

Số: **5833**/BXD-QLNHà Nội, ngày **04** tháng 12 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1349/PMH-CV ngày 27/10/2020 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 tại lô H14 - 3 thuộc lô H14, Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty đề xuất áp dụng chỉ tiêu bình quân  $39m^2$  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 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  $25m^2$  sàn sử dụng của căn hộ/người.

Nội dung hướng dẫn tại văn bản 1245/BXD-KHCN chỉ áp dụng trong thời gian 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”* 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  $25m^2$ ” 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”. 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. 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 1349/PMII-CV ngày 27/10/2020 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** *LM*  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



*Nguyễn Mạnh Khởi*  
**Nguyễn Mạnh Khởi**