

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **2274** /BXD-QHKT

Hà Nội, ngày **23** tháng 6 năm 2022

V/v kiểm soát dân số và khả năng  
đáp ứng hạ tầng, việc bố trí các loại  
hình căn hộ lưu trú, văn phòng kết  
hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng  
tại các đô thị, khu du lịch

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Trong thời gian qua, thông qua quá trình thực hiện công tác thẩm định dự án đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn trực thuộc, cũng như kiểm tra việc thực hiện công tác này tại địa phương, Bộ Xây dựng nhận thấy một số vấn đề bất cập cần các địa phương lưu ý, cụ thể như sau:

Việc tính toán, dự báo dân số tại một số quy hoạch chi tiết dự án chưa phù hợp với chỉ tiêu dân số được phân bổ tại quy hoạch cấp trên (quy hoạch phân khu) hoặc xác định dân số theo diện tích sàn, số căn hộ còn thiếu cơ sở; chưa tính toán đầy đủ việc quy đổi dân số đối với các chức năng lưu trú theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thiếu thuyết minh về việc đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài dự án, dẫn đến khó khăn trong việc kiểm soát đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Về xác định chỉ tiêu dân số dự án, ngày 04/01/2018, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 03/BXD-HĐXD gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Ngày 19/5/2021, Bộ Xây dựng đã có Thông tư số 03/2021/TT-BXD ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư - QCVN 04:2021/BXD, trong đó quy định Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế về quy mô dân số và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để áp dụng và quản lý trong địa bàn. Đối với việc quản lý loại hình lưu trú, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 276/BXD-QLN ngày 20/01/2020 về quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch; Văn bản số 4308/BXD-HĐXD ngày 03/9/2020 về quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế. Bộ Xây dựng cũng đã soạn thảo đề Bộ Khoa học và Công nghệ công bố các tiêu chuẩn quốc gia liên quan, trong đó có các yêu cầu chung về thiết kế cho các loại hình công trình này (Tiêu chuẩn quốc gia về: Biệt thự nghỉ dưỡng - TCVN 12870:2020; Văn phòng kết hợp lưu trú - TCVN 12871:2020; Nhà ở thương mại liên kế - TCVN 12872:2020; Căn hộ lưu trú - TCVN 12873:2020).

Để tiếp tục tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ, trong thời gian tới, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần tập trung chỉ đạo xây dựng, ban hành quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, cũng như căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế, xác định dân số toàn dự án, quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp quy định; tiếp tục quan tâm chỉ đạo thực hiện các nội dung Bộ Xây dựng đã lưu ý tại Văn bản số 276/BXD-QLN ngày 20/01/2020 và Văn bản số 4308/BXD-HĐXD ngày 03/9/2020.

Việc xác định quy mô dân số trong dự án cần lưu ý nghiên cứu trên cơ sở Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở toàn quốc năm 2019 (trong đó, bình quân mỗi hộ có 3,6 người, giảm 0,2 so với năm 2009) và của địa phương; các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế liên quan; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương... đảm bảo tuân thủ quy hoạch cấp trên, phù hợp với loại hình dự án, điều kiện thực tế, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để áp dụng và quản lý trong địa bàn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu, chỉ đạo thực hiện. Trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để có hướng dẫn, tháo gỡ kịp thời./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, HĐXD, QLN, QHKT<sub>(NTA)</sub>

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Lê Quang Hùng**