

TP. HCM: Thiếu nhất quán về ý kiến xây dựng chung cư thương mại siêu nhỏ?

18:25 20/09/2017

Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản, Luật Xây dựng 2005 quy định nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn mỗi căn hộ không thấp hơn 45m². Tuy nhiên, hiện nay có nhiều địa phương, doanh nghiệp đã gửi văn bản đến Bộ Xây dựng, đề nghị cho phép đầu tư nhà ở thương mại với diện tích 30-40m² nhằm phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, độc thân, hộ gia đình trẻ có 2-3 thành viên tại các đô thị lớn, các khu vực phát triển công nghiệp.

Doanh nghiệp thí điểm bán chạy căn hộ siêu nhỏ

Ông Nguyễn Văn Đức, Phó Giám đốc Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành kiến nghị Nhà nước chấp nhận căn hộ nhỏ 25m² cho người nghèo ở vùng ven và khu công nghiệp, sớm đưa vào quy chuẩn diện tích này đồng thời cho phép dự án có 100% căn hộ nhỏ cho người nghèo tại TP. HCM như mô hình Bình Dương.



Chung cư cao tầng trên đường Nguyễn Hữu Cánh (Tuyệt Nhung)

Theo ý kiến của lãnh đạo Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) trên thực tế, Bộ Xây dựng và UBND TP. HCM đã chấp thuận cho thí điểm xây dựng căn hộ chung cư nhà ở thương mại có diện tích tối thiểu 38 m² sàn với một tỷ lệ nhất định tại một số dự án trong khi quy định tối thiểu 45m³ căn hộ chung cư thương mại. Đồng thời cho rằng tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4451:2012 về Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế quy định diện tích tối thiểu 45m² đối với căn hộ nhà ở thương mại là không phù hợp khi áp dụng vào thực tiễn do nhu cầu nhà ở của các địa phương rất đa dạng, cũng như sự phát triển không đồng đều giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, nhất là đối với 2 đô thị đặc biệt Hà Nội, TP. HCM.

Bên cạnh đó, yêu cầu Bộ Xây dựng cần sớm ban hành tiêu chuẩn Quốc gia về nhà ở thay thế cho tiêu chuẩn cũ; cho phép căn hộ chung cư nhà ở thương mại có diện tích tối thiểu 25 m² sàn. Tuy nhiên phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tỷ lệ căn hộ nhỏ có diện tích từ 25m² sàn đến dưới 45m² sàn không vượt quá 25-30% tổng số căn hộ của chung cư. Riêng với TP. HCM, có thể cho phép xây dựng loại căn hộ này tại các quận ven và các huyện ngoại thành.

Lo lắng áp lực lên cơ sở hạ tầng thành phố

Việc đầu tư xây dựng loại hình căn hộ chung cư với diện tích dưới 45m²/căn gây nhiều lo lắng sẽ đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa và gia tăng dân số cơ học lên mức cao gây áp lực quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội của thành phố. Trong văn bản gửi Bộ Xây dựng, ông Trần Vĩnh Tuyến, Phó Chủ tịch UBND TP. HCM đồng tình với quy định pháp luật hiện hành quy định tiêu chuẩn diện tích tối thiểu căn hộ chung cư 25m² đối với nhà ở xã hội và 45 m² đối với nhà ở thương mại.



*Đường Nguyễn Hữu Cánh tập trung nhiều chung cư cao tầng của thành phố
(Ảnh: Tuyết Nhung)*

Đồng ý kiến với UBND TP, ông Trần Trọng Tuấn, Giám đốc Sở Xây dựng TP. HCM cho biết, thành phố vẫn có thể làm được nhà giá rẻ 25m² với giá 200 - 300 triệu đồng nhưng không khuyến khích vì phải gắn với quy hoạch, không chỉ phục vụ nhu cầu ở mà còn phải đảm bảo không gian, chất lượng cuộc sống, hạ tầng kỹ thuật - xã hội.

Việc áp dụng căn hộ diện tích nhỏ sẽ tạo ra áp lực về mặt vận hành tổng thể khi nhu cầu về điện, nước, xử lý rác thải, phòng cháy chữa cháy cũng như nhu cầu sử dụng các cơ sở hạ tầng và tiện ích chung của dự án theo số người và số hộ gia đình tăng lên. Cơ sở hạ tầng chịu nhiều áp lực nhanh chóng xuống cấp, gây ảnh hưởng đến chất lượng sống của cư dân nếu số lượng người nhiều hơn so với dự kiến ban đầu.

Trên thực tế diện tích căn hộ nhỏ giá tiền căn hộ phải ở mức vừa phải, thế nhưng các doanh nghiệp bán ra trên mỗi m² đều không giảm. Chưa kể đến khi đi vào sử dụng, diện tích nhiều căn hộ 25m² có đáp ứng được nhu cầu sử dụng không.

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 lại không đề cập đến diện tích tối thiểu 45m² đối với căn hộ chung cư thương mại trong khi trước đó luật nhà ở năm 2005 quy định diện tích tối thiểu căn hộ chung cư thương mại là 45m². Đây cũng là vấn đề gây nhiều tranh cãi, gặp nhiều ý kiến trái chiều trong việc nên hay không

nên cấp phép cho xây dựng chung cư thương mại siêu nhỏ cho các doanh nghiệp.

Việc doanh nghiệp đề xuất xây dựng căn hộ chung cư thương mại 25m² với mục đích đáp ứng nhu cầu của người dân hay không hay vì mục đích chia nhỏ cho dễ bán và thu lợi nhuận. Việc xây dựng như thế nào để người dân vừa đáp ứng nhu cầu sử dụng về nhà ở, đồng thời hạn chế được mức thấp nhất sức ép lên cơ sở hạ tầng thành phố, cho đến nay vẫn gặp nhiều ý kiến trái chiều.

Nguyễn Điệp