

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-TCCS
V/v trả lời văn bản số 267/2026/CV-
ĐQM ngày 10/3/2026 của Công ty cổ
phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

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

Cục Kinh tế - Quản lý dự án đầu tư xây dựng nhận được Văn bản số 267/2026/CV-ĐQM ngày 10/3/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh đề nghị hướng dẫn về việc thi tuyển phương án kiến trúc công trình thuộc dự án Khu đô thị Sala trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu, Cục Kinh tế - Quản lý dự án đầu tư xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại Phụ lục I Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, công trình dân dụng bao gồm công trình nhà ở và công trình công cộng, “1. Công trình nhà ở: các toà nhà chung cư, nhà ở tập thể khác; nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác.”.

2. Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nhà chung cư là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

Theo quy định tại mục 1.4.3 và 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp (được gọi tắt là nhà chung cư hỗn hợp) được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại...

Như vậy, nhà ở chung cư có bố trí một phần diện tích thương mại dịch vụ là công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hay chung cư hỗn hợp, không phải là công trình công cộng.

3. Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc năm 2019 quy định công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc gồm: “a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I; b) ...; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.”.

4. Theo nội dung Văn bản số 267/2026/CV-ĐQM ngày 10/3/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh, công trình Nhà ở chung cư thuộc Khu đô thị Sala có bố trí một phần chức năng thương mại dịch vụ tại khối đế công trình, trong đó phần diện tích nhà ở chiếm trên 80% tổng diện tích sàn xây dựng; không thuộc danh mục công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và không nằm trên các tuyến đường chính theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Căn cứ các quy định nêu trên thì công trình không thuộc trường hợp phải thi tuyển phương án kiến trúc theo quy định của Luật Kiến trúc.

Trên đây là ý kiến của Cục Kinh tế - Quản lý dự án đầu tư xây dựng, đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Bùi Xuân Dũng (đề b/c);
- Cục trưởng (đề b/c);
- Sở XD, Sở QHKT TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QHKT, CGĐ, TCCS (CTN).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Bùi Văn Dưỡng