Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH


# VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

# ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 83/2026/QĐ-UBND | *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 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 số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;*

*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 34173/TTr-SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 9 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:**

"**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 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 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), căn hộ chung cư phục vụ tái định cư và căn hộ lưu trú:

Diện tích từ 25 $m^2$ đến 45 $m^2$: Tính 01 người.

Diện tích từ trên 45 $m^2$ đến 160 $m^2$: Tính số người theo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân 32 m²/người.

Diện tích trên 160 $m^2$: Tính 05 người.

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

Diện tích từ 25 $m^2$ đến 45 $m^2$: Tính 01 người.

Diện tích trên 45 $m^2$: 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:

Diện tích từ 25 $m^2$ đến 45 $m^2$: Tính 01 người.

Diện tích trên 45 $m^2$: 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 từ 05 phòng ở trở lên 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 30 tháng 10 năm 2026.

**Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp**

Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư; hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và cấp Giấy phép xây dựng nộp trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Trường hợp cá nhân, tổ chức có nhu cầu thì có thể đề nghị áp dụng 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 Quyết định này.

**Điều 4. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã và đặc khu Côn Đảo, các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Hoàng Nguyên Dinh**