**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. |

***Chú thích:*** Các tiêu chuẩn, quy chuẩn được dẫn chiếu và sử dụng làm căn cứ là các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Trong trường hợp có sự thay đổi, điều chỉnh thì theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thay thế.