1975	
331	C/cư 98 - 120 Đỗ Ngọc Thạnh	367	C/cư 98 - 120 Đỗ Ngọc Thạnh, P14		687.7	2,750.8	4	40	1		trước 1975	
332	C/cư 53-61 Đỗ Ngọc Thạnh, Nguyễn Trãi	368	C/cư 53-61 Đỗ Ngọc Thạnh, Nguyễn Trãi		548.8	1,646.4	3	23			trước 1975	
333	C/cư 12-26 Đỗ Ngọc Thạnh, 497-515 Trần Hưng Đạo	369	C/cư 12-26 Đỗ Ngọc Thạnh, 497-515 Trần Hưng Đạo		2,400.0	9,710.0	4	87	2		1968/1971	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
334	C/cư 77A - 79 Đỗ Ngọc Thanh, 429 - 441A Hồng Bàng	370	C/cư 77A - 79 Đỗ Ngọc Thanh, 429 - 441A Hồng Bàng, P14		1,039.0	4,156.0	4	64	4		trước 1975	
335	C/cư 56 - 76 Đỗ Ngọc Thanh	371	C/cư 56 - 76 Đỗ Ngọc Thanh, P14		1,060.0	4,240.0	4	47			trước 1975	
336	C/cư 401 - 407 Hồng Bàng	372	C/cư 401 - 407 Hồng Bàng, P14		1,056.2	2,112.4	2	26	2	B (new)	1925/1927	
337	C/cư 511 - 517 Hồng Bàng	373	C/cư 511 - 517 Hồng Bàng, P14		325.0	975.0	3	9			trước 1975	
338	C/cư 14 - 16 Nguyễn Thị Nhỏ	374	C/cư 14 - 16 Nguyễn Thị Nhỏ, P14				4	12			trước 1975	
339	C/cư 127 Dương Tử Giang	375	C/cư 127 Dương Tử Giang, P15		1,018.0	2,036.0	2	35			trước 1975	
340	C/cư 46 Tạ Uyên	376	C/cư 46 Tạ Uyên, P15	504.5	1,513.5	3	19			trước 1975		
341	C/cư 176 Phạm Hữu Chí	377	C/cư 176 Phạm Hữu Chí	613.0	1,839.0	4	64	6		trước 1975		
342	C/cư 292 Hồng Bàng	378	C/cư 292 Hồng Bàng, P15	1,019.9	2,039.8	4	37			1976		
343	C/cư 111 Hà Tôn Quyền	379	C/cư 111 Hà Tôn Quyền, P15	542.5	1,627.5	3	24			trước 1975		
344	C/cư 138 Tân Thành	380	C/cư 138 Tân Thành, P15	248.7	248.7	1	18			trước 1975		
345	C/cư 319 Nguyễn Chí Thanh	381	C/cư 319 Nguyễn Chí Thanh, P15	297.0	297.0	1	5			trước 1975		
346	C/cư 393 Nguyễn Chí Thanh	382	C/cư 393 Nguyễn Chí Thanh, P15	210.0	420.0	2	13			trước 1975		
QUẬN 6				32 lô	22,430.6	61,484.0		847	0			
347	C/cư 43 Bình Tây	383	C/cư 43 Bình Tây, P1	UBND P1 (Khu phổ tự quản)	1,653.0	3,306.0	2	48		D	Trước 1975	
348	C/cư 88-98 Mai Xuân Thưởng	384	C/cư 88-98 Mai Xuân Thưởng , P1		520.0	1,040.0	2	12		B	Trước 1975	
349	C/cư 149 Cao Văn Lâu	385	C/cư 149 Cao Văn Lâu, P1					32		C	Trước 1975	
350	C/cư 26-30 Phạm Văn Chí (123 - 123A - 123B - 123C Bình Tây	386	C/cư 26-30 Phạm Văn Chí (123 - 123A - 123B - 123C Bình Tây, P1		669.0	2,006.0	3	30		C	Trước 1975	
351	C/cư 190 Mai Xuân Thưởng	387	C/cư 190 Mai Xuân Thưởng, P2		445.4	1,782.0	4	18		C	Trước 1975	
352	C/cư 32 - 34 Tháp Mười	388	C/cư 32 - 34 Tháp Mười, P2		1,808.0	7,595.0	4 - 5	46		C	Trước 1975	
353	C/cư 126 Tháp Mười	389	C/cư 126 Tháp Mười, P2		397.0	1,984.0	5	17		C	Trước 1975	
354	C/cư 162 Tháp Mười	390	C/cư 162 Tháp Mười, P2		201.0	1,004.0	5	12		C	Trước 1975	
355	C/cư 7 - 11 Tháp Mười	391	C/cư 7 - 11 Tháp Mười, P2		658.0	2,631.0	4	31		C	Trước 1975	
356	C/cư 144/1 - 144/5 Chu Văn An	392	C/cư 144/1 - 144/5 Chu Văn An, P2		416.0	833.0	2	10		B	Trước 1975	
357	C/cư 96 Phạm Đình Hồ	393	C/cư 96 Phạm Đình Hồ, P2		465.0	1,394.0	3	18		B	Trước 1975	
358	C/cư 132 - 134 Chu Văn An	394	C/cư 132 - 134 Chu Văn An, P2		464.0	3,250.0	7	36		B	Trước 1975	
359	C/cư 52 Lê Quang Sung	395	C/cư 52 Lê Quang Sung, P2		1,030.0	2,574.0	2 - 3	42		C	Trước 1975	
360	C/cư 97 - 105 + 107/4 - 107/16 Ngô Nhân Tịnh	396	C/cư 97 - 105 + 107/4 - 107/16 Ngô Nhân Tịnh , P2		309.0	619.0	2	24		C	Trước 1975	
361	C/cư 23 - 43 Phạm Phú Thứ	397	C/cư 23 - 43 Phạm Phú Thứ, P3		UBND P3 (Khu phổ tự quản)	452.0	904.0	2	22		C	Trước 1975
362	C/cư 4-30 Phạm Phú Thứ	398	C/cư 4-30 Phạm Phú Thứ, P3	1,260.0		2,520.0	2	28		C	Trước 1975	
363	C/cư 77-95 Phạm Phú Thứ	399	C/cư 77-95 Phạm Phú Thứ, P3	804.0		1,609.0	2	20		B	Trước 1975	
364	C/cư 489-509 Gia Phú	400	C/cư 489-509 Gia Phú , P3	923.0		2,770.0	3	33		B	Trước 1975	
365	C/cư 127/2 - 127/32 Mai Xuân Thưởng	401	C/cư 127/2 - 127/32 Mai Xuân Thưởng, P4	UBND P4 (Khu	1,422.0	2,844.0	2	32		C	Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
366	C/cư 182 Phạm Phú Thứ	402	C/cư 182 Phạm Phú Thứ, P4	phổ tự quản)	332.0	995.0	3	13		B	Trước 1975	
367	C/cư 297 Hậu Giang	403	C/cư 297 Hậu Giang, P5	UBND P5 (Khu phổ tự quản)	411.0	1,232.0	3	18		C	Trước 1975	
368	C/cư 277 Hậu Giang	404	C/cư 277 Hậu Giang, P5		1,031.0	3,094.0	3	39		C	Trước 1975	
369	C/cư 189 - 195A Mai Xuân Thường	405	C/cư 189 - 195A Mai Xuân Thường, P5		653.0	1,960.0	3	24		C	Trước 1975	
370	C/cư 196 - 218 Minh Phụng	406	C/cư 196 - 218 Minh Phụng, P6	UBND P6 (Khu phổ tự quản)	1,052.0	2,104.0	2	40		C	Trước 1975	
371	C/cư 235 Mai Xuân Thường	407	C/cư 235 Mai Xuân Thường, P6		382.0	1,147.0	3	18		B	Trước 1975	
372	C/cư 149 - 151 - 153 Phạm Đình Hồ	408	C/cư 149 - 151 - 153 Phạm Đình Hồ, P6		223.0	892.0	4	12		C	Trước 1975	
373	C/cư 73/18G/17 Hồng Bàng	409	C/cư 73/18G/17 Hồng Bàng, P6		716.2	1,432.0	2	34		C	Trước 1975	
374	C/cư 83-89 Minh Phụng	410	C/cư 83-89 Minh Phụng, P9	Khu phổ tự quản	293.0	586.0	2	12		B	Trước 1975	
375	C/cư 121 - 129 Minh Phụng	411	C/cư 212 - 129 Minh Phụng, P9		495.0	1,485.0	3	18		B	Năm 1965	
376	C/cư 97/4 - 97/18 Nguyễn Đình Chi	412	C/cư 97/4 - 97/18 Nguyễn Đình Chi, P9		783.0	1,565.0	2	16		C	Trước 1974	
377	C/cư 328 - 338 Nguyễn Đình Chi	413	C/cư 328 - 338 Nguyễn Đình Chi, P9		423.0	847.0	2	12		C	Năm 1965	
378	C/cư 119B Tân Hòa Đông	414	C/cư 119B Tân Hòa Đông, P14	UBND P14 (Khu phổ tự	1,740.0	3,480.0	2	80		D	Trước 1975	
QUẬN 7				01 lô	0.0	0.0		84				
379	C/cư Tân Quy	415	C/cư Tân Quy	UBND P.Tân Quy quản lý và thành lập Ban Quản trị chung			2	84			1974	
QUẬN 8				10 lô	10,769.0	35,719.6		555	32			
380	Nhà tập thể số 765 Bến Bình Đông	416	Nhà tập thể số 765 Bến Bình Đông, P14		460.0	1,104.0	4	16	16	D	Trước 1975	
381	Chung cư Phạm Thế Hiển	417	Chung cư Phạm Thế Hiển (Lô A)		2,421.0	9,684.0	4	176	14	B	Trước 1975	
		418	Chung cư Phạm Thế Hiển (Lô B)		2,421.0	9,684.0	4	144		B	Trước 1975	
		419	Chung cư Phạm Thế Hiển (Lô C)		2,421.0	9,684.0	4	128		C	Trước 1975	
382	Chung cư Đình Hòa	420	Chung cư Đình Hòa		380.0	608.0	2	12	0	B	Trước 1975	
383	Chung cư Bình Đông	421	Chung cư Bình Đông		1,410.0	2,538.0	3	28	0	B	Trước 1975	
384	Chung cư Bến Cần Giuộc	422	Chung cư Bến Cần Giuộc		446.0	713.6	2	12	0	B	Trước 1975	
385	Nhà tập thể đường Phong Phú	423	Nhà tập thể đường Phong Phú		540.0	864.0	2	16	1	B	Trước 1975	
386	Nhà tập thể 21-23 Nguyễn Văn Cửa	424	Nhà tập thể 21-23 Nguyễn Văn Cửa		110.0	520.0	5	10	1	B	Trước 1975	
387	Nhà tập thể 120-122 Tuy Lý Vương	425	Nhà tập thể 120-122 Tuy Lý Vương		160.0	320.0	3	13	0	B	Trước 1975	
QUẬN 10				28 lô	60,832.6	204,113.0		3,398				
		426	Lô F- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 3.		3,570.0	14,280.0	4	152		57,51%	Trước 1975	
		427	Lô H- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,443.2	5,773.0	4	128		56,63%	Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
388	Cụm Chung cư Ngô Gia Tự	428	Lô I- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,443.2	5,773.0	4	128		54,63%	Trước 1975	Cty CP Năng lượng Thiên Ân Cty CP Phát triển Bất động sản C30 Q10 Cty Thuận Việt Cty Hoa Lâm Cty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova Cty Eximland
		429	Lô K- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		5,120.0	5,120.0	4	112		54,08%	Trước 1975	
		430	Lô L- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		5,120.0	5,120.0	4	112		54,65%	Trước 1975	
		431	Lô M- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		7,286.0	7,286.0	4	160		54,56%	Trước 1975	
		432	Lô N- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,821.6	7,286.0	4	160		54,69%	Trước 1975	
		433	Lô O- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,283.5	5,134.0	4	112		56,9%	Trước 1975	
		434	Lô P- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		746.3	2,985.0	4	64		55,7%	Trước 1975	
		435	Lô Q- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		746.3	2,985.0	4	64		53,36%	Trước 1975	
		436	Lô R- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		746.3	2,985.0	4	64		53,03%	Trước 1975	
		437	Lô T- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,821.6	7,286.0	4	160		50,01%	Trước 1975	
		438	Lô S- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,821.6	7,286.0	4	160		55,07%	Trước 1975	
		439	Lô U- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,443.2	5,773.0	4	128		53,26%	Trước 1975	
		440	Lô V- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,443.2	5,773.0	4	128		54,00%	Trước 1975	
		441	Lô X- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,821.6	7,286.0	4	160		52,66%	Trước 1975	
442	Lô Y- Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2		1,821.6	7,286.0	4	160		52,34%	Trước 1975			
389	Cụm Chung cư Ân Quang	443	Lô A- Chung cư Ân Quang, phường 9		2,529.1	10,116.0	4	192		52,12%	Trước 1975	
		444	Lô B- Chung cư Ân Quang, phường 9		2,529.1	10,116.0	4	192		51,27%	Trước 1975	
		445	Lô C- Chung cư Ân Quang, phường 9		2,529.1	10,116.0	4	192		49,09%	Trước 1975	
		446	Lô D- Chung cư Ân Quang, phường 9		2,529.1	10,116.0	4	192		51,09%	Trước 1975	
		447	Lô E- Chung cư Ân Quang, phường 9		1,040.5	4,162.0	4	88		52,43%	Trước 1975	
		448	Lô F- Chung cư Ân Quang, phường 9		524.5	2,098.0	4	44		53,16%	Trước 1975	
390	Cư xá Lý Thường Kiệt	449	Lô A		9,652.0	51,972.0	6	346		56,75%	Trước 1975	
		450	Lô B				6			56,75%		
		451	Lô C				6			56,75%		
		452	Lô D				6			56,75%		
		453	Lô E				6			56,75%	Trước 1975	
QUẬN 11				30 lô	34,496.4	120,561.7		606				
391	Cư xá Nhà Đèn 8, đường 277 Minh Phụng P2	454	Cư xá Nhà Đèn 8, đường 277 Minh Phụng P2		4,590.0	16,200.0	3	24			Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
392	Nhà tập thể 18 Tân Khai P4	455	Nhà tập thể 18 Tân Khai P4		560.0	3,294.0	5	24			Trước 1975	
393	Nhà tập thể 131 Hà Tôn Quyền P4	456	Nhà tập thể 131 Hà Tôn Quyền P4		1,827.5	8,600.0	4	8			Trước 1975	
394	Nhà tập thể 652 Nguyễn Chí Thanh P4	457	Nhà tập thể 652 Nguyễn Chí Thanh P4		0.0		4	14			Trước 1975	
395	Nhà tập thể 910L Nguyễn Chí Thanh P4	458	Nhà tập thể 910L Nguyễn Chí Thanh P4		787.5	1,853.0	2	9			Trước 1975	
396	Nhà tập thể 205-207 Dương Tử Giang P4	459	Nhà tập thể 205-207 Dương Tử Giang P4		493.6	2,323.0	4	16			Trước 1975	
397	Nhà tập thể 121 Trần Quý P4	460	Nhà tập thể 121 Trần Quý P4		1,480.7	8,710.0	5	5			Trước 1975	
398	Nhà tập thể 856 Nguyễn Chí Thanh P4	461	Nhà tập thể 856 Nguyễn Chí Thanh P4		0.0		4	2			Trước 1975	
399	Nhà tập thể 874 Phó Cơ Điều P4	462	Nhà tập thể 874 Phó Cơ Điều P4		0.0		2	7			Trước 1975	
400	Nhà tập thể 80 Phó Cơ Điều P4	463	Nhà tập thể 80 Phó Cơ Điều P4		2,161.5	5,085.80	2	2			Trước 1975	
401	Nhà tập thể 82 Phó Cơ Điều P4	464	Nhà tập thể 82 Phó Cơ Điều P4				2	2				Trước 1975
402	C/cư 75-81 Phó Cơ Điều P4	465	C/cư 75-81 Phó Cơ Điều P4		3,490.3	8,212.50	2	8			Trước 1975	
403	C/cư 69 Trần Quý	466	C/cư 69 Trần Quý		1,896.4	8,924.00	4	4			Trước 1975	
404	C/cư 106-122 Tân Khai	467	C/cư 106-122 Tân Khai		1,031.6	3,641.0	3	20			Trước 1975	
405	C/cư 198 Tân Khai P4	468	C/cư 198 Tân Khai P4		2,334.1	10,984.0	4	40			Trước 1975	
406	Nhà tập thể 245 Âu Cơ P5	469	Nhà tập thể 245 Âu Cơ P5				2	24			Trước 1975	
407	C/cư Lý Thường Kiệt	470	Lý Thường Kiệt (Lô B) Vĩnh Viễn P7		941.8	4,432.0	4	96		C	1971	
		471	Lý Thường Kiệt (Lô D) Vĩnh Viễn P7		1,224.0	5,760.0	4	128		C	1971	
		472	Lý Thường Kiệt (Lô J) Góc Lý Nam Đế - Vĩnh Viễn P7		617.5	2,906.0	4	64		C	1971	
408	C/cư Liêu Thị Hương	473	C/cư Liêu Thị Hương		1,560.2	3,671.0	2	19			Trước 1975	
409	C/cư Thiên Phú	474	C/cư Thiên Phú		430.6	1,013.2	2	32			1968	
410	C/cư Kim Hoa	475	136/8 Lê Thị Bạch Cát		646.0	1,520.0	2	6			1968	
		476	136/40 Lê Thị Bạch Cát		344.3	810.0	2	6			1968	
411	C/cư Tạ Vinh	477	C/cư Tạ Vinh		1,787.7	6,309.60	3	20			Trước 1975	
412	Nhà tập thể 426 Hồng Bàng P16	478	Nhà tập thể 426 Hồng Bàng P16		931.2	2,191.0	2	2			Trước 1975	
413	Nhà tập thể 394 Hồng Bàng P16	479	Nhà tập thể 394 Hồng Bàng P16		609.5	1,434.0	2	4			Trước 1975	
414	Nhà tập thể 396 Hồng Bàng P16	480	Nhà tập thể 396 Hồng Bàng P16		690.2	1,624.0	2	4			Trước 1975	
415	Nhà tập thể 1287/27 Đường 3 Tháng 2 P16	481	Nhà tập thể 1287/27 Đường 3 Tháng 2 P16		1,283.5	4,530.0	3	3			Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
416	Nhà tập thể 70 Phan Xích Long P16	482	Nhà tập thể 70 Phan Xích Long P16		1,874.3	4,410.0	2	2			Trước 1975	
417	Nhà tập thể 2/2 Lò Siêu P16	483	Nhà tập thể 2/2 Lò Siêu P16		902.5	2,123.60	2	11			Trước 1975	
QUẬN PHÚ NHUẬN					21 lô	13,572.1	33,039.9	554				
418	CX Ngân hàng 3, Thích Quảng Đức P3	484	CX Ngân hàng 3, Thích Quảng Đức P3		527.0	1,088.4	2	12			1963	
419	CX Phú Nhuận 776, Nguyễn Kiệm P4	485	CX Phú Nhuận 776, Nguyễn Kiệm P4		940.5	5,186.0	2	92			1963-1965	
420	C/cư 93 CX Nguyễn Đình Chiểu	486	C/cư 93 CX Nguyễn Đình Chiểu, P4		130.0	250.0	2	10			Trước 1975	
421	C/cư 59 Phan Đăng Lưu	487	C/cư 59 Phan Đăng Lưu, P7		320.3	965.6	4+lửng	17			Trước 1975	
422	Cư xá Nhiều Tứ	488	Cư xá Nhiều Tứ, P7		1,160.0	2,176.0	2	34			Trước 1975	
423	C/cư Thành Đạt	489	C/cư Thành Đạt, P7		609.6	2,005.0	3	58			Trước 1975	
424	C/cư 109 Hoàng Văn Thụ	490	C/cư 109 Hoàng Văn Thụ, P9		854.7	1,365.9	2	24			Trước 1975	
425	C/cư 227 Hoàng Văn Thụ	491	C/cư 227 Hoàng Văn Thụ, P9		311.9	515.6	4	18			Trước 1975	
426	C/cư 182/28/5 Lê Văn Sỹ	492	C/cư 182/28/5 Lê Văn Sỹ, P10		1,167.5	1,465.1	3+lửng	29			Trước 1975	
427	C/cư 14 Hồ Biểu Chánh	493	C/cư 14 Hồ Biểu Chánh, P11		1,125.2	4,500.0	4	42			Trước 1975	
428	C/cư 8 Hồ Biểu Chánh	494	C/cư 8 Hồ Biểu Chánh, P11		84.0	336.0	4	10			Trước 1975	
429	C/cư 66 Hồ Biểu Chánh	495	C/cư 66 Hồ Biểu Chánh, P11		211.7	507.2	3	5			Trước 1975	
430	C/cư 49/1 Hồ Biểu Chánh	496	C/cư 49/1 Hồ Biểu Chánh, P12		571.3	1,465.4	4	23			Trước 1975	
431	C/cư 231/5A Lê Văn Sỹ	497	C/cư 231/5A Lê Văn Sỹ, P14		442.8	278.7	2	11			Trước 1975	
432	C/cư 231/5B-C Lê Văn Sỹ	498	C/cư 231/5B-C Lê Văn Sỹ, P14		269.8	809.7	3	17		Khối B: B và Khối C: C	Trước 1975	
433	C/cư 231/9 Lê Văn Sỹ	499	C/cư 231/9 Lê Văn Sỹ, P14		663.6	570.1	3	9		C	Trước 1975	
434	C/cư 191 Lê Văn Sỹ	500	C/cư 191 Lê Văn Sỹ, P14		289.1	1,156.4	4	20			Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
435	C/cư 38/9 Nguyễn Văn Trỗi	501	C/cư 38/9 Nguyễn Văn Trỗi, P15		520.0	832.0		26			Trước 1975	
436	C/cư 168-192 Trần Huy Liệu	502	C/cư 168-192 Trần Huy Liệu, P15		2,020.4	4,082.9	2	48			Trước 1975	
437	C/cư 72/4 Huỳnh Văn Bánh	503	C/cư 72/4 Huỳnh Văn Bánh, P15		583.3	1,176.0	4	24		Khối A: C; Khối B: B	Trước 1975	
438	Cư xá Nguyễn Văn Trỗi	504	Cư xá Nguyễn Văn Trỗi, P17		769.33	2,308.0	3	25			1972	
QUẬN TÂN PHÚ												
				4 lô	55,483.0	118,423.7		258				
439	C/cư Tân Phú	505	C/cư Tân Phú - Lô A Hoàng Ngọc Phách, P.Phú Thọ Hòa	Đội Quản lý Nhà Q.Tân Phú	1,794.30	3,612.34	2	48			Trước 1975	
		506	C/cư Tân Phú - Lô B Đinh Liệt, P.Phú Thọ Hòa		3,331.20	6,646.80	2	90			Trước 1975	
		507	C/cư Tân Phú - Lô C Phạm Văn, P.Phú Thọ Hòa		3,331.20	6,646.80	2	90			Trước 1975	
440	C/cư Nakycos	508	C/cư Nakycos 19/9 Tân Kỳ Tân Quý, P. Tân Sơn Nhì		1,753.00	1,762.44	3	30			1974	Cty TNHH Đầu tư Nakycos
QUẬN TÂN BÌNH												
				30 lô	23,348.9	52,191.9		1,109				
441	C/cư 261-279 Lê Văn Sỹ	509	C/cư 261-279 Lê Văn Sỹ, P1		1,098.22	2,000.00	3	52			Trước 1975	
442	C/cư 240 Lê Văn Sỹ	510	C/cư 240 Lê Văn Sỹ, P1		229.48	766.29	3	12			Trước 1975	
443	C/cư 26 Bùi Thị Xuân	511	C/cư 26 Bùi Thị Xuân, P2		361.22	1,330.42	5	28			Trước 1975	
444	C/cư 32 Bùi Thị Xuân	512	C/cư 32 Bùi Thị Xuân, P2		272.22	957.82	4	14			Trước 1975	
445	C/cư 18 Phạm Văn Hai	513	C/cư 18 Phạm Văn Hai, P2		741.0	1,543.0	4	50		B	Trước 1975	
446	C/cư 481 Lê Văn Sỹ	514	C/cư 481 Lê Văn Sỹ, P2		1,033.0	1,320.0	5	50		B	Trước 1975	
447	C/cư 350 Hoàng Văn Thụ	515	C/cư 350 Hoàng Văn Thụ, P4		5,047.0	6,000.0	3	146		D	Trước 1975	
448	C/cư 1 Nghĩa Phát	516	C/cư 1 Nghĩa Phát, P6		1,023.32	4,146.76	4	123			Trước 1975	
449	C/cư 1/19/5 Lý Thường Kiệt	517	C/cư 1/19/5 Lý Thường Kiệt, P6		2,488.99	8,085.84	4	48			Trước 1975	
450	C/cư 10/20/5 Đất Thánh	518	C/cư 10/20/5 Đất Thánh, P6		348.02	688.99	2	9			Trước 1975	
451	C/cư 48C Nghĩa Phát	519	C/cư 48C Nghĩa Phát, P6		1,154.12	1,259.95	2	34			Trước 1975	
452	C/cư 113/6 Bành Văn Trân	520	C/cư 113/6 Bành Văn Trân, P7		455.18	939.35	4	25			Trước 1975	
453	C/cư 47 Long Hưng	521	C/cư 47 Long Hưng, P7		2,554.5	1,363.0	5	30		D	Trước 1975	

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Trước 1975	Các nhà đầu tư quan tâm
454	C/cư 35 Trần Triệu Luật	522	C/cư 35 Trần Triệu Luật, P7		539.29	1,316.47	4	32			Trước 1975	
455	C/cư 5 Lý Thường Kiệt	523	C/cư 5 Lý Thường Kiệt, P7		932.43	1,794.33	5	25			Trước 1975	
456	C/cư 137 Lý Thường Kiệt	524	C/cư 137 Lý Thường Kiệt, P7		291.0	873.0	3	34		D	Trước 1975	
457	C/cư 149-151 Lý Thường Kiệt	525	C/cư 149-151 Lý Thường Kiệt, P7		282.04	1,129.72	3	21		D	Trước 1975	
458	C/cư 133/1 Phú Hòa	526	C/cư 133/1 Phú Hòa, P8		184.95	802.34	5	26			Trước 1975	
459	C/cư 133/7 Phú Hòa	527	C/cư 133/7 Phú Hòa, P8		200.40	925.68	5	21			Trước 1975	
460	C/cư 40/1 Tân Phước	528	C/cư 40/1 Tân Phước, P8		1,000.0	4,000.0	4	78		D	Trước 1975	
461	C/cư 170-171 Tân Châu	529	C/cư 170-171 Tân Châu, P8		316.8	950.4	3	24		D	Trước 1975	
462	C/cư 316 Phú Hòa	530	C/cư 316 Phú Hòa, P8		616.90	2,113.33	4	64			Trước 1975	
463	C/cư 56/7 Thủ Khoa Huân	531	C/cư 56/7 Thủ Khoa Huân, P8		191.86	944.22	5	12			Trước 1975	
464	C/cư 70 Lý Thường Kiệt	532	C/cư 70 Lý Thường Kiệt, P8		191.60	766.70	4	23			Trước 1975	
465	C/cư 110 Duy Tân	533	C/cư 110 Duy Tân, P8		370.84	1,545.76	4	44			Trước 1975	
466	C/cư 178 Lý Thường Kiệt	534	C/cư 178 Lý Thường Kiệt, P8		612.43	1,575.82	3	19			Trước 1975	
467	C/cư 208-210 Lý Thường Kiệt	535	C/cư 208-210 Lý Thường Kiệt, P8		192.17	862.15	4	16			Trước 1975	
468	C/cư 153/45-46 Tân Thọ	536	C/cư 153/45-46 Tân Thọ, P8		210.00	645.13	4	18			Trước 1975	
469	C/cư 40-42 Duy Tân	537	C/cư 40-42 Duy Tân, P8		184.00	788.83	5	19			Trước 1975	
470	C/cư 59-60 Tân Xuân	538	C/cư 59-60 Tân Xuân, P8		225.93	756.62	3	12			Trước 1975	
QUẬN THỦ ĐỨC				02 lô	4,832.5	9,389.9		84				
471	C/cư Điện lực	539	C/cư Điện lực Khu Cư xá Điện lực. P.Trường Thọ	Công ty DVCI Q.Thủ Đức	1,373.5	5,233.9	4	64			Trước 1975	
472	C/cư trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Thủ Đức	540	C/cư trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Thủ Đức Đ.Chương Dương, P.Linh Chiểu	Trường CĐ Kỹ thuật công nghệ Thủ Đức	3,459.0	4,156.0	2	20			Trước 1975	
QUẬN GÒ VẤP				01 lô	770.0	2,310.0		83				
473	C/cư Bệnh viện 175	541	C/cư Bệnh viện 175	Bệnh viện 175	770.0	2,310.0	3	83			Trước 1975	
QUẬN BÌNH THẠNH				24 lô	53,482.0	260,748.4		3,631				

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm
474	Cụm lô số cư xá Thanh Đa	542	Lô I cư xá Thanh Đa		2,819.0	14,095.0	5	140			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		543	Lô II cư xá Thanh Đa		3,219.0	16,095.0	5	120			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		544	Lô IV cư xá Thanh Đa, phường 27.		2,782.4	14,000.0	5	147			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex Cty CP Năng lượng Thiên Ân
		545	Lô VI cư xá Thanh Đa, phường 27.		2,782.4	14,000.0	5	152			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		546	Lô VIII cư xá Thanh Đa		3,236.0	16,180.0	5	250			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		547	Lô X cư xá Thanh Đa		3,770.9	18,854.5	5	190			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		548	Lô IX cư xá Thanh Đa		3,770.9	18,854.5	5	190			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		549	Lô XI cư xá Thanh Đa		2,427.0	12,135.0	5	190			Cty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia Cty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Cty Cổ phần Đầu tư TAG Cty NIBC Korea Co.LTD Cty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh <i>(Liên danh NHO-VPG-TAG-NIBC-Bình Thạnh RESCO)</i> Tổng Cty CP Thương mại Xây dựng Vietracimex
		550	Lô N cư xá Thanh Đa		785.2	3,603.9	5	60			
		551	Lô H cư xá Thanh Đa		1,038.4	4,525.9	5	100			

Stt cụm	Tên cụm chung cư	Stt lô	Tên lô chung cư, địa chỉ	Đơn vị quản lý/ Chủ đầu tư	Quy mô trước khi cải tạo						Các nhà đầu tư quan tâm
	Cụm lô chữ cư xá Thanh Đa	552	Lô P cư xá Thanh Đa		1,705.4	7,593.2	5	170			Cty TNHH Thương Mại và Sản xuất Quân Trung
		553	Lô J cư xá Thanh Đa		1,553.0	6,927.8	5	154			
		554	Lô L cư xá Thanh Đa		1,741.0	7,669.2	5	170			
		555	Lô K cư xá Thanh Đa		1,734.0	7,658.3	5	170			
		556	Lô D cư xá Thanh Đa		1,538.5	6,784.9	5	154			
		557	Lô X cư xá Thanh Đa		1,935.4	8,553.7	5	190			
		558	Lô A cư xá Thanh Đa		1,985.0	9,925.0	5	120			
		559	Lô B cư xá Thanh Đa		3,508.0	17,540.0	5	244			
		560	Lô C cư xá Thanh Đa		1,059.0	5,295.0	5	55			
		561	Lô E cư xá Thanh Đa		1,945.0	9,725.0	5	120			
		562	Lô F cư xá Thanh Đa		694.5	3,472.5	5	122			
		563	Lô G cư xá Thanh Đa		2,424.0	12,120.0	5	172			
		564	Lô S cư xá Thanh Đa		2,079.0	10,395.0	5	120			
		565	Lô U cư xá Thanh Đa		2,949.0	14,745.0	5	131			

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Một số văn bản pháp luật được sử dụng chủ yếu

1. Báo cáo số 105/BC-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2016 về tình hình kinh tế-văn hóa- xã hội và quốc phòng an ninh thành phố 6 tháng đầu năm và nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cho 6 tháng cuối năm 2016.
2. Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT về việc giải quyết chung cư - nhà tập thể hư hỏng nặng trên địa bàn thành phố do uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 25 tháng 01 năm 1999
3. Luật Đất đai 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013
4. Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014
5. Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005
6. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014
7. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008
8. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014
9. Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ngày 20 tháng 10 năm 2015
10. Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 20 tháng 10 năm 2015
11. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ngày 20 tháng 10 năm 2015
12. Nghị quyết số 37/2007/Nè một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp do Chính phủ ban hành ngày 03 tháng 7 năm 2007
13. Quyết định số 5327/QĐ-UBND năm 2008 về việc ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố từ nay đến năm 2010 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2008

14. Quyết định số 6708/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) ban hành ngày 29 tháng 12 năm 2012
15. Tài liệu phục vụ hội nghị ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Báo cáo về tình hình kinh tế - xã hội thành phố năm 2016, nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2017
16. Thông tư 21/2015/NĐ-CP hướng dẫn Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Sách, báo, tạp chí tham khảo

1. James E Bogle (1972), “Dialectics of urban proposals for the Saigon metropolitan area”, *United States Agency for International Development*.
2. Vũ Anh Dũng (2016), “Giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện chương trình cải tạo, thay thế các chung cư cũ hư hỏng nặng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”, *Luận văn Thạc sĩ quản lý đô thị và công trình - Trường Đại học Kiến trúc Tp.HCM*.
3. Tài liệu trên trang web
http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=ecafc375-6d82-4217-a15d-e35c264e242d&groupId=10217 về danh sách các chung cư được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh.