

Số: 60/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019

V/v: triển khai thực hiện Dự án  
"Công viên giải trí, trường học và tổ  
hợp nhà ở, thương mại dịch vụ  
Golden Palace A".

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư Mai Linh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 09/2019/CV-ML ngày 12/02/2019 của Công ty Cổ phần đầu tư Mai Linh (Công ty) xin ý kiến về việc triển khai thực hiện Dự án "Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại dịch vụ Golden Palace A", tại phường Mễ Trì và phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. 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 Cổ phần đầu tư Mai Linh được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội giao thực hiện Dự án "Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại dịch vụ Golden Palace A" theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1208/QĐ-UBND ngày 20/2/2017; Dự án được triển khai thực hiện theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Golden Palace A đã được Sở Quy hoạch và Kiến trúc chấp thuận tại Quyết định số 6978/QĐ-QHKT ngày 21/11/2016, với tổng diện tích sử dụng đất là 206.337m<sup>2</sup>, bao gồm: công viên giải trí; trường học; công trình hỗn hợp thương mại, dịch vụ, nhà ở; chung cư cao tầng và nhà ở thấp tầng.

Trên cơ sở đó, Công ty đang nghiên cứu phương án triển khai thực hiện Dự án cho phù hợp với các chỉ tiêu được duyệt và điều kiện thực tế. Nhằm khai thác hiệu quả dự án, đa dạng các loại căn hộ chung cư 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 chung cư khoảng 45m<sup>2</sup>/người.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng về nội dung đề xuất điều chỉnh 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 điều chỉnh 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 Hà Nội 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 lai; 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 đối với đề xuất chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng bình quân của căn hộ chung cư khoảng 45m<sup>2</sup>/người của chủ đầu tư Dự án "Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại dịch vụ Golden Palace A", tại phường Mễ Trì và phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư Mai Linh làm việc với các cơ quan chức năng của Thành phố Hà Nội để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- UBND TP Hà Nội;
- Các Sở: XD, QHKT Hà Nội;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

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

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**