

Số: /2024/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 21 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Nhà chung cư” - QCVN 04:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-BKHHCN ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia: Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12870:2020 Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu chung về thiết kế; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12871:2020 Văn phòng kết hợp lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liên kế - Yêu cầu chung về thiết kế; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12873:2020 Căn hộ lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế;

Căn cứ Thông báo số 183/TB-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2024 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số

với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội; Thông báo số 202-TB/BCSD ngày 13 tháng 5 tháng 2024 của Ban cán sự đảng UBND Thành phố kết luận về việc ban hành “Quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội”;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1385/TTr-QHKT ngày 04 tháng 4 năm 2024 và Văn bản số 2076/QHKT-KHTH ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc đề nghị phê duyệt quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội.

## QUYẾT ĐỊNH

### **Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác gồm: Khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế trên địa bàn thành phố Hà Nội.

### **Điều 2.** Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế.

**Điều 3.** Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế.

Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế trên địa bàn thành phố Hà Nội phải đảm bảo nguyên tắc:

1. Kiểm soát dân số theo chỉ tiêu đã được xác định tại quy hoạch cấp trên được phê duyệt. Thống nhất trong toàn bộ quy trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Phù hợp với dự báo và thực tiễn phát triển dân số trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đảm bảo hiệu lực hiệu quả quản lý Nhà nước.

3. Việc tính toán quy đổi đối với một số công trình lưu trú khác gồm: Khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế nhằm tính toán chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật mà không làm thay đổi chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 4.** Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp làm nhà ở thương mại được xác định theo chỉ tiêu 3,6 người/căn hộ hoặc xác định theo cơ cấu phòng ở và diện tích sử dụng căn hộ tương ứng, cụ thể:

a) Căn hộ một (01) phòng ở; Diện tích sử dụng căn hộ từ  $25\text{ m}^2$  ÷  $45\text{ m}^2$ : Tính 01 người.

b) Căn hộ hai (02) phòng ở:

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $45\text{ m}^2$  đến  $70\text{ m}^2$ : Tính 02 người.

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $70\text{ m}^2$  đến  $100\text{ m}^2$ : Tính 03 người.

c) Căn hộ từ ba (03) phòng ở trở lên:

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $100\text{ m}^2$  đến  $125\text{ m}^2$ : Tính 04 người.

Diện tích sử dụng căn hộ từ  $125\text{ m}^2$  trở lên: Tính 05 người.

2. Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp làm nhà ở xã hội được xác định theo cơ cấu phòng ở và diện tích sử dụng căn hộ tương ứng, cụ thể:

a) Căn hộ một (01) phòng ở; Diện tích sử dụng căn hộ từ  $25\text{ m}^2$  ÷  $40\text{ m}^2$ : Tính 01 người.

b) Căn hộ hai (02) đến ba (03) phòng ở:

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $40\text{ m}^2$  đến  $55\text{ m}^2$ : Tính 02 người.

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $55\text{ m}^2$  đến  $70\text{ m}^2$ : Tính 03 người.

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $70\text{ m}^2$  đến  $77\text{ m}^2$ : Tính 04 người.

3. Trường hợp phương án kiến trúc công trình không thống nhất giữa diện tích sử dụng căn hộ và cơ cấu phòng ở quy định tại điểm a, b, c khoản 1 và điểm a, b khoản 2 điều này thì dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu diện tích sử dụng căn hộ tương ứng.

4. Đối với các dự án đặc thù (nhà ở chuyên gia, nhà ở công vụ,...) mà việc áp dụng quy định tại khoản 1 điều này không phù hợp, Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

**Điều 5.** Phương pháp xác định dân số đối với khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế

1. Dự án, công trình khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng chỉ được nghiên cứu thực hiện tại các khu du lịch, khu vực phù hợp với quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Không yêu cầu xác định dân số đối với dự án, công trình khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng.

3. Dự án, công trình văn phòng kết hợp lưu trú phải đảm bảo không gian lưu trú có diện tích không lớn hơn 50% diện tích sử dụng làm văn phòng. Phần diện

tích có chức năng lưu trú được xác định dân số bằng cách quy đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

4. Dự án, công trình căn hộ lưu trú, căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch phải xác định dân số như căn hộ chung cư quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

5. Dự án, công trình nhà thương mại liên kế: Phần diện tích sàn không gian lưu trú (tối đa 20% tổng diện tích sàn công trình, dự án) được xác định dân số bằng cách quy đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

6. Dân số hiện trạng đối với các loại hình lưu trú khác được tính toán theo công thức quy đổi quy định tại mục 2.2 Phụ lục 3 của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị.

#### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

##### **1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

a) Thực hiện chức năng tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý nhà nước về lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc trong việc áp dụng quy định Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế trên địa bàn thành phố Hà Nội.

b) Trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt hoặc phê duyệt theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế theo các nội dung quy định tại quyết định này.

c) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với việc phê duyệt quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

d) Kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo đối với các trường hợp áp dụng quy định này không phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm triển khai thực hiện quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội. Lập kế hoạch thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở chung cư, chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác theo quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng được duyệt cũng như trong quá trình khai thác, sử dụng công

trình. Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo.

3. Các sở, ngành Thành phố theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm triển khai thực hiện quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội. Lập kế hoạch thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở chung cư, chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác theo quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng được duyệt cũng như trong quá trình khai thác, sử dụng công trình. Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo.

**Điều 7. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2024.

**Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Các trường hợp đã được xác định dân số, số lượng căn hộ tại các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, dự án đầu tư được phê duyệt, chấp thuận trước thời điểm quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt.

2. Các quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, dự án đầu tư được phê duyệt, điều chỉnh sau thời điểm quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định tại quyết định này.

**Điều 9.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 9;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: XD, NV, TP;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP; (để b/c)
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Đài PT&THHN;
- các Báo: HNM, KTĐT;
- Trung tâm TTĐTTP;
- VPUB: CVP, các PCVP,
- các Phòng CV;
- Lưu VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dương Đức Tuấn**