

Số: 107/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2019

V/v tính diện tích tầng hầm và tỷ lệ thương phẩm bán căn hộ chung cư.

Kính gửi: Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 33/CV-2019-HD ngày 26/3/2019 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức đề nghị hướng dẫn tính diện tích tầng hầm và tỷ lệ thương phẩm bán căn hộ chung cư D2+D3, phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Việc xác định diện tích tầng hầm và diện tích sàn căn hộ kinh doanh của dự án nhà chung cư được căn cứ theo các văn bản quy phạm pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn, các văn bản pháp lý của cơ quan có thẩm quyền ban hành, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, hồ sơ và bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật được thẩm định, phê duyệt của dự án đó.

2. Bộ Xây dựng đã có văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng. Hiện tại, Bộ Xây dựng đang dự thảo Quy chuẩn nhà chung cư để ban hành, áp dụng trong thời gian tới. Theo đó, cứ 100m² diện tích sử dụng của căn hộ chung cư thương mại phải bố trí tối thiểu 20m² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe).

3. Pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng cũng như Quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà ở hiện hành không quy định cụ thể và giới hạn về hệ số diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn xây dựng công trình (tỷ lệ % thương phẩm bán căn hộ). Hệ số này phụ thuộc vào quy mô tầng cao và phương án thiết kế cụ thể của mỗi công trình; các công trình chung cư cao tầng thực tế thường có hệ số diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn khoảng 75-80% (các công trình thấp tầng, không phải bố trí thang máy, thang thoát hiểm, diện tích sảnh, hành lang nhỏ thì hệ số này có thể cao hơn 80%).

4. Căn cứ các nội dung nêu trên, tại thời điểm tháng 11/2008, trường hợp dự án chưa có thiết kế cơ sở được duyệt và thiếu cơ sở, căn cứ để tính toán thì việc đề xuất áp dụng chỉ tiêu diện tích chỗ để xe cứ 100m² diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 20m² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe) và tỷ lệ diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn xây dựng công trình khoảng 80% để tính toán là phù hợp thực tiễn nêu trên và không trái quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm tháng 03/2018, (thiết kế cơ sở dự án đã được thẩm định) thì đơn vị tư vấn căn cứ theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng hiện hành và các văn bản pháp lý do cơ quan có thẩm quyền ban hành, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hồ sơ và bản vẽ được thẩm định, phê duyệt để tính toán.

5. Việc xem xét, thẩm định và quyết định phương án xác định giá đất và các chỉ tiêu nêu trên tại dự án chung cư D2+D3, phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chức năng của Thành phố.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng hướng dẫn tính diện tích tầng hầm và tỷ lệ thương phẩm bán căn hộ chung cư D2+D3, phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức báo cáo Ủy ban nhân dân và các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh 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);
- SXD Tp Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng