BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 14 /2008/TT-BXD	

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2008

THÔNG TƯ

Hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ vào Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2008/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế (TCXDVN 323: 2004);

Căn cứ vào nhu cầu thực tế và góp phần tạo điều kiện để các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có cơ sở phân hạng nhà chung cư khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản; Bộ Xây dựng hướng dẫn các tiêu chí để phân hạng chất lượng sử dụng nhà chung cư như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này hướng dẫn tiêu chí đánh giá, phân hạng chất lượng sử dụng nhà chung cư cho các chủ đầu tư (chủ sở hữu) nhà chung cư để tự thực hiện trước khi tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản.

2. Nhà chung cư được phân hạng phải đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và kỹ thuật hiện hành; quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; yêu cầu đối với từng hạng nhà chung cư được quy định tại Mục II của Thông tư này.

3. Việc đánh giá, phân hạng nhà chung cư được thực hiện sau khi có dự án và thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; được thực hiện đối với từng chung cư độc lập (có một hoặc nhiều đơn nguyên liền nhau thành một khối). Sau khi công trình được nghiệm thu bàn giao theo quy định của pháp luật về xây dựng, thì việc đánh giá phân loại vẫn phải đảm bảo các tiêu chí của Thông tư này.

4. Đối tượng áp dụng: tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản có xây dựng nhà chung cư nhằm mục đích kinh doanh; tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê - mua nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại; tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động

kinh doanh dịch vụ bất động sản; tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý và phát triển nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại. Không áp dụng Thông tư này đối với nhà chung cư là nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Nhà nước hoặc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng.

II. TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

1. Nhà chung cư được đánh giá phân hạng theo các nhóm tiêu chí sau:

a) Nhóm tiêu chí về quy hoạch, kiến trúc;

b) Nhóm tiêu chí về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

c) Nhóm tiêu chí về chất lượng hoàn thiện và trang thiết bị gắn liền với nhà chung cư;

d) Nhóm tiêu chí về chất lượng dịch vụ quản lý sử dụng nhà chung cư.

2. Yêu cầu đối với từng hạng nhà chung cư

2.1. Nhà chung cư được phân thành các hạng như sau:

a) Nhà chung cư hạng 1 (cao cấp) là hạng có chất lượng sử dụng cao nhất; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ hoàn hảo;

b) Nhà chung cư hạng 2 là hạng có chất lượng sử dụng cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ tương đối hoàn hảo;

c) Nhà chung cư hạng 3 là hạng có chất lượng sử dụng khá cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ khá;

d) Nhà chung cư hạng 4 là hạng có chất lượng sử dụng trung bình; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt tiêu chuẩn, đủ điều kiện để đưa vào khai thác sử dụng.

2.2. Yêu cầu cụ thể đối với từng hạng nhà chung cư được quy định tại phụ lục kèm theo.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng có liên quan triển khai hướng dẫn, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện Thông tư này tại địa phương.

2. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan của Trung ương và các địa phương hướng dẫn, triển khai thực hiện; định kỳ tổ chức kiểm tra và đôn đốc thực hiện.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Thông tư này, tuỳ theo mức độ sẽ phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường. Các tranh chấp về hợp đồng giao dịch nhà ở liên quan đến việc phân hạng nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải; nếu hoà giải không thành thì giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự.

IV. HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Các quy định về phân hạng nhà chung cư trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư kinh doanh nhà chung cư khi công bố hạng nhà chung cư phải căn cứ vào các quy định tại Thông tư này. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để phối hợp nghiên cứu giải quyết./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng CP và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Toà án nhân dân Tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân Tối cao;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Sở XD các tỉnh T/P; Sở Tài nguyên-Môi trường và Nhà đất Hà Nội;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL của Bộ Tư pháp;
- Công báo, Website CP, Website BXD;
- Lưu VP, PC, Cục QLN (5b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

PHỤ LỤC
CÁC TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI TỪNG HẠNG NHÀ CHUNG CƯ
(Ban hành kèm theo Thông tư số 14 /2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng)

Chỉ tiêu	Các hạng nhà ở			
	Hạng I	Hạng II	Hạng III	Hạng IV
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc				
1. Quy hoạch				
1.1. Vị trí	- Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình.	- Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình.	- Có hệ thống giao thông thuận tiện.	- Có hệ thống giao thông thuận tiện.
1.2. Cảnh quan	- Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh, thống nhất.	- Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.3. Môi trường	- Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.	- Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.	- Môi trường đảm bảo vệ sinh.	- Môi trường đảm bảo vệ sinh.
2. Thiết kế kiến trúc				
2.1. Cơ cấu của căn hộ	- Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác; - Mỗi căn hộ tối thiểu có 02 khu vệ sinh; - Phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng.	- Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác; - Mỗi căn hộ tối thiểu có 02 khu vệ sinh; - Phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.2. Diện tích căn hộ	- Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 70 m^2; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 20 m^2 .	- Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 60 m^2; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 15 m^2 .	- Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 50 m^2; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 12 m^2 .	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.3. Thông gió chiếu sáng cho căn hộ	- Các phòng đều phải đảm bảo thông gió, chiếu sáng. - Phòng khách, phòng ngủ, bếp, phòng ăn phải được thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiếp xúc với không gian rộng rãi.	- Các phòng đều phải đảm bảo thông gió, chiếu sáng. - Phòng khách, phòng ngủ, bếp, phòng ăn phải được thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiếp xúc với không gian rộng rãi.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.4. Trang thiết bị vệ sinh trong căn hộ	- Thiết bị tối thiểu gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. - Các thiết bị cấp nước có hai đường nước nóng và nước lạnh.	- Thiết bị tối thiểu gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. - Các thiết bị tắm, rửa có hai đường nước nóng và nước lạnh.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2.5. Cầu thang	Có thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm.	Có thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5.1. Cầu thang bộ	- Chiếu tới của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 04 căn hộ.	- Chiếu tới của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 06 căn hộ.	- Chiếu tới của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 08 căn hộ.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5.2. Thang máy	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu; - Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ.	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu; - Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ.	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu; - Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 60 căn hộ.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.6. Chỗ để xe	- Có chỗ để xe (trong hoặc ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. - Mỗi căn hộ tối thiểu có 1,5 chỗ để ô tô.	- Có chỗ để xe (trong và ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. - Mỗi căn hộ có tối thiểu 1 chỗ để ô tô.	- Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.	- Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.
II. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu ở				
1. Hạ tầng kỹ thuật				
1.1. Hệ thống giao thông	- Hệ thống giao thông đồng bộ và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Hệ thống giao thông đồng bộ và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Giao thông thuận tiện và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Giao thông thuận tiện và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.
1.2. Hệ thống cấp điện	- Có hệ thống cấp điện dự phòng đảm bảo cho sinh hoạt công cộng và thắp sáng trong căn hộ khi mất điện lưới quốc gia.	- Có hệ thống cấp điện dự phòng đảm bảo cho sinh hoạt công cộng khi mất điện lưới quốc gia.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.3. Hệ thống cấp, thoát nước	- Hệ thống thiết bị cấp, thoát nước đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh và vận hành thông suốt (24 giờ trong ngày).	- Hệ thống thiết bị cấp thoát nước đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh và vận hành thông suốt (24 giờ trong ngày).	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.4. Hệ thống thông tin liên lạc	- Có hệ thống đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình, điện thoại, internet tiên tiến, hiện đại; đảm bảo điều kiện vận hành thông suốt.	- Có hệ thống đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình, điện thoại, internet tiên tiến, hiện đại; đảm bảo điều kiện vận hành thông suốt.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.5. Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Có hệ thống thiết bị cảm ứng tự động báo cháy, chữa cháy, hệ thống tín hiệu, thông tin khi có hỏa hoạn trong căn hộ và khu vực sử dụng chung.	- Có hệ thống thiết bị cảm ứng tự động báo cháy, chữa cháy, hệ thống tín hiệu, thông tin khi có hỏa hoạn trong khu vực sử dụng chung.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.6. Hệ thống thu gom và xử lý rác	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà, xử lý rác đảm bảo vệ sinh và cách ly với khu vực sảnh tầng, sảnh chính.	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà, xử lý rác đảm bảo vệ sinh và cách ly với khu vực sảnh tầng, sảnh chính.	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2. Hạ tầng xã hội				
Các công trình hạ tầng xã hội	- Hạ tầng xã hội đồng bộ với chất lượng cao, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể	- Hạ tầng xã hội đồng bộ, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; - Sử dụng các công trình của khu vực.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; - Sử dụng các công trình của khu vực.

	dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn...) trong bán kính 500 m; - Có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.	gian dạo chơi, thư giãn...) trong bán kính 500 m; - Có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.		
III. Yêu cầu về chất lượng hoàn thiện				
1. Vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng cao tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng khá tại thời điểm xây dựng.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2. Trang thiết bị gắn liền với nhà	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng cao tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.	Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng khá tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng trung bình tại thời điểm xây dựng.
IV. Yêu cầu về chất lượng dịch vụ quản lý sử dụng				
1. Bảo vệ an ninh	- Có hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh, hành lang, cầu thang. - Có nhân viên bảo vệ tại các lối ra vào 24/24 h trong ngày.	- Có nhân viên bảo vệ tại các khu vực công cộng.	- Có nhân viên bảo vệ lối ra vào chính.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.
2. Vệ sinh	- Thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, đảm bảo vệ sinh.	- Thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.
3. Chăm sóc cảnh quan	- Đảm bảo chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ luôn sạch đẹp.	- Đảm bảo chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ luôn sạch đẹp.	- Đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.
4. Quản lý vận hành	- Bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng kịp thời.	- Bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng kịp thời.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.