

Số: 1339/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2021

V/v trả lời văn bản số 1520/SXD-KTXD ngày 26/02/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1520/SXD-KTXD ngày 26/02/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, đề nghị cho ý kiến về việc phân bổ chi phí xây dựng diện tích đỗ xe vào giá bán, giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội CT4 tại ô đất CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội (sau đây gọi tắt là Dự án). Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Liên quan đến việc xác định diện tích đỗ xe tại dự án nhà ở xã hội thì tại điểm b,c mục 2.2.17.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2019/BXD về nhà ở chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01/7/2020) quy định: *Diện tích chỗ đỗ xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi đỗ xe) tối thiểu là 25 m<sup>2</sup> cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m<sup>2</sup> cho 100 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m<sup>2</sup> chỗ đỗ xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Nhà ở xã hội, tái định cư và nhà ở thu nhập thấp thì diện tích chỗ đỗ xe được phép lấy bằng 60 % định mức nêu trên đồng thời đảm bảo tối thiểu 6 m<sup>2</sup> chỗ đỗ xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư*”.

Trước đó, ngày 24/6/2013, Bộ Xây dựng cũng đã có văn bản số 1245/BXD-KHCN hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng. Theo đó, đối với chung cư nhà ở xã hội cứ 100 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng của căn hộ phải bố trí tối thiểu 12 m<sup>2</sup> chỗ đỗ xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe). Quy định này bao gồm cả chỗ đỗ xe máy, xe đạp.

Như vậy, theo các quy định pháp luật nêu trên thì phần diện tích đỗ xe tại dự án nhà ở nói chung và dự án nhà ở xã hội nói riêng chỉ quy định diện tích tối thiểu và không quy định về diện tích tối đa.

2. Đối với nội dung liên quan đến việc xác định tiêu chuẩn diện tích chỗ đỗ xe tại ô đất CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, ngày 17/12/2020 Bộ Xây dựng có văn bản số 6022/BXD-QLN gửi Liên danh Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Hà Nội và Tổng công ty Viglacera – CTCP, trong đó Bộ Xây dựng đã có ý kiến đối với phần diện tích 6.477m<sup>2</sup> (tương ứng 24 m<sup>2</sup> sàn đỗ xe/100 m<sup>2</sup> sàn sử dụng) tại tầng hầm B1 và tầng 01 nhà CT4 nằm trong phần diện tích của Dự án được xác định là chỗ đỗ xe chung của nhà CT4 (sở hữu chung) thì phải bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà để quản lý; chi phí đầu tư phần diện tích đỗ xe

này được phân bổ vào giá bán, giá cho thuê căn hộ của các căn hộ nhà CT4 (có văn bản số 6022/BXD-QLN ngày 17/12/2020 gửi kèm theo).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội nghiên cứu để triển khai, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/cáo);
- UBND thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**