**PHỤ LỤC XII**

TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ  
*Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tiêu chí** | **Phân hạng chung cư** | | |
|  | | |
| **Hạng 1** | **Hạng 2** | **Hạng 3** |
| **I. TIÊU CHÍ BẮT BUỘC** | | |  |  |
| 1 | Tiêu chí 01: Vị trí, địa điểm nhà chung cư | - Tuyến đường đấu nối trực tiếp với nhà chung cư.  - Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ.  - Khoảng cách đến cơ sở giáo dục.  - Khoảng cách đến điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng.  - Khoảng cách đến cơ sở y tế.  - Khoảng cách đến công viên hoặc khu vui chơi giải trí. | - Tuyến đường đấu nối trực tiếp với nhà chung cư.  - Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ.  - Khoảng cách đến cơ sở giáo dục.  - Khoảng cách đến điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng. | - Tuyến đường đấu nối trực tiếp với nhà chung cư.  - Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ. |
| 2 | Tiêu chí 02: Tiện ích trong khuôn viên nhà chung cư | - Không gian sinh hoạt cộng đồng.  - Khu vui chơi trẻ em.  - Trung tâm thương mại hoặc siêu thị.  - Bể bơi.  - Khu dịch vụ giáo dục hoặc y tế hoặc thể thao. | - Không gian sinh hoạt cộng đồng.  - Khu vui chơi trẻ em.  - Trung tâm thương mại hoặc siêu thị. | - Không gian sinh hoạt cộng đồng. |
| 3 | Tiêu chí 03: Chỗ để xe | - Số lượng tối thiểu chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 02 căn hộ chung cư.  - Bố trí địa điểm sạc điện cho xe động cơ điện.  - Vị trí đỗ xe ô tô trong tầng hầm. | - Số lượng tối thiểu chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 04 căn hộ chung cư. | - Số lượng chỗ để xe cho 100 m2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư. |
| 4 | Tiêu chí 04: Hành lang, sảnh | - Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.  - Hệ thống điều hòa, hệ thống thông gió cưỡng bức.  - Phòng vệ sinh nam, nữ riêng.  - Phòng vệ sinh cho người khuyết tật đi bằng xe lăn.  - Khu vực hút thuốc riêng. | - Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.  - Phòng vệ sinh. | - Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập. |
| 5 | Tiêu chí 05: Thang máy | - Số lượng căn hộ mỗi thang máy phục vụ.  - Thang máy chở hàng riêng.  - Tải trọng và kích thước thang máy. | - Số lượng căn hộ mỗi thang máy phục vụ. | - Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt. |
| 6 | Tiêu chí 06: Cấp điện | - Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn.  - Máy phát điện dự phòng đảm bảo công suất tối thiểu cho hệ thống thang máy.  - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống bơm nước sử dụng chung và hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang, sảnh.  - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cung cấp cho hệ thống thông gió chung toàn tòa nhà.  - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cung cấp cho hệ thống chiếu sáng và hệ thống điều hòa không khí cho các căn hộ. | - Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn.  - Máy phát điện dự phòng đảm bảo công suất tối thiểu cho hệ thống thang máy.  - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống bơm nước sử dụng chung và hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang, sảnh. | - Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn. |
| 7 | Tiêu chí 07: Căn hộ | - Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m2 so với tổng số căn hộ.  - Phòng ngủ trong căn hộ có tiếp xúc bên ngoài.  - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi bếp trong căn hộ.  - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi vệ sinh trong căn hộ.  - Chủ đầu tư lắp đặt hoàn thiện hệ thống điều hòa trong căn hộ.  - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống bếp trong căn hộ. | - Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m2 so với tổng số căn hộ.  - Phòng ngủ trong căn hộ có tiếp xúc bên ngoài.  - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi bếp trong căn hộ.  - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi vệ sinh trong căn hộ. | - Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m2 so với tổng số căn hộ |
| 8 | Tiêu chí 08: Tiêu chí tối thiểu | - Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.  - Tuân thủ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.  - Tuân thủ QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe.  - Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.  - Tuân thủ QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.  - Tuân thủ QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.  - Tuân thủ QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.  - Tuân thủ các quy chuẩn khác có liên quan đến nhà ở chung cư. | | |
| **II. TIÊU CHÍ BỔ SUNG** | | | | |
| 9 | Tiêu chí 09: Dịch vụ quản lý vận hành | - Quản lý vận hành tòa nhà.  - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung.  - Dịch vụ an ninh khu vực chung.  - Lễ tân tại sảnh tòa nhà.  - Mức phí dịch vụ dự kiến trong hợp đồng mua bán.  - Bố trí hộp thư của cư dân. | - Quản lý vận hành tòa nhà.  - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung.  - Dịch vụ an ninh khu vực chung.  - Lễ tân tại sảnh tòa nhà | - Quản lý vận hành tòa nhà.  - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung. |
| 10 | Tiêu chí 10: Môi trường | - Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước.  - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung.  - Khoang đệm phòng thu rác tập trung.  - Vệ sinh định kỳ, xử lý mùi khu vực đổ rác; phòng gom chứa rác  - Vòi nước vệ sinh khu vực trong khoang đệm  - Thùng chứa và quy định để phân loại rác. | - Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước.  - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung.  - Khoang đệm phòng thu rác tập trung.  - Vệ sinh định kỳ, xử lý mùi khu vực đổ rác; phòng gom chứa rác | - Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước.  - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung. |
| 11 | Tiêu chí 11: An ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ | - Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy.  - Camera giám sát an ninh khu vực để xe, sảnh, hành lang, cầu thang  - Diễn tập phòng cháy chữa cháy.  - Vận hành thử hệ thống phòng cháy chữa cháy  - Kiểm soát an ninh ra vào. | - Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy.  - Camera giám sát an ninh khu vực để xe, sảnh, hành lang, cầu thang.  - Diễn tập phòng cháy chữa cháy. | - Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy. |
| 12 | Tiêu chí 12: Công trình xanh, sử dụng năng lượng hiệu quả | - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.  - Sử dụng thiết bị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả.  - Thoát nước, xử lý chất thải  \* Hoặc được chứng nhận của tổ chức cấp chứng nhận công trình xanh trong nước hoặc quốc tế. | - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.  - Sử dụng thiết bị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả.  - Thoát nước, xử lý chất thải | - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. |
| 13 | Tiêu chí 13: Số hóa và nhà ở thông minh | - Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn.  - Hệ thống giám sát, điều hành thông minh, tập trung.  - Hệ thống thiết bị thông minh trong căn hộ.  - Hệ thống phòng cháy chữa cháy thông minh.  - Hệ thống thang máy thông minh.  - Hệ thống âm thanh thông minh.  - Hệ thống giám sát an ninh thông minh.  - Hệ thống giám sát an ninh thông minh.  - Hệ thống ánh sáng thông minh.  - Hệ thống điện nước thông minh. | - Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn.  - Hệ thống giám sát, điều hành thông minh, tập trung.  - Hệ thống thiết bị thông minh trong căn hộ.  - Hệ thống phòng cháy chữa cháy thông minh.  - Hệ thống thang máy thông minh.  - Hệ thống âm thanh thông minh.  - Hệ thống giám sát an ninh thông minh. | - Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn. |