

Số ~~4308~~ BXD-HĐXD

Hà Nội, ngày ~~03~~ tháng ~~9~~ năm 2020

V/v quản lý đầu tư xây dựng dự án
có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng
kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ
dưỡng, nhà ở thương mại liên kế

Kính gửi: UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Trong những năm vừa qua, tại một số tỉnh, thành phố đã xuất hiện loại hình bất động sản mới như căn hộ lưu trú/ căn hộ du lịch (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), biệt thự nghỉ dưỡng/ biệt thự du lịch (resort villa), nhà ở thương mại liên kế (shophouse) nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế, đa dạng hóa sản phẩm của thị trường bất động sản. Cùng với việc thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, môi trường,... hành lang pháp lý cũng đang được tiếp tục hoàn thiện để điều chỉnh các yếu tố đặc thù của loại hình này, cụ thể là:

Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã có Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở.

Bộ Xây dựng đã có văn bản số 276/BXD-QLN ngày 20/01/2020 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch; đề nghị thực hiện công tác quản lý đầu tư, xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với loại hình công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch theo đúng quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển du lịch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; lưu ý cần xem xét thận trọng việc chuyển đổi công năng công trình thương mại, dịch vụ nói chung, căn hộ dịch vụ nói riêng sang thành nhà ở.

Bộ Xây dựng đã ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có các quy định cho loại hình bất động sản này, cụ thể:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, trong đó đã yêu cầu đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng: “*dân số dự báo, xác định phải bao gồm dân số vẫn lại tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có)*”; “*Quy hoạch các công trình hỗn hợp có yếu tố ở*

bao gồm cả các dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.”

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD có quy định đối với nhà chung cư hỗn hợp có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú: *“dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất cho 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”*.

Bộ Xây dựng đã soạn thảo đề Bộ Khoa học và Công nghệ công bố các tiêu chuẩn quốc gia, để đưa ra các yêu cầu chung về thiết kế cho các loại hình công trình này, gồm:

- Tiêu chuẩn quốc gia Biệt thự nghỉ dưỡng - yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12870:2020;

- Tiêu chuẩn quốc gia Văn phòng kết hợp lưu trú – yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12871:2020;

- Tiêu chuẩn quốc gia Nhà ở thương mại liên kế – yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12872:2020;

- Tiêu chuẩn quốc gia Căn hộ lưu trú – yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12873:2020.

Tuy nhiên, trong quá trình đầu tư xây dựng, vận hành các công trình có loại hình bất động sản nêu trên, vẫn còn một số vấn đề tồn tại như: tại một số đồ án quy hoạch xây dựng tuy đã xác định chức năng căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng song chưa tính toán cụ thể về dân số của loại hình lưu trú này; xuất hiện một số vướng mắc, bất cập trong vận hành, quản lý sử dụng tòa nhà có chức năng căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú do có nhiều chủ sở hữu, chủ sử dụng, vận hành khai thác; thiếu quy định pháp lý ràng buộc trong quan hệ hợp đồng giữa các nhà đầu tư ban đầu và nhà đầu tư thứ cấp; các địa phương vẫn còn lúng túng trong việc cấp giấy tờ sở hữu cho các căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng,... Ngoài ra, khi kinh doanh gặp khó khăn, một số chủ đầu tư xin chuyển đổi loại hình căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú sang căn hộ ở gây áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

Để tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong quản lý đầu tư xây dựng, Bộ Xây dựng đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan trong quản lý đầu tư xây dựng, các cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thực thi thủ tục hành chính các dự án đầu tư xây dựng có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế cần lưu ý một số nội dung sau:

(1) UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi xem xét thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng cần đảm bảo

việc tuân thủ quy định của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, phải làm rõ về quy mô về diện tích sàn xây dựng, số lượng căn, chỉ tiêu dân số đối với việc bố trí các chức năng căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch, nhà ở thương mại liên kế để xác định các chỉ tiêu, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

(2) Khi quyết định chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng có các loại hình bất động sản nêu trên cần đảm bảo tính thống nhất về mục đích đầu tư, mục đích sử dụng đất với chức năng của công trình; lưu ý việc hình thành và phát triển loại hình bất động sản này phải phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương theo từng thời kỳ.

(3) Đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, cân nhắc công tác cấp mới các thủ tục pháp lý cho phép đầu tư xây dựng (phê duyệt quy hoạch, quyết định chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng có các loại hình bất động sản nêu trên) trong khi việc quản lý, vận hành các loại hình bất động sản này vẫn còn một số tồn tại như đã nêu tại văn bản này.

(4) Cơ quan chuyên môn về xây dựng khi thực hiện công tác thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu cần kiểm tra, rà soát kỹ các cơ sở pháp lý về quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư, đánh giá việc tuân thủ hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, đặc biệt là các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế mới được ban hành; trường hợp còn thông tin chưa rõ liên quan đến dân số của chức năng lưu trú, khả năng đáp ứng hạ tầng khu vực thì cần có văn bản gửi cơ quan quản lý quy hoạch của địa phương để được làm rõ. Thông báo kết quả thẩm định, kiểm tra công tác nghiệm thu cần gửi đồng thời đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý trong quá trình dự án được triển khai xây dựng và khai thác sử dụng.

Đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo, thực hiện các nội dung nêu trên. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên & Môi trường;
- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Lưu: VT, QHKT, QLNN, HỘXD(NTH).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Lê Quang Hùng