

Số: /2025/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025;

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 21179/SXD-QLXDCT ngày 23 tháng 12 năm 2025, Tờ trình số 15980/TTr-SXD-QLXDCT ngày 14 tháng 11 năm 2025;

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 09 tháng 01 năm 2026.

2. Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ban hành quy định về Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã và đặc khu Côn Đảo, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trường hợp Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc hết hiệu lực thi hành, giao Giám đốc Sở Xây dựng kịp thời rà soát, bổ sung, thay thế Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý
xử lý vi phạm hành chính – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- Sở Tư pháp;
- VPUB: các PCVP; các Phòng thuộc VPUB;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, (ĐT/MTu).

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

Bùi Xuân Cường

QUY ĐỊNH

Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng 12 năm
2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết Mục 4.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư - QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm các loại hình: căn hộ chung cư (kể cả căn hộ phục vụ tái định cư và căn hộ bố trí làm nhà ở xã hội), căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú), nhằm đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế về quy mô dân số và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quy định này không áp dụng đối với các cơ sở lưu trú du lịch (theo quy định tại Điều 48 Luật Du lịch năm 2017) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quyết định chủ trương đầu tư; công tác lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp; công tác lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và công tác cấp Giấy phép xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ Quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Kiểm soát dân số của dự án đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy mô dân số đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phân bổ tại các đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn, đồng bộ với các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

2. Việc tính toán quy đổi đối với một số công trình lưu trú khác gồm: căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú nhằm đảm bảo phù hợp với quy mô dân số và hạ tầng kỹ thuật tại khu vực thực hiện dự án.

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

1. Trong giai đoạn quyết định chủ trương đầu tư, giai đoạn lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng), quy mô dân số tối đa của nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo quy định hiện hành về pháp luật quy hoạch (trong đó có quy chuẩn quy hoạch đô thị), về pháp luật xây dựng, đồng thời phải phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021; theo đó, mục tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 32 m² / người.

2. Trong giai đoạn thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và cấp Giấy phép xây dựng, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu 3,5 người/căn hộ (*căn cứ Kết quả toàn bộ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 và Kết quả chủ yếu điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tổng cục Thống kê*) hoặc theo cơ cấu phòng ở và diện tích sử dụng của căn hộ tương ứng, cụ thể:

a) Đối với căn hộ chung cư (không phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội)

Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 25 m² đến 32 m²:
Tính 01 người.

Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ trên 32 m² đến 56 m²:
Tính 02 người.

Trường hợp căn hộ hai (02) phòng ở có diện tích từ trên 56 m² đến 64 m²:
Tính 02 người.

Trường hợp căn hộ hai (02) phòng ở có diện tích từ trên 64 m² đến 96 m²:
Tính 03 người.

Trường hợp căn hộ ba (03) phòng ở có diện tích từ trên 96 m² đến 128 m²:
Tính 04 người.

Trường hợp căn hộ ba (03) phòng ở có diện tích từ trên 128 m² đến 160 m²:
Tính 05 người.

Trường hợp căn hộ từ bốn (04) phòng ở trở lên hoặc có diện tích từ trên 160 m² trở lên: Tính 06 người.

b) Đối với căn hộ phục vụ tái định cư hoặc bố trí làm nhà ở xã hội

Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 25 m² đến 32 m²:
Tính 01 người.

Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 32 m² đến dưới 45 m²:
Tính 1,5 người.

Trường hợp căn hộ hai (02) phòng ở có diện tích từ 45 m² đến dưới 55 m²:
Tính 02 người.

Trường hợp căn hộ hai (02) phòng ở có diện tích từ 55 m² đến dưới 70 m²:
Tính 2,5 người.

Trường hợp căn hộ hai (02) phòng ở có diện tích từ 70 m² đến dưới 75 m²:
Tính 3,0 người.

3. Việc xác định dân số đối với căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú được thực hiện như sau: Phần diện tích có chức năng lưu trú trong căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú được xác định dân số bằng cách quy đổi theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp phương án kiến trúc công trình không thống nhất giữa diện tích sử dụng của căn hộ và cơ cấu phòng ở của căn hộ quy định tại 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 của căn hộ tương ứng.

Điều 5. 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 dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

b) 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 xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp (bao gồm các loại hình: căn hộ ở, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, nhà thương mại liên kế), để 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. Sở Xây dựng

Áp dụng quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ: góp ý về chủ trương đầu tư, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và cấp Giấy phép xây dựng; đảm bảo phù hợp với quy mô dân số tại quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân các phường, xã và đặc khu Côn Đảo 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 dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Lập kế hoạch 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 Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các quy hoạch xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện, không phải phê duyệt lại.

2. Trường hợp các quy hoạch xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được phê duyệt trước thời điểm Quy định này có hiệu lực nhưng nay được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thì thực hiện theo Quy định này.

3. Các dự án nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng (đã xác định số lượng, diện tích các căn hộ và dân số) và các dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở/Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (có nhận xét về phù hợp quy mô dân số so với quy hoạch xây dựng) trước thời điểm quy định này có hiệu lực thì hành thì nay triển khai các bước tiếp theo về đầu tư, xây dựng không phải xác định lại dân số theo Quy định này./.