

Số: ~~2502~~/BXD-QLNHà Nội, ngày ~~23~~ tháng 10 năm 2017

V/v quy định diện tích tối thiểu  
đối với căn hộ chung cư

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản 5657/UBND-ĐT ngày 11/9/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị một số nội dung liên quan đến quy định diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các quy định của pháp luật liên quan đến tiêu chuẩn, quy chuẩn diện tích căn hộ:

- Theo quy định trước đây (tại khoản 1 Điều 40 Luật Nhà ở năm 2005) "*Nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn 45m<sup>2</sup>*".

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, có nhiều địa phương, doanh nghiệp đã gửi văn bản tới Bộ Xây dựng đề nghị cho phép đầu tư xây dựng nhà ở thương mại với diện tích 30-40m<sup>2</sup>. Thực tế, nhu cầu về căn hộ có diện tích nhỏ (dưới 45m<sup>2</sup>) để phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, độc thân, hộ gia đình trẻ 2-3 người tại các khu đô thị lớn, các khu vực phát triển khu công nghiệp là tương đối nhiều và đã được đầu tư xây dựng tại một số địa phương.

- Luật Nhà ở ban hành năm 2014 (thay thế Luật Nhà ở ban hành năm 2005) đã bỏ quy định giới hạn diện tích tối thiểu là 45m<sup>2</sup> đối với căn hộ chung cư thương mại. Trong đó, quy định về tiêu chuẩn đối với căn hộ chung cư thương mại được quy định tại khoản 2 Điều 24, như sau: "*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*".

- Tại Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà xã hội quy định đối với căn hộ chung cư nhà ở xã hội thì diện tích tối thiểu là 25m<sup>2</sup>.

- Theo quy định tại Điều 38 Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật năm 2006 đã quy định về nguyên tắc, phương thức áp dụng quy chuẩn kỹ thuật: "*Quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng bắt buộc trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và các hoạt động kinh tế - xã hội khác*".

Tuy nhiên, các Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành chưa có quy định giới hạn diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, chuẩn bị ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư. Trong đó, sẽ có quy định diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư thương mại.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc thiết kế, hướng dẫn: "*Diện tích tối thiểu căn hộ ở trong nhà ở chung cư là 30m<sup>2</sup> đối với nhà ở xã hội; 45 m<sup>2</sup> đối với nhà ở thương mại*".

Tuy nhiên, đây là nội dung được đưa ra trên cơ sở quy định của Luật Nhà ở 2005 (đến nay đã hết hiệu lực thi hành). Mặt khác, theo quy định tại Điều 23 Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật về nguyên tắc áp dụng tiêu chuẩn thì: "*Tiêu chuẩn được áp dụng trên nguyên tắc tự nguyện. Toàn bộ hoặc một phần tiêu chuẩn cụ thể trở thành bắt buộc áp dụng khi được viện dẫn trong văn bản quy phạm pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật*".

2. Từ các căn cứ nêu trên, Bộ Xây dựng đã có văn bản hướng dẫn, trả lời một số địa phương, doanh nghiệp về quy định diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư. Theo đó, trong thời gian chờ ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư, đối với căn hộ chung cư thương mại thì có thể áp dụng tạm thời tiêu chuẩn diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 25m<sup>2</sup> (tương đương quy định hiện hành về diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư nhà ở xã hội) và bảo đảm thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín.

3. Về nội dung kiến nghị của Thành phố:

3.1 Về ý kiến cho rằng căn hộ nhỏ (dưới 45 m<sup>2</sup>/căn hộ) sẽ làm gia tăng dân số, tăng áp lực về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phá vỡ quy hoạch được duyệt.

Bộ Xây dựng nhận thấy công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự, mỹ quan đô thị không chỉ phụ thuộc vào quy định tiêu chuẩn diện tích tối thiểu căn hộ chung cư mà còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau. Đối với các dự án nhà ở thì việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch để kiểm soát dân số, mật độ xây dựng, chiều cao công trình được thực hiện theo pháp luật về quy hoạch, Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD và quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy nhiều nước trên thế giới đều cho phép xây dựng căn hộ có diện tích nhỏ (Hàn quốc: 14m<sup>2</sup>; Pháp: 15m<sup>2</sup>; Thái Lan: 15-20m<sup>2</sup>). Tuy nhiên các quốc gia này vẫn thực hiện tốt việc quản lý dân số, quản lý quy hoạch - kiến trúc và bảo đảm điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các đô thị.

3.2 Về ý kiến đề xuất áp dụng tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (tối thiểu 25 m<sup>2</sup>/căn hộ) theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Bộ Xây dựng thống nhất với kiến nghị nêu trên của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Về ý kiến đề nghị áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc thiết kế (Căn hộ chung cư thương mại tối thiểu là 45 m<sup>2</sup>).

Trường hợp cần có kiểm soát, quản lý quy hoạch và dân số đô thị theo

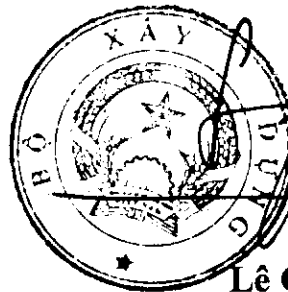
điều kiện đặc thù của địa phương trong khi Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư chưa được ban hành thì Ủy ban Thành phố Hồ Chí Minh có thể nghiên cứu ban hành quy định về diện tích tối thiểu căn hộ chung cư thương mại để áp dụng trên địa bàn. Tuy nhiên, việc ban hành tiêu chuẩn diện tích tối thiểu đối với căn hộ thương mại cần kết hợp tạo điều kiện cho doanh nghiệp và cá nhân xây dựng nhà ở với giá thành phù hợp, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên phạm vi địa bàn. Đây cũng là một trong những giải pháp quan trọng để khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Do vậy, đề nghị Thành phố nghiên cứu theo hướng không bắt buộc tất cả các dự án phải áp dụng tiêu chuẩn diện tích căn hộ thương mại tối thiểu 45m<sup>2</sup> mà có thể cho phép xây dựng một tỷ lệ nhất định (20-25%) số căn hộ chung cư có diện tích nhỏ 25m<sup>2</sup> - 45m<sup>2</sup> đối với các dự án nhà ở tại khu vực trung tâm, mật độ dân cư cao, điều kiện hạ tầng kỹ thuật không thuận lợi; đối với khu vực ngoài trung tâm, địa bàn có nhiều công nhân lao động... thì có thể cho phép áp dụng tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ cao hơn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định diện tích tối thiểu căn hộ chung cư. Đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện./.

**KT.BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

*Nơi nhận:* ✓

- Như trên;
- Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh;
- Hiệp hội BĐS Tp Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).



**Lê Quang Hùng**