

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ ĐẠI HỌC XÂY DỰNG**

P905, Tầng 9, Nhà Thí nghiệm, Đại học Xây dựng,

Số 55 Đường Giải Phóng, P. Đồng Tâm, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

ĐT: 024 3628 5490

Email: [info@nucetech.vn](mailto:info@nucetech.vn)

Website: nucetech.vn

**ĐỀ XUẤT CHƯƠNG TRÌNH**

**CỘNG ĐỒNG TỰ TỔ CHỨC CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ  
BẰNG GIẢI PHÁP GỌI VỐN CỘNG ĐỒNG (CROWDFUNDING)**



*Hà Nội, tháng 5/2019*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---\*\*\*---

THƯ BÀY TỎ QUAN TÂM

*Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2019*

Kính gửi: Các cơ quan hữu quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) kính gửi tới Quý vị lời chúc sức khỏe, hợp tác và phát triển!

NUCETECH là đơn vị đại diện hoạt động khoa học – công nghệ của Trường Đại học Xây dựng – trường đại học hàng đầu cả nước trong lĩnh vực xây dựng. Với tiêu chí hoạt động lấy phục vụ quốc gia, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư làm trọng, chúng tôi nhận thức rằng việc cải tạo chung cư cũ đang là vấn đề cấp bách, ảnh hưởng tới cuộc sống, an toàn sinh mạng của nhân dân các khu chung cư cũ. Đây cũng là vấn đề mà Trường Đại học Xây dựng và NUCETECH đang nghiên cứu giải quyết.

Theo chúng tôi được biết, hiện cả nước có hàng nghìn khu chung cư, tập thể cũ cần cải tạo. Tuy nhiên, kết quả còn khá khiêm tốn do gặp nhiều vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Hiện tại việc cải tạo chung cư cũ được thực hiện theo mô hình: “**Người dân chờ chủ đầu tư đến đầu tư xây dựng**”. Trong quá trình này, xảy ra mâu thuẫn lợi ích giữa người dân và doanh nghiệp. Việc giải quyết các mâu thuẫn này thường làm dự án kéo dài, có thể dẫn đến các hệ lụy khó lường.

Trên thế giới nhiều quốc gia đã ứng dụng **Mô hình “Cộng đồng tự tổ chức cải tạo chung cư cũ”**. Trong mô hình này người dân cùng với chính quyền và các nhà khoa học tiến hành tổ chức cải tạo chung cư. Mô hình này có thể giải thích đơn giản là: “**Cộng đồng dân cư bán không gian phía trên công trình để lấy tiền xây dựng nhà**”. Đây là mô hình không có mâu thuẫn giữa lợi ích của dân cư với nhà đầu tư bởi chính họ là nhà đầu tư. Tuy nhiên, Mô hình này có những phức tạp, trước hết liên quan đến nguồn vốn tổ chức thực hiện. Vấn đề này có thể giải quyết bằng các **Giải pháp gọi vốn cộng đồng (Crowdfunding)** mà thế giới thường áp dụng.

Chúng tôi tin rằng Mô hình “Cộng đồng tự tổ chức cải tạo chung cư cũ” gắn với Giải pháp gọi vốn cộng đồng hoàn toàn phù hợp với điều kiện Việt Nam để giải quyết vấn đề chung cư cũ, mang lại lợi ích trực tiếp cho cộng đồng và xã hội.

Chúng tôi sẵn sàng trao đổi trực tiếp với Quý vị về chương trình này để có thể triển khai vào thực tế.

Trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ**

**ĐẠI HỌC XÂY DỰNG**

**(Phó Tổng Giám đốc đã ký)**

## MỤC LỤC

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A – NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH .....                                                      | 2  |
| 1. Sự cần thiết phải thực hiện chương trình.....                                     | 2  |
| 1.1. Tình hình hiện nay .....                                                        | 2  |
| 1.2. Căn cứ pháp lý.....                                                             | 2  |
| 1.3. Mô hình hiện tại và mô hình người dân tự cải tạo chung cư cũ .....              | 2  |
| 1.4. Điều kiện “biên” của một dự án cải tạo chung cư cũ sử dụng GVCD.....            | 4  |
| 1.5. Ưu điểm của dự án cải tạo chung cư cũ sử dụng giải pháp Gọi vốn cộng đồng ..... | 4  |
| 2. Mục tiêu của chương trình.....                                                    | 5  |
| 2.1. Mục tiêu chung .....                                                            | 5  |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể .....                                                           | 5  |
| 3. Các bên tham gia chương trình.....                                                | 5  |
| 4. Thời gian và phạm vi thực hiện chương trình .....                                 | 5  |
| 5. Thực hiện chương trình .....                                                      | 6  |
| 5.1. Quy trình thực hiện.....                                                        | 6  |
| 5.2. Nguồn vốn thực hiện.....                                                        | 8  |
| 5.3. Các nguyên tắc thực hiện .....                                                  | 9  |
| 6. Phân công nhiệm vụ giữa các bên tham gia .....                                    | 9  |
| B - PHỤ LỤC .....                                                                    | 10 |

## A – NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

### 1. Sự cần thiết phải thực hiện chương trình

#### 1.1. Tình hình hiện nay

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản, là tài sản quan trọng của mỗi cá nhân, gia đình và xã hội. Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp (Điều 22). Trong những năm vừa qua, các bên liên quan rất nỗ lực cải tạo các chung cư cũ, tuy nhiên, kết quả còn khá khiêm tốn. Chúng ta cần một giải pháp đủ linh động và hiệu quả hơn. Giải pháp Gọi vốn cộng đồng (viết tắt: GVCD, tiếng Anh: Crowdfunding) – một ngành công nghiệp mới nổi của thế giới với tốc độ tăng trưởng đáng ngạc nhiên. Đây có thể coi là một giải pháp tháo gỡ “nút thắt” về nguồn vốn đầu tư, cách thức thực hiện, cơ chế phối hợp khi triển khai các dự án cải tạo chung cư cũ.

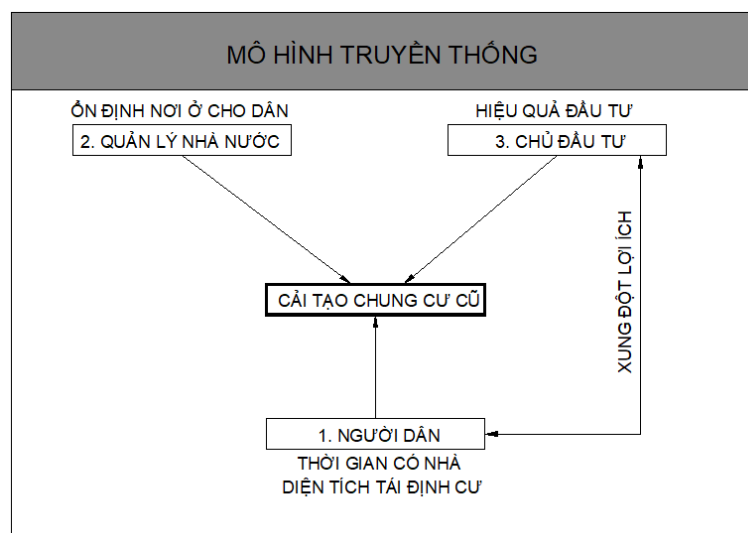
#### 1.2. Căn cứ pháp lý

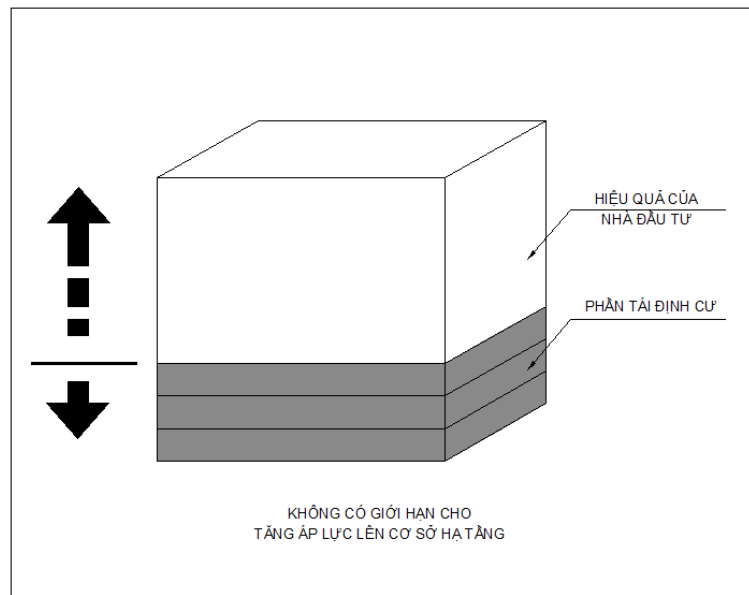
Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về Một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;

Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Cải tạo, Xây dựng lại nhà chung cư.

#### 1.3. Mô hình hiện tại và mô hình người dân tự cải tạo chung cư cũ

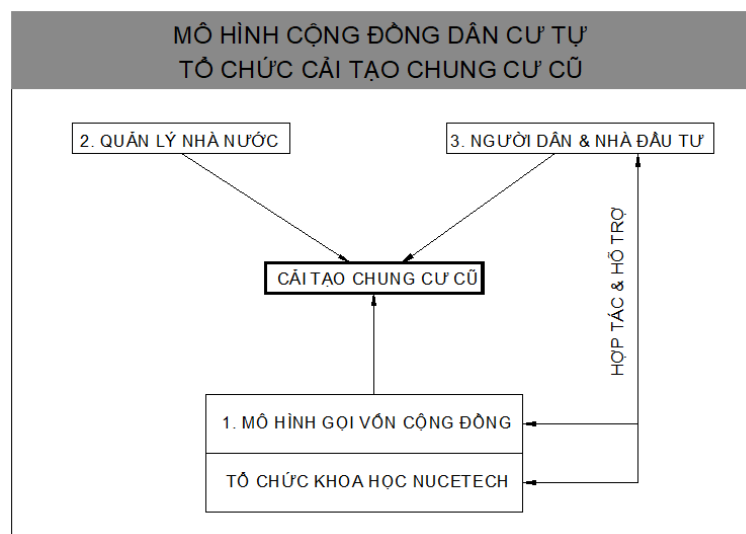
Mô hình hiện tại người dân phải đợi chủ đầu tư đến, thỏa thuận với người dân về mức đền bù, tái định cư. Doanh nghiệp phải cân nhắc hiệu quả kinh tế khi đầu tư cải tạo chung cư cũ. Đặc biệt thường xảy ra việc xung đột lợi ích với các hộ dân sinh kế tại tầng 1, và các hộ dân sinh sống cũ. Doanh nghiệp thường muốn tăng chiều cao xây dựng, giảm diện tích công cộng để tăng hiệu quả đầu tư, tuy nhiên lại làm tăng áp lực lên cơ sở hạ tầng hiện trạng.

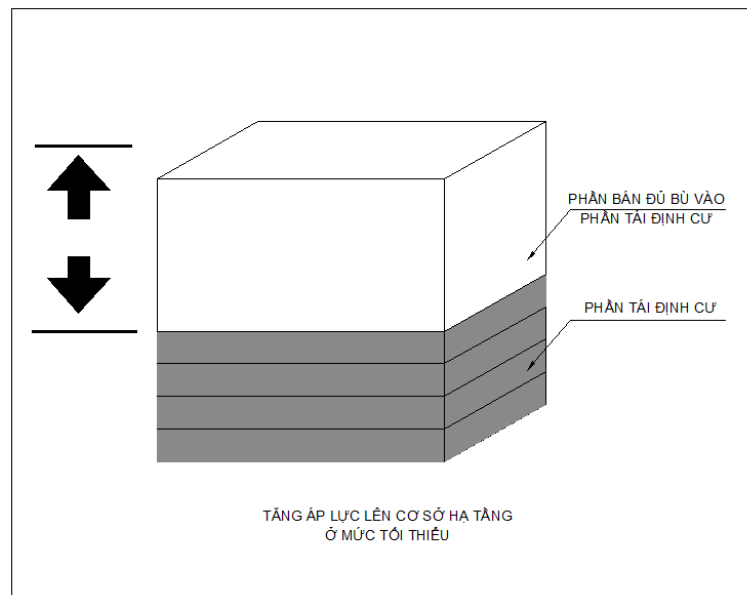




*Hình 1. Mô tả mô hình cải tạo chung cư cũ hiện tại*

Mô hình người dân tự tổ chức cải tạo chung cư cũ bằng giải pháp gọi vốn cộng đồng giúp người dân và nhà đầu tư hợp tác với nhau, cùng tổ chức đầu tư xây dựng cải tạo chung cư cũ bằng giải pháp gọi vốn cộng đồng dưới sự hỗ trợ của tổ chức khoa học như NUCETECH. Đây là điểm khác biệt của mô hình này so với mô hình cũ - Nhà khoa học đồng hành của người dân trong việc tổ chức cải tạo chung cư cũ.





Hình 2. Mô tả mô hình người dân tự tổ chức cải tạo chung cư cũ

#### 1.4. Điều kiện “biên” của một dự án cải tạo chung cư cũ sử dụng GVCD

Một dự án xây dựng, cải tạo chung cư cũ sử dụng hình thức GVCD chỉ có thể thành công khi đáp ứng được các điều kiện biên như sau:

- Khu đất đã được quy hoạch là đất ở, đã được phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000;
- Có sự hỗ trợ của các cơ quan ban ngành;
- Dự án khó khăn trong việc tìm kiếm vốn ngân sách hoặc thu hút chủ đầu tư lớn;
- Dự án chỉ khởi động khi đóng góp đủ tiền làm hạ tầng;
- Số tiền đầu tư do tất cả người dân đang sinh sống, cá nhân và tổ chức có nhu cầu về nhà ở cùng đóng góp;
- Kết quả: i) Giá sản phẩm của chương trình thấp hơn giá trung bình của thị trường; ii) Chiều cao của công trình vừa đủ số căn hộ tái định cư cho dân cũ, số căn hộ cho cá nhân và tổ chức khác có nhu cầu về nhà ở cùng tham gia đầu tư cải tạo.

#### 1.5. Ưu điểm của dự án cải tạo chung cư cũ sử dụng giải pháp Gọi vốn cộng đồng

- Do chiều cao công trình chỉ dừng lại ở mức vừa đủ cho dân cũ và mới nên không làm tăng áp lực lên hệ thống kết cấu hạ tầng hiện có;
- Do cộng đồng dân cư chính là chủ đầu tư, họ không bị áp lực về lợi nhuận kinh doanh như một chủ đầu tư độc lập, do vậy, kết quả của dự án là giá nhà sẽ thấp hơn giá trung bình của thị trường;

- Do cộng đồng dân cư chính là chủ đầu tư, không bị phụ thuộc vào một chủ đầu tư, vì vậy, làm tăng tính chủ động, cùng nghĩ, cùng làm, huy động được nguồn lực của cộng đồng cùng tham gia dự án;

- Các nhà khoa học và đơn vị tư vấn sẵn sàng đồng hành cùng cộng đồng dân cư trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án;

## **2. Mục tiêu của chương trình**

### **2.1. Mục tiêu chung**

Cộng đồng dân cư (gồm có: dân cư hiện đang sinh sống ở tòa nhà và cá nhân, tổ chức có nhu cầu về nhà ở), đóng vai trò là chủ đầu tư, tự tổ chức cải tạo Chung cư Bùi Viện bằng cách sử dụng giải pháp Gọi vốn cộng đồng (Crowdfunding), dưới sự hỗ trợ, tư vấn của chính quyền địa phương, các đơn vị chức năng và các nhà khoa học.

### **2.2. Mục tiêu cụ thể**

- Triển khai mô hình cộng đồng dân cư tổ chức gọi vốn cộng đồng, cư dân cũ có đất và không gian phía trên, cư dân mới có tiền, cùng đầu tư xây dựng chung cư mới. Mô hình này có thể là hợp tác xã hoặc công ty cổ phần.

- Cộng đồng dân cư, với sự hỗ trợ và tư vấn của chính quyền địa phương, các đơn vị chức năng và các nhà khoa học, lập dự án đầu tư cải tạo – xây dựng chung cư mới trên nền diện tích chung cư cũ, với quy mô xây dựng vừa đủ để cư dân cũ và cư dân mới đều có nhà, phù hợp với các chỉ tiêu xây dựng của khu vực, hạn chế gia tăng áp lực lên cơ sở hạ tầng.

## **3. Các bên tham gia chương trình**

- Cơ quan quản lý nhà nước các cấp,
- Người dân đang sinh sống tại chung cư cũ;
- Cá nhân, đơn vị có nhu cầu mua nhà;
- Đơn vị tư vấn giải pháp: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH), các nhà khoa học của trường Đại học Xây dựng;
- Nhà thầu thi công xây dựng;
- Tổ chức tín dụng, tài chính, ví dụ như Ngân hàng, để quản lý quỹ.

## **4. Thời gian và phạm vi thực hiện chương trình**

### **4.1. Thời gian**

Bắt đầu ngay.

### **4.2. Phạm vi thực hiện**

Các khu chung cư cũ đáp ứng các điều kiện “biên”.

## **5. Thực hiện chương trình**

### **5.1. Quy trình thực hiện**

**Tất cả các bước thực hiện trong quy trình của dự án đều tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.**

*- Bước 1: Hợp giới thiệu chương trình với cộng đồng dân cư, thống nhất sử dụng mô hình của chương trình vào thực tế.*

*- Bước 2: Khi cư dân và cơ quan quản lý nhà nước cùng thống nhất thực hiện mô hình:*

- + Chính quyền địa phương ra quyết định cho phép người dân cùng đầu tư, tự cải tạo Chung cư;

- + Cộng đồng dân cư thành lập Hợp tác xã hoặc Công ty cổ phần theo đúng luật định để đủ tư cách pháp nhân lập dự án tự cải tạo Chung cư, thành lập Ban quản lý dự án;

- + Tổ chức khoa học tư vấn thiết kế phương án sơ bộ, hoàn thiện hồ sơ xin cấp phép cải tạo trình lên cơ quan có thẩm quyền.

*- Bước 3: Khi cơ quan có thẩm quyền duyệt phương án sơ bộ, Ban quản lý dự án, dưới sự hỗ trợ và tư vấn của chính quyền địa phương và nhà khoa học, có trách nhiệm:*

- + Lập và trình duyệt hồ sơ thiết kế, dự toán của dự án; Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- + Xây dựng trang web chính thức của dự án; Ký kết hợp tác quản lý quỹ với một tổ chức tài chính – ngân hàng;

- + Công bố toàn bộ thông tin về dự án lên trang web: Tên dự án, quy mô, địa điểm, tiến trình thực hiện...;

- + Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu về nhà ở đóng góp tiền cùng đầu tư cải tạo công trình theo thời gian quy định; Số tiền đóng góp được một tổ chức quản lý tài chính – ngân hàng thu giữ.

*- Bước 4:*

*Phương án 1: Khi số tiền đóng góp không đủ để làm móng và hạ tầng trong thời gian quy định:*

- + Dự án không khởi động;

- Số tiền đã đóng góp được tổ chức quản lý tài chính – ngân hàng trả lại cho người đóng góp.

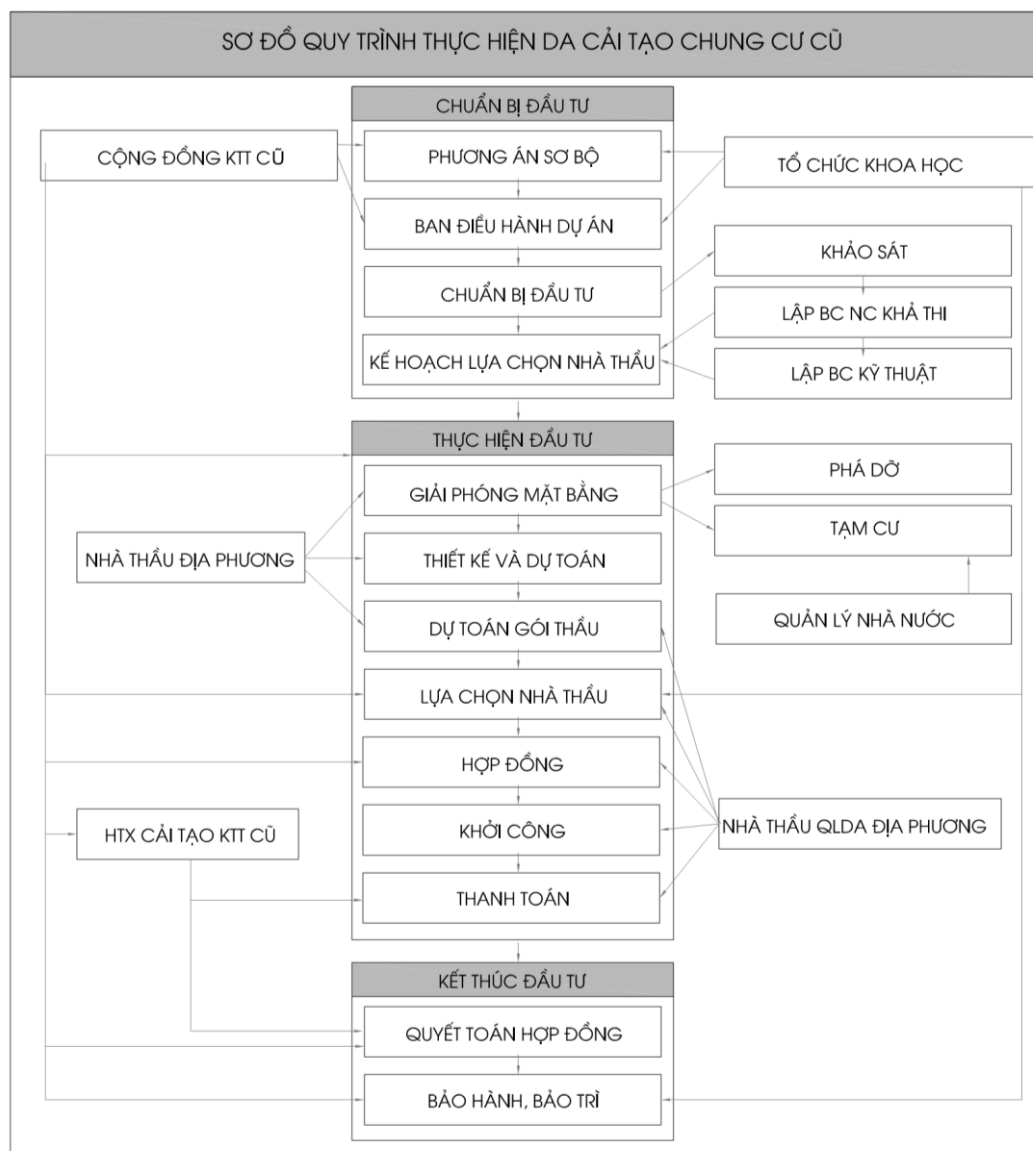
*Phương án 2: Khi số tiền cùng đầu tư đóng góp trong thời gian quy định đủ để làm móng và hạ tầng công trình:*

- + Dự án chính thức khởi động;
- + Bố trí tạm cư cho người dân;
- + Ban quản lý lựa chọn nhà thầu; Ký kết hợp đồng, giải phóng mặt bằng, tiến hành thi công xây dựng theo hồ sơ đã được duyệt; Khi dự án xây dựng xong phần móng – hạ tầng, người góp vốn mua nhà ban đầu có thể bán lại cho người khác;
- + Cá nhân, đơn vị có nhu cầu về nhà ở đóng góp số tiền cùng đầu tư cải tạo theo tiến trình đã được công bố thông qua hợp đồng cùng góp vốn đầu tư; Khi tham gia góp vốn cải tạo công trình ngay từ đầu, người góp vốn được hưởng lợi là mua được giá gốc của căn hộ, không phải chịu khoản lợi nhuận của chủ đầu tư như các dự án khác trên thị trường;
- Tổ chức quản lý tài chính – ngân hàng thu – chi kinh phí của dự án theo tiến trình đã được duyệt;
- Tất cả các khoản thu – chi tuân thủ theo quy định của Nhà nước; các hoạt động và tiến độ của dự án được công bố trên trang web chính thức của dự án.

**Ghi chú:**

Có thể có phương án thứ 3: Vay vốn ngân hàng số tiền đủ để làm móng và hạ tầng, sau khi làm xong móng và hạ tầng, thực hiện bán các căn hộ chung cư thuộc phần để bán theo pháp luật hiện hành.

- *Bước 5: Kết thúc đầu tư; Hoàn thành xây dựng; Nghiệm thu công trình; Thanh quyết toán hợp đồng.*
- *Bước 6: Giải thể Hợp tác xã (Công ty cổ phần), thành lập Ban quản lý Chung cư mới và vận hành theo luật định hoặc thành lập kết hợp Hợp tác xã đầu tư cải tạo và quản lý chung cư.*



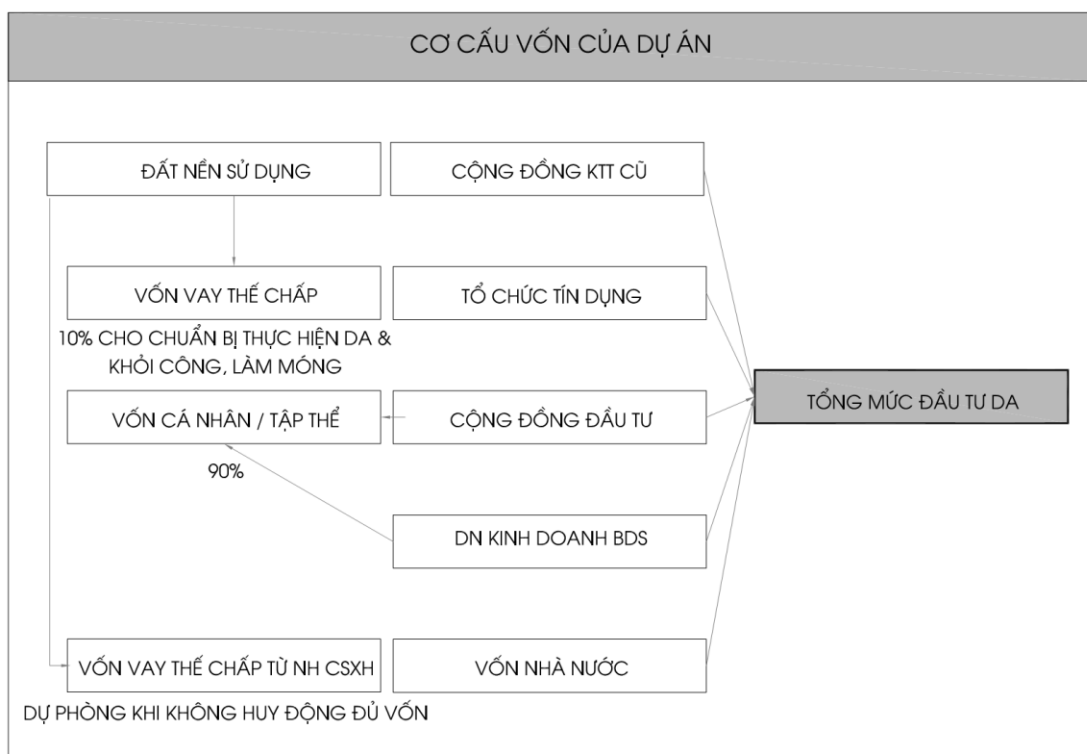
Hình 3: Sơ đồ quy trình thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ bằng GVCD.

## 5.2. Nguồn vốn thực hiện

- Nguồn vốn đầu tiên của dự án chính là mảnh đất hiện có của khu Chung cư. Đây cũng chính là phần góp vốn dựa theo quy đổi tài sản tương ứng của các cư dân hiện đang sinh sống tại đây.

- Nguồn vốn thứ hai của dự án là khoản tiền đóng góp cùng đầu tư xây chung cư mới của những cá nhân và tổ chức có nhu cầu.

- Nguồn vốn thứ ba của dự án có thể đến từ việc vay vốn ngân hàng trong thời gian thi công xây dựng móng và hạ tầng ban đầu.



Hình 4: Cơ cấu vốn của một dự án cải tạo chung cư cũ theo mô hình GVCD.

### 5.3. Các nguyên tắc thực hiện

- Mọi công việc của dự án đảm bảo thực hiện theo pháp luật hiện hành;
- Thông tin được công bố công khai, minh bạch trên trang web chính thức của dự án;
- Cộng đồng dân cư tăng tính chủ động, thúc đẩy cùng nghĩ – cùng làm;
- Kết hợp chặt chẽ giữa Quản lý nhà nước – Người dân – Nhà khoa học; Tăng tính công nghệ trong quá trình thực hiện dự án;
- Dự án được triển khai theo nguyên tắc phi lợi nhuận, chiều cao công trình chỉ vừa đủ để huy động số tiền đầu tư cải tạo;

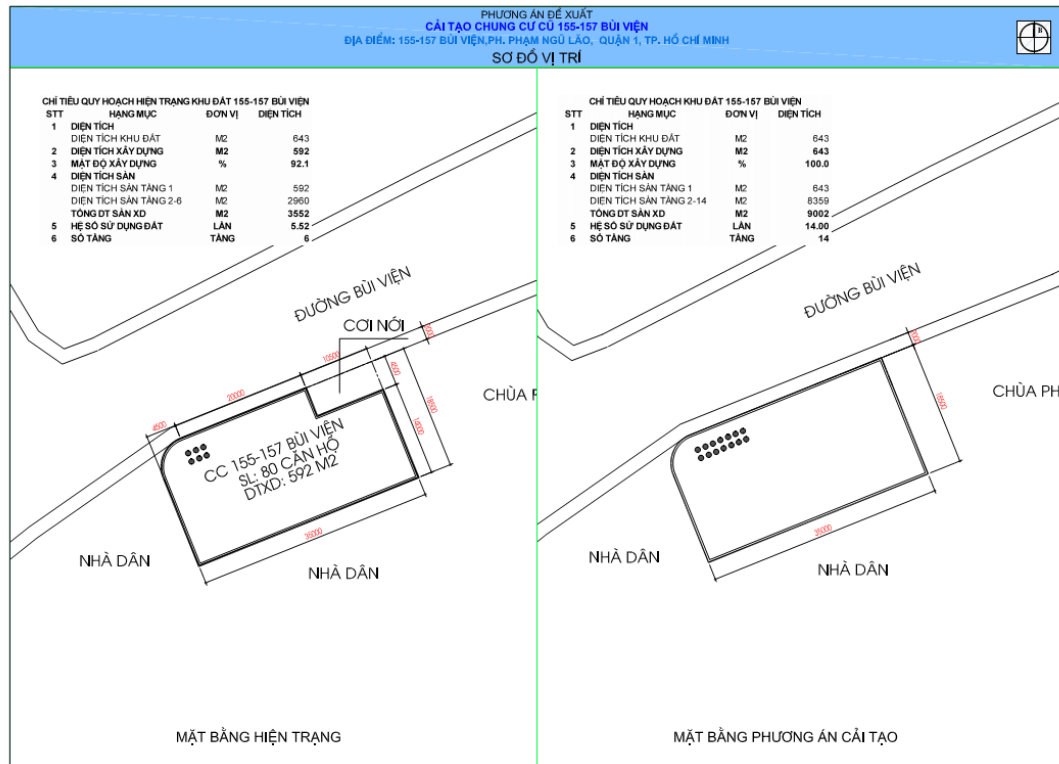
### 6. Phân công nhiệm vụ giữa các bên tham gia

- Cơ quan quản lý nhà nước các cấp: Hỗ trợ, tham gia giám sát quá trình thực hiện dự án, đảm bảo dự án thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước;
- Tổ chức khoa học: Sẵn sàng tư vấn và đồng hành cùng cộng đồng trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án, từ lên phương án thiết kế, tổ chức thực hiện dự án và vận hành công trình sau hoàn thiện;
- Cộng đồng dân cư: Thành lập Hợp tác xã – Ban quản lý cải tạo chung cư, thực hiện các công việc của dự án với sự hỗ trợ và tư vấn của cơ quan quản lý nhà nước các cấp và tổ chức khoa học.

## B - PHỤ LỤC

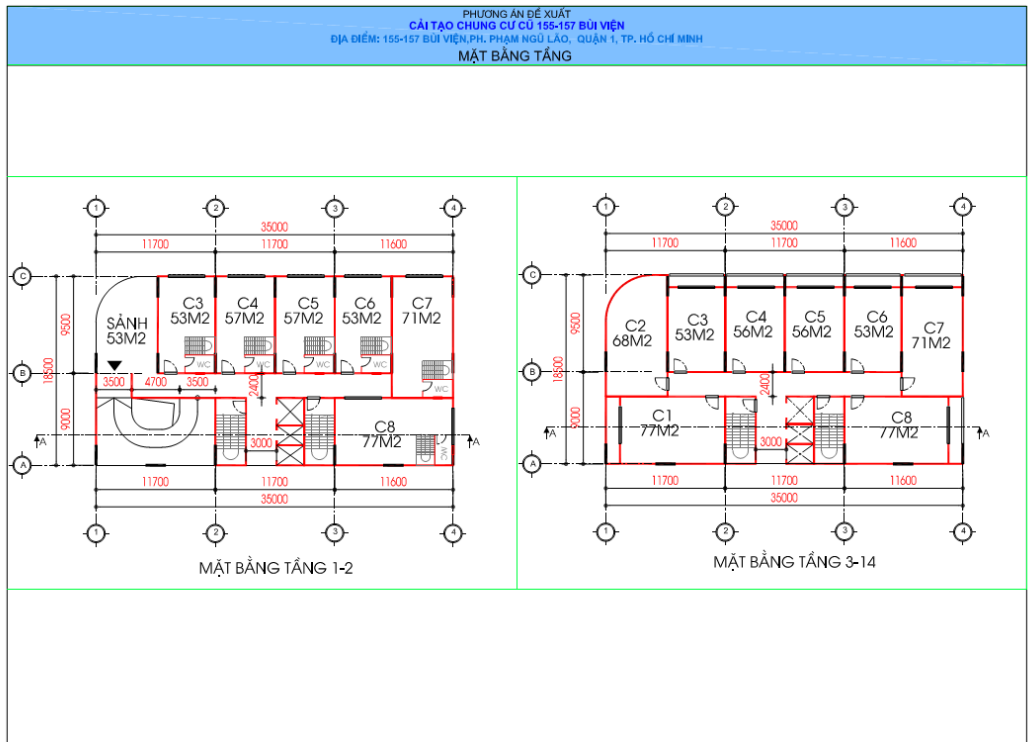
Mô hình Cộng đồng dân cư tự tổ chức cải tạo chung cư cũ bằng giải pháp Gợi vốn cộng đồng, thí điểm tại Chung cư 155 – 157 Bùi Viện, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 01, TP. HCM.

### 1. Chỉ tiêu Quy hoạch Chung cư Bùi Viện

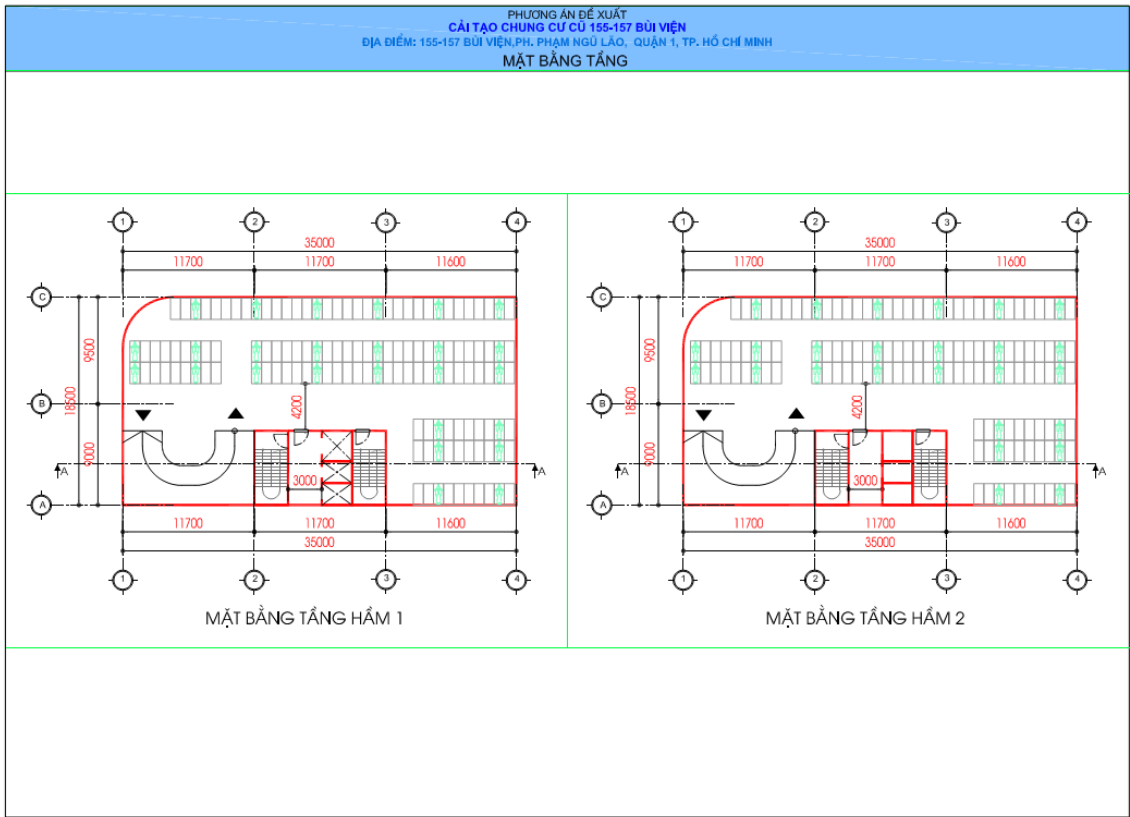


Hình 5: Sơ đồ tổng mặt bằng hiện trạng và cải tạo.

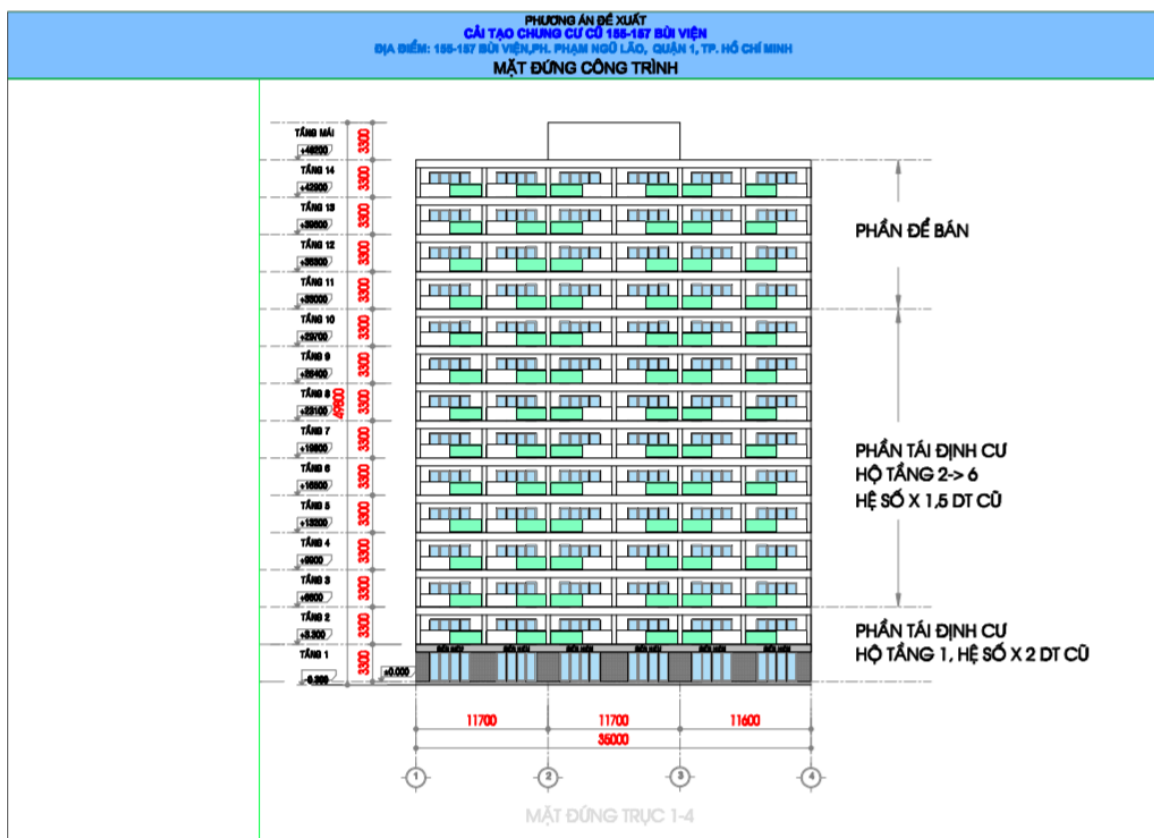
**2. Mặt bằng phương án thiết kế (Với phương án: Chung cư sau cải tạo cao khoảng 14 tầng)**



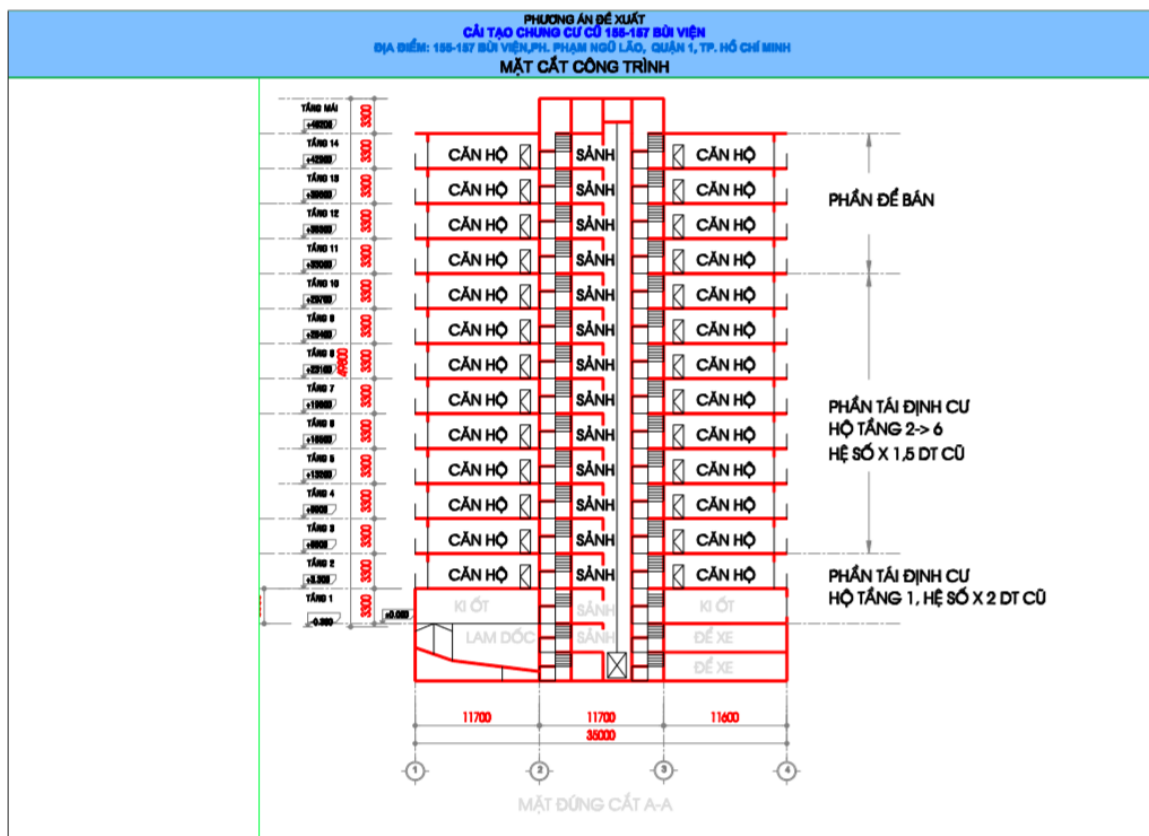
*Hình 6: Mặt bằng tầng điển hình.*



*Hình 7: Mặt bằng tầng hầm.*



Hình 8: Mặt đứng công trình.



Hình 9: Mặt cắt công trình.



Hình 10: Căn hộ điển hình loại 1.



Hình 11: Căn hộ điển hình loại 2.

**3. Mô hình tài chính của chương trình áp dụng thí điểm tại Chung cư Bùi Viện  
(Với phương án: Chung cư sau cải tạo cao khoảng 14 tầng)**

| STT | Nội dung                                                             | Đơn vị | Phương án 14 tầng | Ghi chú                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Diện tích xây dựng                                                   | M2     | 643               |                                                                                                                  |
| 2   | Số tầng                                                              |        | 14                |                                                                                                                  |
| 3   | Suất đầu tư xây dựng                                                 | Trđ/m2 | 11.505            | Theo QĐ1291/BXD                                                                                                  |
| 4   | Tổng mức đầu tư                                                      | Trđ    | 99.472            |                                                                                                                  |
| 5   | Chi phí khác                                                         | %      | 10                |                                                                                                                  |
| 6   | Tổng chi phí xây dựng (4+5)                                          | Trđ    | 109.419           |                                                                                                                  |
| 7   | Chi phí xây dựng móng (20%) x (6)                                    | Trđ    | 21.884            |                                                                                                                  |
| 8   | Lãi vay ngân hàng trong 1 năm (Nếu vay vốn để xây móng)              | %      | 10                |                                                                                                                  |
| 9   | Số tiền lãi vay ngân hàng                                            | Trđ    | 2.188             |                                                                                                                  |
| 10  | Tổng chi phí đầu tư xây dựng (6+9)                                   | Trđ    | 111.608           |                                                                                                                  |
| 11  | Số tầng trả lại cho cư dân cũ ở tầng 1 ~ 16 căn hộ                   | Tầng   | 2                 | Theo quy định, sau cải tạo, diện tích tăng gấp 1,5-2 lần so với diện tích căn hộ cũ                              |
| 12  | Số tầng trả lại cho cư dân cũ từ tầng 2 – 5 ~ 64 căn hộ              | Tầng   | 8                 |                                                                                                                  |
| 13  | Số tầng để bán                                                       | Tầng   | 4                 |                                                                                                                  |
| 14  | Diện tích để bán (75%) x (1)                                         | M2     | 1.929             |                                                                                                                  |
| 15  | Giá bán                                                              | Trđ/m2 | 100               | Theo khảo giá bán trung bình Chung cư khu vực Quận 01, TP.HCM                                                    |
| 16  | Số tiền thu được trên tổng diện tích để bán                          | Trđ    | 192.900           |                                                                                                                  |
| 17  | Chênh lệch giữa số tiền thu được so với tổng chi phí đầu tư xây dựng | Trđ    | 81.292            | Như vậy, có thể giảm giá bán để nhanh chóng thu hút được cá nhân, đơn vị có nhu cầu tham gia góp vốn cùng đầu tư |

---

Thông tin liên hệ: **TS. Hoàng Tuấn Nghĩa**, P. Tổng Giám đốc, NUCETECH

Tel: 024 3628 5490

Mobile: 0938 856 330

Email: [htuannghia@gmail.com](mailto:htuannghia@gmail.com)