

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 27279 /SXD-QLXDCT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 7 năm 2026

Về đề xuất sửa đổi Điều 4 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 được
ban hành kèm theo Quyết định số
32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng
12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân
Thành phố theo trình tự rút gọn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 6819/VP-ĐT ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - Bùi Xuân Cường, giao Sở Xây dựng phối hợp với các sở ngành để rà soát kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là HoREA) tại Văn bản số 18/2026/CV-HoREA ngày 15 tháng 3 năm 2026 (sau đó, HoREA tiếp tục có Văn bản số 38/2026/CV-HoREA ngày 04 tháng 5 năm 2026 về việc đề nghị bổ sung phương pháp xác định dân số nhà chung cư để có nhiều hơn căn hộ loại vừa và căn hộ nhỏ đáp ứng nhu cầu nhà ở của đa số người dân); Phiếu chuyển số 3944/PC-VP ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về chuyển Phiếu chuyển số 1623/PC-VP-CP ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Chính phủ đối với kiến nghị của HoREA. Qua rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về kiến nghị của HoREA

Tại 02 văn bản nêu trên, HoREA đề nghị sửa đổi một số nội dung trong Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố; cụ thể:

- Tại khoản 2 Điều 4: bổ sung phương án xác định dân số theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 32 m²/người đối với các căn hộ có diện tích từ 64 m² trở lên.

- Trường hợp dự án nhà chung cư có nhu cầu bố trí linh hoạt các loại hình căn hộ thì phương pháp xác định dân số đối với căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người; Trường hợp căn hộ hai (02) phòng ở trở lên có diện tích từ trên 45 m² đến 160 m²: Tính 02-03 người hoặc xác định dân số theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 32 m²/người quy định tại khoản 1 của Điều này. Trường hợp căn hộ từ bốn (04) phòng ở trở lên hoặc có diện tích từ trên 160 m² trở lên: Tính 05 người.

- Bổ sung trường hợp căn hộ phục vụ tái định cư hoặc bố trí làm nhà ở xã hội có diện tích trên 77 m² (tính 03 người).



- Xác định dân số đối với căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú bằng cách quy đổi bằng 50% chỉ tiêu dân số của căn hộ có diện tích tương ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 4.

II. Nhận xét và đề xuất của Sở Xây dựng

1. Kiến nghị của HoREA về cơ bản vẫn đảm bảo mục tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 32 m²/người, phù hợp với Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 và các mốc diện tích căn hộ để xác định dân số tại Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố; tạo điều kiện thuận lợi hơn cho Chủ đầu tư tối ưu hóa số lượng căn hộ (đặc biệt là căn hộ tầm trung, có diện tích trong khoảng từ 64 m² đến 96 m²) và điều chỉnh phương pháp quy đổi dân số của loại hình căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú được rõ ràng hơn.

Riêng kiến nghị chỉ tính 01 người đối với căn hộ có diện tích từ 25-45 m² căn phải xem xét do phát sinh mốc diện tích sàn nhà ở lên đến 45 m²/người; do đó, Sở Xây dựng đã dự thảo 02 phương án điều chỉnh Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố để lấy ý kiến của HoREA (tại Công văn số 19834/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026) và lấy ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc (tại Công văn số 25131/SXD-QLXDCT ngày 13 tháng 7 năm 2026).

a) Về ý kiến của HoREA: tại Văn bản số 70/2026/CV-HoREA ngày 12 tháng 6 năm 2026, HoREA ủng hộ phương án 02 tại Công văn số 19834/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng (tính 01 người đối với căn hộ có diện tích từ 25-45 m²).

b) Về ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Công văn số 5656/SQHKT-QHKT KV ngày 17 tháng 7 năm 2026:

- Phương án 01 tại Công văn số 19834/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng là phù hợp với Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư của Bộ Xây dựng.

- Phương án 02 tại Công văn số 19834/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng:

+ Đề xuất điều chỉnh lên đến mức 45m²/người (dành cho căn hộ 01 người có diện tích từ 25m² đến 45m²); qua rà soát các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành chưa có quy định nào xác định cụ thể diện tích sàn ở bình quân đầu người đạt 45m²/người theo như đề xuất của Sở Xây dựng và HoREA.

+ Tuy nhiên, theo Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD, tại Mục 2.2.4.1 “*Phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25 m²*” và Mục 2.2.4.2 “*Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m² không vượt quá 25 % tổng số căn hộ chung cư của dự án*”. Do đó, việc đề xuất căn hộ 01 người có diện tích từ 25m² đến 45m² của HoREA và Sở Xây dựng là có cơ sở.

+ Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề nghị Sở Xây dựng xem xét, đánh giá và đề xuất các phương án trên cơ sở các Quy chuẩn, tiêu chuẩn pháp luật hiện hành và các điều kiện về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng quy mô dân số thực tế, đảm bảo hài hoà lợi ích và nhu cầu thực tế của người dân, của Nhà nước và của các doanh nghiệp bất động sản, tạo điều kiện phát triển nhà ở giá phù hợp, hỗ trợ nhà ở xã hội, tránh lãng phí xã hội và ảnh hưởng đến việc phát triển thị trường Bất động sản của Thành phố, phù hợp định hướng Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến 2040, tầm nhìn đến năm 2060.

2. Trên cơ sở ý kiến góp ý của HoREA và Sở Quy hoạch – Kiến trúc; đồng thời, qua rà soát, Sở Xây dựng nhận thấy phương pháp xác định dân số trong nhà chung cư của Ủy ban nhân dân các tỉnh đa số sử dụng mốc diện tích căn hộ từ 25-45 m² tính 01 người (cụ thể là: Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương, Quyết định số 80/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, Quyết định số 24/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế, Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng).

Do đó, để đảm bảo hài hoà lợi ích và nhu cầu thực tế của người dân, của Nhà nước và của các doanh nghiệp bất động sản, tạo điều kiện phát triển nhà ở giá phù hợp, hỗ trợ nhà ở xã hội, tránh lãng phí xã hội và ảnh hưởng đến việc phát triển thị trường Bất động sản của Thành phố (theo ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch – Kiến trúc), Sở Xây dựng dự kiến nội dung sửa đổi Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố; cụ thể là sửa đổi Điều 4 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, như sau:

“1. Trong giai đoạn quyết định chủ trương đầu tư, giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc 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 pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về 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 sử dụng 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 bố trí làm nhà ở xã hội) và căn hộ lưu

trú

Trường hợp căn hộ có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người.

Trường hợp căn hộ có diện tích từ trên 45 m² đến 160 m²: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người.

Trường hợp căn hộ có diện tích từ trên 160 m² trở lên: Tính 05 người.

b) Đối với căn hộ chung cư bố trí làm nhà ở xã hội

Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người.

Trường hợp căn hộ có diện tích từ 45 m² trở lên: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người.

3. Đối với văn phòng kết hợp lưu trú

Trường hợp văn phòng kết hợp lưu trú có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người.

Trường hợp văn phòng kết hợp lưu trú có diện tích trên 45 m²: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn lưu trú bình quân 32 m²/người (trong đó, phần diện tích có chức năng lưu trú được tính bằng 50% tổng diện tích sử dụng của văn phòng kết hợp lưu trú).

4. Trường hợp căn hộ bố trí nhiều hơn 04 phòng ở thì tính số người tương ứng 01 người/01 phòng ở."

3. Qua nội dung báo cáo nêu trên, Sở Xây dựng đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận giao Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì soạn thảo, sửa đổi Điều 4 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 được ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và Điều 34 Quy định về quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo Quyết định số 21/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

a) Sự cần thiết ban hành quyết định sửa đổi (trong đó nêu rõ vấn đề phát sinh trong thực tiễn, dự báo tác động tiêu cực đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của văn bản và hậu quả có thể xảy ra nếu không kịp thời ban hành văn bản quy phạm pháp luật để giải quyết)

- Theo rà soát của HoREA, Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND chỉ quy định một phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư sẽ dẫn đến hệ quả làm giảm số lượng căn hộ vừa (có 02 phòng ngủ có diện tích từ 56-96 m²) và căn hộ nhỏ (có 1 phòng ngủ có diện tích từ 25-56 m²) và làm tăng số lượng căn hộ lớn (có 3-4 phòng ngủ có diện tích từ 96-160m² trở lên), có thể dẫn đến tình trạng dư thừa "căn hộ lớn" khó bán hoặc không bán được có thể trở thành "hàng tồn kho", mà hệ quả là có thể làm phát sinh thêm "nợ xấu bất động sản" như đã từng xảy ra vào các năm 2011-2016.

- Theo ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về “đảm bảo hài hoà lợi ích và nhu cầu thực tế của người dân, của Nhà nước và của các doanh nghiệp bất động sản, tạo điều kiện phát triển nhà ở giá phù hợp, hỗ trợ nhà ở xã hội, tránh lãng phí xã hội và ảnh hưởng đến việc phát triển thị trường Bất động sản của Thành phố, phù hợp định hướng Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến 2040, tầm nhìn đến năm 2060”.

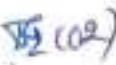
b) Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng: không thay đổi so với Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

c) Dự kiến nội dung chính của quyết định sửa đổi: sửa đổi Điều 4 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 (theo Phụ lục so sánh nội dung dự kiến sửa đổi đính kèm văn bản này).

d) Căn cứ áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn: theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 “b) Trường hợp cấp bách để giải quyết vấn đề phát sinh trong thực tiễn”.

Trên đây là nội dung báo cáo và đề xuất của Sở Xây dựng, kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
 - TT.UBND: CT; PCT – Hoàng Nguyễn Đình (để báo cáo);
 - Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
 - VP.UBND/TP: CVP, PVP/ĐT;
 - Sở Tư pháp; Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
 - Phòng Pháp chế;
 - Lưu VT, QLXDCT-NN.  (02)
- (đính kèm văn bản liên quan)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG**



Huỳnh Thanh Khiết



PHỤ LỤC SỐ SÁNH NỘI DUNG DỰ KIẾN SỬA ĐỔI

(đính kèm Công văn số 0272/2025/UBND-THÀNH PHỐ /SXD-QLXDCT ngày 29 tháng 7 năm 2026 của Sở Xây dựng

QUYẾT ĐỊNH SỐ 32/2025/QĐ-UBND NGÀY 26/12/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ	NỘI DUNG DỰ KIẾN ĐIỀU CHỈNH	LÝ DO ĐIỀU CHỈNH
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 sử dụng nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 32 m ² / người.	1. Trong giai đoạn quyết định chủ trương đầu tư, giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và 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 pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về 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 sử dụng nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 32 m ² /người.	- Tiếp thu ý kiến góp ý của HoREA. - Điều chỉnh cụm từ "quy hoạch chi tiết" và "quy hoạch tổng mặt bằng" thành quy định của Nghị định 178/2025/ND-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ. - Điều chỉnh "diện tích sàn nhà ở" thành "diện tích sàn sử dụng nhà ở" để thống nhất với phương pháp xác định dân số theo diện tích sàn sử dụng căn hộ tại khoản Điều 4.
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:	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:	- Không thay đổi.

27/12/2025

a) Đối với căn hộ chung cư (không phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội)	a) Đối với căn hộ chung cư (không bố trí làm nhà ở xã hội) và căn hộ lưu trú	- Tiếp thu ý kiến của HoREA về loại hình căn hộ phục vụ tái định cư (thể thiết kế với diện tích tương tự nhà căn hộ thương mại). - Bổ sung căn hộ lưu trú do tiêu chuẩn thiết kế căn hộ lưu trú (condotel) tương đồng với tiêu chuẩn thiết kế căn hộ ở.
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.	Trường hợp căn hộ có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người. Trường hợp căn hộ có diện tích từ trên 45 m² đến 160 m²: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người. Trường hợp căn hộ có diện tích từ trên 160 m² trở lên: Tính 05 người.	- Tiếp thu ý kiến của HoREA và Sở Quy hoạch - Kiến trúc, tạo điều kiện thuận lợi hơn để tối ưu hóa số lượng căn hộ. - Bỏ "sổ phòng ở" thường không áp dụng trong cách tính dân số quá trình giải quyết tái định/cấp phép xây dựng các dự án thực tế (chủ yếu dựa trên cơ cấu diện tích sử dụng căn hộ ở). - Đối với căn hộ có diện tích từ trên 160 m² trở lên theo khảo sát thực tế của HoREA.
b) Đối với căn hộ phục vụ tái định cư hoặc bố trí làm nhà ở xã hội	b) Đối với căn hộ chung cư bố trí làm nhà ở xã hội	- Đưa căn hộ phục vụ định cư vào căn hộ chung cư quy định tại điểm a.

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.	Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người. Trường hợp căn hộ có diện tích từ 45 m² trở lên: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người.	- Tiếp thu ý kiến của HoREA và Sở Quy hoạch - Kiến trúc, tạo điều kiện thuận lợi hơn để tối ưu hóa số lượng căn hộ.
3. Đối với văn phòng kết hợp lưu trú Trường hợp văn phòng kết hợp lưu trú có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người. Trường hợp văn phòng kết hợp lưu trú có diện tích trên 45 m²: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn lưu trú bình quân 32 m²/người (trong đó, phần diện tích có chức năng lưu trú được tính bằng 50% tổng diện tích sử dụng của văn phòng kết hợp lưu trú).	- Tiếp thu ý kiến của HoREA về cách quy đổi diện tích lưu trú để xác định dân số của văn phòng kết hợp lưu trú. - Bổ sung 02 trường hợp tương ứng mức diện tích 45 m² (theo căn hộ ở), hạn chế phát triển trên các căn officetel loại nhỏ. - Đưa căn hộ lưu trú vào căn hộ chung cư quy định tại điểm a.	- Tiếp thu ý kiến của HoREA và Sở Quy hoạch - Kiến trúc, tạo điều kiện thuận lợi hơn để tối ưu hóa số lượng căn hộ.
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.	4. Trường hợp căn hộ bố trí nhiều hơn 04 phòng ở thì tính số người tương ứng 01 người/01 phòng ở.	- Do đã bỏ "số phòng ở" chỉ xác định dân số theo cấu diện tích sử dụng của căn hộ ở. - Bổ sung phương pháp xác định dân số trường hợp căn hộ bố trí nhiều hơn phòng ở.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /UBND-ĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 7 năm 2026

Về phân công Sở Xây dựng chủ trì
soạn thảo Quyết định sửa đổi Điều 4
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 được ban hành
kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-
UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025
của Ủy ban nhân dân Thành phố

Kính gửi:

DỰ THẢO

- Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Sở Xây dựng;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Ủy ban nhân dân các phường - xã và đặc khu Côn Đảo.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số /SXD-QLXDCT ngày tháng 7 năm 2026 về đề xuất sửa đổi Điều 4 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 được ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo trình tự rút gọn;

Căn cứ Điều 51 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15), Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản nêu trên về xây dựng Quyết định và phân công Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì soạn thảo dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi Điều 4 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 được ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo trình tự rút gọn.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Ủy ban nhân dân các phường – xã và đặc khu Côn Đảo, xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi Điều 4 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 được ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng

12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố; trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét theo quy định pháp luật.

3. Thời gian hoàn thành: tháng 9 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: các PCT;
- Phòng ĐT, DA, KT, TH;
- Lưu: VT,.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /2026/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 7 năm 2026

DỰ THẢO
Ngày 24/7/2026

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi Điều 4 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố

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 Tờ trình số /TTr-SXD-QLXDCT ngày tháng 7 năm 2026;

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định sửa đổi Điều 4 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 1. Sửa đổi Điều 4 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Trong giai đoạn quyết định chủ trương đầu tư, giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và 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 pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về 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 sử dụng 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 bố trí làm nhà ở xã hội) và căn hộ lưu trú

Trường hợp căn hộ có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người.

Trường hợp căn hộ có diện tích từ trên 45 m² đến 160 m²: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người.

Trường hợp căn hộ có diện tích từ trên 160 m² trở lên: Tính 05 người.

b) Đối với căn hộ chung cư bố trí làm nhà ở xã hội

Trường hợp căn hộ một (01) phòng ở có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người.

Trường hợp căn hộ có diện tích từ 45 m² trở lên: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người.

3. Đối với văn phòng kết hợp lưu trú

Trường hợp văn phòng kết hợp lưu trú có diện tích từ 25 m² đến 45 m²: Tính 01 người.

Trường hợp văn phòng kết hợp lưu trú có diện tích trên 45 m²: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn lưu trú bình quân 32 m²/người (trong đó, phần diện tích có chức năng lưu trú được tính bằng 50% tổng diện tích sử dụng của văn phòng kết hợp lưu trú).

4. Trường hợp căn hộ bố trí nhiều hơn 04 phòng ở thì tính số người tương ứng 01 người/01 phòng ở.

Điều 2. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026./.

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 - BTP;
- Thường trực Thành ủy; Thường trực HĐND/TP;
- UB. MTTQVN/TP và các Đoàn thể CT-XH/TP;
- VP ĐBQH và HĐND/TP; VKSND/TP; TAND/TP;
- Các Báo, Đài/TP; Công báo/TP;
- Thường trực UBND/TP; CT, các PCT;
- VPUB; CVP, các PCVP; các Phòng CV, TTCB;
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Nội vụ; Sở Tư pháp (P.VBPQ, P.KTVB);
- UBND các phường, xã và đặc khu Côn Đảo;
- Lưu: VT, (ĐTMT.....)

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