

Số: **28** /BXD-QLNHà Nội, ngày **05** tháng 01 năm 2021

V/v cho ý kiến về việc áp dụng
chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng
căn hộ bình quân trên người

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1456/PMH-CV ngày 27/11/2020 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đề nghị cho ý kiến đối với đề xuất của Công ty về việc áp dụng chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân trên người tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư đa hợp Md3-1 và Md4-1 thuộc lô Md, Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty đề xuất áp dụng chỉ tiêu bình quân 32m² sàn sử dụng căn hộ/người đối với công trình xây dựng khu dân cư đa hợp. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Ngày 25/11/2014 tại kỳ họp thứ 8 Quốc hội khóa 13 đã thông qua Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015. Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 24 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã quy định về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại, cụ thể như sau:

“1. Loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.”

Ngày 31/12/2019, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 21/2019/TT-BXD kèm theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư, mã số QCVN 04:2019/BXD (gọi tắt là QCVN04:2019/BXD). Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2020.

Theo quy định tại mục 2.2.3 của QCVN 04:2019/BXD thì: *“Dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất trong toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng”*; tại mục 2.2.4.1 và mục 2.2.4.2 của QCVN 04:2019/BXD quy định: *“Căn hộ chung cư phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25m²”* và *“Đối với dự án nhà ở thương mại*

phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn $45m^2$ không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án”.

Tại mục 4.2 của QCVN 04:2019/BXD quy định Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố quy định phương pháp xác định dân số trong các nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế về quy mô dân số và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đảm bảo áp dụng và quản lý trong địa bàn tỉnh/thành phố.

Việc đề xuất chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng của căn hộ bình quân cần được xem xét để tránh tình trạng tập trung dân số quá cao, không bảo đảm điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nơi có dự án. Đề nghị Công ty liên hệ với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1456/PMH-CV ngày 27/11/2020 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QLN (02).

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



Nguyễn Mạnh Khởi
Nguyễn Mạnh Khởi