

Số /KH-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

KẾ HOẠCH
Kiểm định, đánh giá chất lượng các chung cư cũ
trên địa bàn thành phố Hà Nội

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Tổ chức thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố nhằm xác định mức độ nguy hiểm, xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành; làm cơ sở triển khai kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo đề án;
- Kịp thời đề xuất, tổ chức sửa chữa, gia cố, khắc phục các hư hỏng, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, hạn chế tối đa nguy cơ mất an toàn công trình, đồng thời đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển đô thị của Thành phố trong giai đoạn mới;
- Kết quả kiểm định nhà chung cư cũ là cơ sở xây dựng và triển khai các phương án phòng ngừa, ứng phó khi có thiên tai nhằm bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của tổ chức, cá nhân;
- Bảo đảm công tác kiểm định được thực hiện đồng bộ, thống nhất, khách quan, minh bạch.
- Góp phần xây dựng, cập nhật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu tổng thể về chất lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

2. Yêu cầu

- Công tác kiểm định phải được thực hiện theo quy trình kỹ thuật thống nhất, tuân thủ đầy đủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật và các quy định liên quan;
- Đảm bảo trung thực, chính xác, khách quan, phản ánh đúng hiện trạng công trình; tuyệt đối không để xảy ra tình trạng làm tắt, bỏ sót nội dung, làm sai quy định;
- UBND các xã, phường và đơn vị kiểm định phải chịu trách nhiệm toàn diện về tiến độ, chất lượng và tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ kiểm định đối với từng nhà chung cư trên địa bàn quản lý;
- Công tác kiểm định phải được thực hiện bảo đảm tiến độ theo yêu cầu của UBND Thành phố; quá trình kiểm định phải bảo đảm an toàn, hạn chế tối đa ảnh

hưởng đến sinh hoạt của cư dân; Kết quả kiểm định phải được đăng tải công khai kết quả kiểm định theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 61 Luật Nhà ở để nhân dân biết và phối hợp.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Nghị quyết số 258/2025/QH15 của Quốc Hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô;
- Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- Căn cứ Chỉ thị số 05/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng;
- Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc thông qua "Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội";
- Căn cứ Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội";
- Căn cứ Quyết định số 5456/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận Danh mục nhà chung cư ban hành kèm theo Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 6391/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển nhiệm vụ ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư cũ theo quy định tại khoản 3 Điều 61 Luật Nhà ở năm 2023 từ Sở Xây dựng sang Ủy ban nhân dân cấp xã.

III. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI THỰC HIỆN KIỂM ĐỊNH

1. Đối tượng

Các nhà chung cư cũ theo danh mục được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5456/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND thành phố Hà Nội.

2. Phạm vi thực hiện

Triển khai tại 48 xã, phường có nhà chung cư cũ gồm: Đống Đa; Láng; Kim Liên; Văn Miếu Quốc Tử Giám; Ô Chợ Dừa; Ba Đình; Giảng Võ; Ngọc Hà; Hai Bà Trưng; Vĩnh Tuy; Cầu Giấy; Nghĩa Đô; Thanh Xuân; Thanh Liệt; Khương Đình; Hoàng Liệt; Hoàng Mai; Vĩnh Hưng; Yên Sở; Long Biên; Bồ Đề; Việt Hưng; Phúc Lợi; Đông Ngạc; Vĩnh Thanh; Thanh Trì; Phúc Thịnh; Hà

Đông; Bạch Mai; Tương Mai; Phú Diễn; Tây Hồ; Phú Thượng; Gia Lâm; Hồng Hà; Thủ Lâm; Đông Anh; Phương Liệt; Cửa Nam; Hoàn Kiếm; Đại Mỗ; Xuân Mai; Yên Hòa; Từ Liêm; Đại Thanh; Xuân Phương; Ngọc Hồi; Phú Đồng.

Trường hợp UBND Thành phố cập nhật, điều chỉnh danh mục nhà chung cư thì các nhà chung cư đó sẽ thuộc đối tượng và phạm vi thực hiện tại kế hoạch này.

IV. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

Hoàn thành công tác kiểm định toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn thành phố trong năm 2026. *(Tiến độ chi tiết theo kế hoạch kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư cũ của UBND các xã, phường)*

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

- Là cơ quan chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan đề tham mưu giúp UBND Thành phố tổ chức thực hiện kế hoạch này;
- Thực hiện các nhiệm vụ được giao tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 6391/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 về việc chuyển nhiệm vụ ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư cũ theo quy định tại khoản 3 Điều 61 Luật Nhà ở năm 2023 từ Sở Xây dựng sang Ủy ban nhân dân cấp xã;
- Hướng dẫn UBND các xã phường và các đơn vị liên quan thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư cũ theo đúng quy định pháp luật;
- Theo dõi, tổng hợp kết quả kiểm định của UBND các xã, phường, thường xuyên cập nhật số liệu, tình hình triển khai báo cáo UBND Thành phố định kỳ và đột xuất.

2. Sở Quy hoạch – Kiến trúc

Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hỗ trợ, hướng dẫn UBND các xã, phường nghiên cứu, xác định phạm vi ranh giới thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định thông qua đồ án quy hoạch chi tiết/quy hoạch tổng mặt bằng để phục vụ công tác xác định nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở năm 2023; tổng hợp các nội dung khó khăn, vướng mắc và kịp thời báo cáo, đề xuất với UBND Thành phố phương án giải quyết theo quy định.

3. Sở Tài chính

Chủ trì tham mưu UBND Thành phố bố trí vốn ngân sách và hướng dẫn việc sử dụng vốn ngân sách, lựa chọn nhà thầu để thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định; tổng hợp các nội dung khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo, đề xuất với UBND Thành phố phương án giải quyết theo quy định.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND các xã, phường xác định phạm vi, ranh giới sử dụng đất; phạm vi ranh giới thực hiện dự án cải

tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định thông qua đồ án quy hoạch chi tiết/quy hoạch tổng mặt bằng các dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư;

- Phối hợp với UBND các xã, phường rà soát, thống nhất và cung cấp thông tin, số liệu về nguồn gốc và quyền sở hữu nhà ở phục vụ công tác kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư.

5. UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ

- Chủ động, thường xuyên, rà soát, cập nhật thông tin, danh mục các chung cư cũ trên địa bàn; trường hợp có điều chỉnh, bổ sung cần kịp thời gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố cập nhật, điều chỉnh;

- Xây dựng kế hoạch triển khai chi tiết về kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư trên địa bàn quản lý, đảm bảo tiến độ, chất lượng và phù hợp với kế hoạch chung của Thành phố;

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ kiểm định, đề cương kiểm định theo quy định; tổ chức lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm định theo quy định pháp luật về đấu thầu;

- Nghiên cứu, cập nhật các quy định về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô để triển khai thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 258/2025/QH15 của Quốc Hội; tổ chức kiểm định đánh giá đại diện nhà chung cư, trường hợp xác định nhà chung cư chung cư thuộc diện phá dỡ thì không phải kiểm định, đánh giá toàn bộ khu chung cư;

- Xác định nhu cầu sử dụng vốn ngân sách để triển khai công tác kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư gửi Sở Tài chính tổng hợp báo cáo UBND Thành phố bố trí theo quy định;

- Tổ chức lựa chọn các đơn vị thực hiện kiểm định theo quy định để triển khai công tác kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

- Thành lập Hội đồng thẩm định, đánh giá kết quả kiểm định nhà chung cư cũ để tổ chức thẩm định, đánh giá và ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư theo khoản 3 Điều 61 Luật Nhà ở năm 2023;

- Thực hiện các nhiệm vụ được giao tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 6391/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 về việc chuyển nhiệm vụ ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư cũ theo quy định tại khoản 3 Điều 61 Luật Nhà ở năm 2023 từ Sở Xây dựng sang Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Tiếp nhận Hồ sơ kiểm định các nhà chung cư cũ trên địa bàn quản lý đã có kết quả kiểm định đánh giá mức độ nguy hiểm để kiểm tra, rà soát, tổ chức kiểm định bổ sung (trong trường hợp cần thiết) đảm bảo đủ điều kiện kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư theo quy định;

- Báo cáo định kỳ trước ngày 25 hàng tháng về tình hình và kết quả thực hiện gửi Sở Xây dựng tổng hợp, cập nhật và báo cáo UBND Thành phố.

Kế hoạch này thay thế cho Kế hoạch số 334/KH-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về tổng kiểm tra, rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; yêu cầu các Sở, ngành Thành phố, UBND các xã, phường và các đơn vị liên quan nghiêm túc thực hiện các nhiệm vụ được giao đảm bảo hiệu quả, tiến độ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, cần kịp thời báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng - Cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo) để giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố; *(để báo cáo)*
- PCT UBND TP - Dương Đức Tuấn;
- Các Sở: Xây dựng, QH-KT, NN&MT, TC;
- UBND các xã, phường;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
- Các phòng: ĐT, KGVX, KT, TH, TKBT;
- Lưu VT.

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

Dương Đức Tuấn