

BỘ XÂY DỰNG  
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ  
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

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

Số: /KTQLXD-QLGP

Hà Nội, ngày tháng 3 năm 2026

V/v phúc đáp Văn bản số  
268/2626/CV-ĐQM ngày  
10/3/2026 của Công ty Cổ phần  
Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 268/2026/CV-ĐQM ngày 10/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh về việc xin hướng dẫn về xác định diện tích sàn xây dựng dùng để tính hệ số sử dụng đất. Sau khi nghiên cứu Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung Văn bản số 268/2026/CV-ĐQM ngày 10/3/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh đang triển khai đầu tư xây dựng các Dự án tại nhiều tỉnh thành trên toàn quốc. Trong quá trình lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và xác định các chỉ tiêu thiết kế - kiến trúc của dự án, Công ty gặp vướng mắc liên quan đến việc xác định diện tích sàn xây dựng dùng để tính hệ số sử dụng đất.

Thực tế áp dụng đối với các dự án của Công ty, các tầng hầm có thiết kế với công năng là bãi đậu xe. Tại tầng hầm có bố trí các sảnh thang máy và thang cuốn nhằm đáp ứng yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy (ngăn cháy lan) và phục vụ việc tiếp cận, di chuyển của người gửi xe tại tầng hầm di chuyển lên các tầng trên của công trình. Các khu vực này không phát sinh công năng sử dụng độc lập khác ngoài mục đích giao thông và tiếp cận từ khu vực đỗ xe.

2. Ngày 12/5/2025, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 1637/BXD-KHCN về việc hướng dẫn xác định diện tích sàn khi tính toán hệ số sử dụng đất của công trình xây dựng. Tại văn bản có nêu:

*“Theo quy định tại điểm 1.4.21 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, hệ số sử dụng đất là “Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.”. Quy định này được hiểu như sau:*

*Khi tính hệ số sử dụng đất của công trình, được trừ đi các diện tích sàn sau:*

*- Diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật chung của công trình, bao gồm: diện tích sàn bố trí trục kỹ thuật hoặc diện tích sàn dùng để đặt các thiết bị kỹ thuật công trình phục vụ hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống thông gió và điều hòa không khí; hệ thống thu gom rác (bao gồm phòng đệm - nếu có); hệ thống điện và truyền thông.*

- Diện tích sàn phục vụ phòng cháy chữa cháy (PCCC), bao gồm: gian lánh nạn, thang thoát hiểm, thang máy chữa cháy, phòng trực PCCC, (trong đó bao gồm toàn bộ diện tích được thiết kế để bố trí các thiết bị kỹ thuật và phòng đệm (nếu có) sử dụng cho hệ thống PCCC của công trình).

- Diện tích đỗ xe (bao gồm cả đường nội bộ, khu vực kiểm soát trong gara/bãi đỗ xe).

Lưu ý: Phần chiếm diện tích sàn của cột, vách thuộc hệ kết cấu và phân cầu thang thuộc hệ thống giao thông chung của công trình (trừ thang thoát hiểm và thang máy chữa cháy), không thuộc diện tích được trừ đi khi tính hệ số sử dụng đất của công trình.”.

3. Theo đó, khi tính hệ số sử dụng đất, tổng diện tích sàn của công trình được trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình như được hướng dẫn tại Văn bản số 1637/BXD-KHCN nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh nghiên cứu, thực hiện theo quy định. Trường hợp còn phát sinh vướng mắc, đề nghị Quý Công ty gửi ý kiến kèm theo hồ sơ cụ thể của dự án, công trình để Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng nghiên cứu và có hướng dẫn./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QLGP (TVH).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Bùi Văn Dũng**