

Số: 19 /2026/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng 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 1137/TTr-SXD ngày 22 tháng 01 năm 2026 về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ ý kiến biểu quyết của các Thành viên UBND thành phố tại Công văn số 1029/VP-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Văn phòng UBND thành phố;

Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định ban hành Quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 14 tháng 3 năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP, Đoàn ĐBQH TP;
- Văn phòng Thành ủy, Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- CT và các PCT UBND Thành phố;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Công báo thành phố;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đà Nẵng, Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: ĐTĐT, SXD. 10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Nam

QUY ĐỊNH

Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 19../2026/QĐ-UBND ngày 14.
tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này 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 Đà Nẵng theo quy định tại Mục 4.2 QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và hoạt động trong các giai đoạn đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo Quy định này bao gồm: dân số thường trú, dân số tạm trú quy đổi.
- Căn hộ chung cư được tính toán theo Quy định này bao gồm căn hộ để ở, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú.
- Loại hình nhà ở tại Quy định này được xem xét bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư.

Điều 4. Nguyên tắc chung

Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng phải đảm bảo nguyên tắc:

- Tuân thủ dự báo, chỉ tiêu quy mô dân số đã được xác định tại các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Thống nhất trong giai đoạn xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và trong toàn bộ các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án.
- Đảm bảo tiện nghi, chất lượng môi trường sống tại căn hộ, an toàn của công trình; khả năng dung nạp của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh tập trung và quá tải về dân số đối với dự án và khu vực; hiệu lực, hiệu quả trong quản lý nhà nước về nhà ở.



3. Định kỳ rà soát, đánh giá, xem xét điều chỉnh theo các giai đoạn 5 năm, hoặc đột xuất phù hợp với thực tiễn phát triển dân số trên địa bàn thành phố.

Điều 5. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

Dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo căn hộ, phù hợp với các giai đoạn phát triển nhà ở. Cụ thể như sau:

1. Xác định theo chỉ tiêu trung bình người/căn hộ

Trong giai đoạn xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định trên cơ sở chỉ tiêu trung bình 3,1 người/căn hộ.

2. Xác định theo diện tích sử dụng căn hộ trong các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án

Dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu người/loại căn hộ theo diện tích sử dụng như sau:

Căn hộ (m^2)	Dân số (người)
25 ÷ 45	01
> 45 ÷ 55	02
> 55 ÷ 70	03
> 70 ÷ 125	04
> 125	05

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Tổ chức thực hiện Quy định này trong quá trình xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và trong các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã định kỳ rà soát, đánh giá, đề xuất điều chỉnh Phương pháp xác định dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy định này, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định.

c) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm:

a) Triển khai thực hiện Quy định này trong các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án, phát triển nhà ở trên địa bàn.

b) Chủ trì phối hợp với các chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, hàng

năm cập nhật số liệu dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn quản lý.

c) Phối hợp Sở Xây dựng trong công tác rà soát, đánh giá, đề xuất điều chỉnh Phương pháp xác định dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trong quá trình thực hiện.

d) Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo.

3. Các sở, ban ngành thuộc Ủy ban nhân dân thành phố

Theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã trong quá trình triển khai thực hiện quy định này; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý ngành.

4. Chủ đầu tư dự án, Ban quản trị (hoặc người đại diện quản lý đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã, hàng năm cập nhật số liệu dân cư theo quy định này phục vụ công tác rà soát, đánh giá, quản lý dân số đô thị trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

Các trường hợp nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, mà trong các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thống nhất xác định dân số theo quy định pháp luật trước thời điểm quy định này có hiệu lực, được tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được thống nhất./.

