

Số: 23/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2019

V/v: triển khai dự án Khu dân cư đa hợp tại lô S6-Khu A, đô thị mới Nam Sài Gòn, phường Tân Phú, quận 7, Tp HCM.

Kính gửi: Công ty TNHH phát triển Phú Mỹ Hưng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 0005/PMH-CV.2019 ngày 02/01/2019 của Công ty TNHH phát triển Phú Mỹ Hưng (Công ty) xin ý kiến về việc triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư đa hợp tại lô S6-Khu A, đô thị mới Nam Sài Gòn, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung văn bản và tài liệu kèm theo, Công ty TNHH phát triển Phú Mỹ Hưng đang triển khai đầu tư xây dựng dự án chung cư cao cấp 24 tầng tại lô đất S6-1 thuộc lô S6, Khu A, đô thị mới Nam Sài Gòn theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 17/QĐ-BQLKN ngày 09/02/2018 của Ban Quản lý Khu Nam.

Trong đó, lô S6-1 nằm ở vị trí thuận lợi về giao thông và hạ tầng kỹ thuật (tiếp giáp đường Nguyễn Lương Bằng lộ giới đường 48m, các mặt còn lại là các đường có lộ giới 17.5m đến 21m). Nhằm mục tiêu đầu tư công trình nhà ở cao cấp, đa dạng các loại căn hộ phục vụ nhu cầu người dân, Công ty đề xuất triển khai Dự án với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân của căn hộ khoảng 32m<sup>2</sup>/người.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng về nội dung đề xuất thực hiện dự án:

- Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 24 Luật Nhà ở quy định về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại 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 bảo đảm 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".*

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về nhà ở chưa có quy định giới hạn tối đa đối với diện tích căn hộ chung cư và sàn sử dụng căn hộ bình quân/người;

Theo đó, việc Công ty đề xuất triển khai Dự án như nêu trên và chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân của căn hộ cụ thể áp dụng đối với từng dự án do các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định theo thẩm quyền.

Liên quan nội dung đề xuất, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 03/BXD-HĐXD ngày 04/01/2018 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn xác định dân số và số căn hộ ở của các dự án xây dựng công trình chung cư, khu đô thị. Theo đó, việc đề xuất chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân và xác định dân số của dự án phải bảo đảm phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, phù hợp với khả năng dung nạp dân số, khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực; dân số của dự án phải được tính toán đầy đủ bao gồm dân số cư trú, dân số vắng lại; cơ cấu dân số mỗi căn hộ đảm bảo phù hợp với cơ cấu dân số căn hộ thực tế của từng địa phương.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư đa hợp tại lô S6-Khu A, đô thị mới Nam Sài Gòn, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Công ty TNHH phát triển Phú Mỹ Hưng làm việc với các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Các Sở: XD, QHKT Tp Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

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

(đã ký)

**Nguyễn Trọng Ninh**