

Số 106 BXD-QLN

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2017

Văn bản văn bản số 11/CV  
ngày 24/3/2017 của Công ty  
TNHH Địa ốc Đất Lành

Kính gửi: Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 11/CV ngày 24/3/2017 của Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành (Công ty), đề xuất cho phép thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại với các căn hộ có diện tích 20m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> và có ý kiến về loại hình officetel. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư thương mại:**

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> (trong đó có Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành). Thực tế, nhu cầu về căn hộ có diện tích nhỏ (dưới 45m<sup>2</sup>) để phục vụ đời sống có thu nhập thấp, độc thân, hộ gia đình từ 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 nhiều địa phương.

Trên cơ sở đó, 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 nhà ở 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"

Hiện nay, Bộ Xây dựng chuẩn bị ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư. 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.

**2. Về việc đầu tư xây dựng dự án, công trình officetel tại Thành phố Hồ Chí Minh và một số đô thị, trên cao tầng**

Văn phong kết hợp chức năng lưu trú - officetel là loại hình bất động sản mới chưa được quy định, điều chỉnh trong Quy chuẩn xây dựng và văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, loại hình officetel có nhu cầu trong thực tế và đã được đề xuất đầu tư xây dựng tại một số đô thị như Thành phố Hà Nội,

Thành phố Hồ Chí Minh nên cần được xem xét, giải quyết đối với từng dự án cụ thể

Được tế hiện nay, tại các đô thị lớn ở nước ta cũng như các nước trên thế giới, việc xây dựng một tòa nhà hỗn hợp, bao gồm cả căn hộ để ở, siêu thị, văn phòng (kể cả officetel) là tương đối phổ biến. Các công trình này sẽ được tính toán thiết kế, xây dựng phù hợp từng công năng sử dụng từ ban đầu. Như vậy, sẽ đảm bảo các dự án, công trình hỗn hợp được xây dựng phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự án.

Đồng thời, để giải quyết một số vướng mắc trong đầu tư xây dựng và quản lý sử dụng đối với dự án, công trình officetel, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 381/BXD-QLN ngày 28/02/2017 kiến nghị Chính phủ để bổ sung các quy định, pháp luật có liên quan. Thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng sẽ phối hợp với Bộ Tài Nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành bổ sung, hoàn thiện các quy định để đảm bảo quản lý tốt việc đầu tư xây dựng dự án, công trình officetel tại các đô thị trên cả nước.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 11/CV ngày 24/3/2017 của Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành. Đề nghị Công ty nghiên cứu để triển khai, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để báo cáo);
- Lưu VT, Cục QLN (2b).

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

  
  
**Nguyễn Trọng Ninh**

09866964