

Số: 1531/BXD-QLN
V/v Trả lời văn bản số 23/CV-
HHBD ngày 21/01/2022 của
Công ty CP Hàng Hải Bình Định

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 23/CV-HHBD ngày 21/01/2022 của Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định đề nghị hướng dẫn về diện tích đất và các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch xây dựng đối với nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định, tại số 78 Trần Hưng Đạo, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (sau đây gọi là Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về nhà ở thương mại trong Dự án

Ngày 01/4/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (*có hiệu lực từ ngày 01/4/2021*). Theo đó, tại điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau: *(i) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội....; (ii) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.*

Như vậy, chủ đầu tư được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi Dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Chủ đầu tư hạch toán chi phí, doanh thu, lợi nhuận đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội nhằm đảm bảo tỉ lệ lợi nhuận định mức của dự án nhà ở xã hội phù hợp quy định của pháp luật.

2. Về hạng mục của dự án nhà ở xã hội; Việc hợp khối nhà ở xã hội và nhà ở thương mại; Việc nối thông tầng hầm của 02 đơn nguyên nhà ở; Hệ thống kỹ thuật cơ điện nước có thể sử dụng chung nguồn cấp nước, cấp điện và bể xử lý nước thải chung cho 02 đơn nguyên và tách biệt hệ thống đo đếm

a) Về hạng mục của dự án nhà ở xã hội

Việc chủ đầu tư đề xuất sẽ dành 20% đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án để xây dựng 01 khối chung cư nhà ở thương mại là phù hợp với quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Như vậy, đơn nguyên chung cư nhà ở thương mại được xác định là hạng mục thuộc dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng đơn nguyên chung cư nhà ở thương mại cần phải được xác định trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án (về quy mô số tầng cao, số căn hộ, dân số...) và phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

b) Về việc hợp khối nhà ở xã hội và nhà ở thương mại; việc nối thông tầng hầm của 02 đơn nguyên nhà ở; hệ thống kỹ thuật cơ điện (cấp điện, cấp nước, thoát nước) sử dụng chung cho 02 đơn nguyên và tách biệt hệ thống đo đếm

Tại Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định: *Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

Việc chủ đầu tư đề xuất hợp khối đơn nguyên nhà ở xã hội và đơn nguyên nhà ở thương mại, nối thông tầng hầm và sử dụng chung hệ thống cơ điện (cấp điện, cấp nước, thoát nước thải) là phù hợp với quy định về tòa nhà chung cư. Tuy nhiên, việc hợp khối các đơn nguyên và nối thông tầng hầm cần đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, phải đảm bảo phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trong đó có Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD về nhà chung cư kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (diện tích đỗ xe, diện tích sử dụng nhà ở xã hội, hệ số sử dụng đất tối đa, ...) và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc khi thiết kế hợp khối 02 đơn nguyên nhà ở xã hội và nhà ở thương mại

Các số liệu về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của Dự án không cụ thể nên không có cơ sở xem xét sự phù hợp với quy chuẩn, quy hoạch xây dựng. Việc

xem xét các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của Dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu thuộc trách nhiệm của cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc của địa phương.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 23/CV-HHBD ngày 21/01/2022 để Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định tham khảo, nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng