

Số: **3555** /BXD-QLNHà Nội, ngày **23** tháng 7 năm 2020

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 cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 332/2020/PĐ-TK ngày 09/7/2020 của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (gọi tắt là Công ty Phát Đạt) 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 phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án:

Theo nội dung văn bản số 332/2020/PĐ-TK, Công ty Phát Đạt đang triển khai Dự án phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định trên khu đất có tổng diện tích là 341.9593,50 m² theo văn bản Quyết định chủ trương đầu tư số 1565/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định. Dự án này đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/5/2020. Với mong muốn góp phần tạo động lực phát triển kinh tế xã hội thu hút đầu tư tại địa phương, Công ty Phát Đạt dự kiến xây dựng Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp tại vị trí nêu trên với trung tâm thương mại và các tiện ích phụ trợ có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại để phục vụ nhu cầu nhà ở chất lượng cao của người dân thành phố biển Quy Nhơn và các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu. Công ty Phát Đạt đề xuất thực hiện dự án với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân của căn hộ là $\geq 60\text{m}^2$ sàn sử dụng/người đối với công trình nhà ở thương mại của Dự án nêu trên.

2. Ý kiến Bộ Xây dựng:

Ngày 24/6/2013, Bộ Xây dựng có văn bản số 1245/BXD-KHCN gửi UBND các tỉnh TP trực thuộc Trung ương về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng trong khi chờ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư được ban hành. Trong văn bản này có hướng dẫn việc xác định số người

cho công trình nhà ở chung cư trong khu đô thị và khu vực phát triển đô thị theo đó, trường hợp các dự án phát triển nhà ở mới (nhà ở thương mại và nhà ở xã hội) được áp dụng bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/người.

Nội dung hướng dẫn tại văn bản 1245/BXD-KHCN chỉ áp dụng trong thời gian có hiệu lực của Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 8/3/2013 về “*Hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ*” (Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22/4/2013 đến hết ngày 31/12/2015).

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 1/7/2015. 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 1/7/2020.

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 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.*”. Như vậy, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về nhà chung cư thương mại không có quy định giới hạn diện tích tối đa đối với căn hộ chung cư và diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người đối với nhà chung cư.

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.

Như vậy, nếu dự án bảo đảm các quy định nêu trên và pháp luật có liên quan thì đề xuất của Công ty về chỉ tiêu bình quân sàn sử dụng căn hộ/người nêu trong văn bản số 332/2020/PĐ-TK ngày 09/7/2020 của Công ty Phát Đạt được xem xét, triển khai để phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đề nghị Công ty liên hệ với Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản 332/2020/PĐ-TK ngày 09/7/2020 của Công ty cổ phần bất động sản Phát Đạt, đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Định;
- Sở Xây dựng Bình Định;
- Lưu: VT, QLN (02).

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



Nguyễn Trọng Ninh