



Từ đầu năm 2014, hàng loạt chính sách mới cho thị trường BĐS có hiệu lực. Với những chính sách này, thị trường BĐS được kỳ vọng sẽ đột biến với những bước "đột phá" mới.

Từ tháng 1 đến tháng 3/2014, thị trường BĐS đã đón nhận hàng loạt chính sách mới như Thông tư 20 cho phép phân lô bán nền từ ngày 5/1/2014, Nghị định 188 quy định phát triển nhà xã hội có hiệu lực kể từ ngày 10/1/2014.... Trong tháng 4 này, thị trường nhà đất sẽ tiếp tục đón nhận thêm nhiều chính sách mới quan trọng có hiệu lực.

### **1. Từ 8/4, thị trường mới tính diện tích căn hộ theo kích thước thông thủy**

Ngày 20/2/2014 Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 03/2014/TT-BXD về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD được Bộ Xây dựng ban hành ngày 01 tháng 9 năm 2010. Theo đó, Bộ đã thay đổi quy định về cách tính diện tích sàn chung cư để đảm bảo tính công bằng, tránh gây thiệt hại cho người dân sống chung cư suốt 3 năm qua.

Cụ thể, Thông tư 03 cũng sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: Trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc chung cư, các bên phải ghi rõ thêm các nội dung sau gồm phân diện tích thuộc sở hữu, sở hữu chung, phân diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn chung cư (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán căn hộ; khoản kinh phí bao trả 2% tiền bán nhà chung cư; mức phí và nguyên tắc để chi trả các phí qua ngân sách và ngân hàng nhà chung cư trong thời gian chờ thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

Theo quy định trên đây (Khoản 2, Điều 21, Thông tư 16/2010/TT-BXD), diện tích sàn căn hộ mua bán được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính diện tích bao, diện tích ngăn chia các căn hộ.

Ngày 8/4 tại đây, Thông tư 03 của Bộ Xây dựng sẽ chính thức có hiệu lực. Theo đánh giá của các chuyên gia cũng như giới kinh doanh địa ốc, thị trường bất động sản, có rất nhiều khả năng mức giá/m<sup>2</sup> căn hộ chung cư sẽ tăng.

## **2. Ngày 1/4, 2 quận mới của Hà Nội chính thức hoạt động**

Theo yêu cầu của Chủ tịch UBND TP Hà Nội, hai quận Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm cùng 23 phường chính thức hoạt động theo địa giới hành chính mới từ ngày 1/4/2014.

Được biết, ngày 27/12/2013, Thủ tướng chính thức ký quyết định cho thành lập địa giới hành chính huyện Từ Liêm thành 2 quận Bắc Từ Liêm và Nam Từ Liêm với 23 phường. Quận Bắc Từ Liêm có 4.335,34 ha diện tích tự nhiên và 320.414 nhân khẩu. Quận Nam Từ Liêm có 3.227,36 ha diện tích tự nhiên và 232.894 nhân khẩu. 23 phường thuộc 2 quận mới sẽ được hình thành trên cơ sở địa giới hành chính của 1 thị trấn và 15 xã hiện tại.

Về mặt số, trang thiết bị làm việc của 2 quận mới và 23 phường được bố trí theo nguyên tắc: Cơ sở vật chất hiện có của huyện Từ Liêm thuộc địa giới hành chính quận Nam Từ Liêm được giao cho quận Nam Từ Liêm quản lý, sử dụng; Cơ sở vật chất hiện có của huyện Từ Liêm thuộc địa giới hành chính của quận Bắc Từ Liêm được giao cho quận Bắc Từ Liêm sử dụng.

Theo tìm hiểu của chúng tôi, thị trấn nhà đất sau thông tin huyện Từ Liêm được phân thành 2 quận mới hiện nay không có biến động. Một phần vì nguồn bất động sản tại huyện còn nhiều mà vẫn chưa bán được, trong khi nhu cầu nhà ở đang tăng mạnh. Một phần khác là thông tin Từ Liêm sẽ lên quận đã “rò rỉ” từ lâu, giới chức là thông báo chính thức, nên tác động đến với các nhà đầu tư có lẽ đã diễn ra rồi.

## **3. Từ 2/4, phạt cho “nội” công trình xây dựng sai phép**

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 02/TT-BXD hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 121/2013/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành từ ngày 2/4. Đáng chú ý trong đó là quy định các công trình xây dựng không phép, sai phép (nếu đủ điều kiện) sẽ được tạm ngừng, không phải phá dỡ phần vi phạm sau khi đã nộp phạt bổ sung.

Cụ thể, tổ chức có hành vi thực hiện thi công xây dựng công trình sai nội dung Giấy phép xây dựng được cấp nếu không vi phạm chủ yếu xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất thuộc quy hoạch hợp pháp sẽ bị phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500 nghìn - 50 triệu đồng.

Một khác, các tổ chức vi phạm có thể buộc nộp lãi suất bị phạt hợp pháp có được bằng 40% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép để việc công trình là nhà ở riêng lẻ và bằng 50% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được phê duyệt hoặc sai quy hoạch xây dựng, sai thiết kế đô thị được duyệt để việc công trình thuộc dự án đầu tư, hoặc công trình chủ yếu

c u l p báo cáo kinh t, k thu t xây d ng. ...

Theo B Xây d ng quy đ nh m i này nh m đ x lý m t s tr ng h p xây d ng sai phép, không phép, sau khi hoàn thành xây d ng đ a vào s d ng m i b phát hi n, trong tr ng h p n u bu c phá d thì cũng gây lãng phí l n cho xã h i, có nh ng tr ng h p đã kéo dài nhi u năm nh ng cũng ch a x lý đ c tri t đ . Các công trình áp d ng quy đ nh này ph i đ m b o đ i u ki n không vi ph m ch gi i xây d ng, không gây nh h ng các công trình lân c n, không có tranh ch p, xây d ng trên đ t thu c quy n s d ng h p pháp, ch quy đ nh m i này không áp d ng đ i v i t t c các công trình xây d ng sai phép, không phép.

#### **4. T ngày 15/4, nhà đ i đ ng dây 500kV s b di đ i**

Chính ph đã ban hành Ngh đ nh 14 v an toàn đ i n l c có hi u l c thi hành chính th c t ngày 15/4/2014. Theo đó, nhà , công trình ph c v sinh ho t c a h gia đình, cá nhân n m ngoài hành lang b o v an toàn đ ng dây d n đ i n trên không nh ng n m gi a hai đ ng dây d n đ i n trên không đ i n áp t 500 kV tr lên s đ c xem xét b i th ng, h tr di đ i.

Nhà , công trình xây d ng ch đ c t n t i trong hành lang b o v an toàn đ ng dây d n đ i n trên không có đ i n áp đ n 220kV n u đáp ng các đ i u ki n: mái l p, t ng bao làm b ng v t li u không cháy; không gây c n tr vi c b o đ ng, ki m tra; kho ng cách g n nh t khi dây t ng thái v ãng c c đ i không đ i 6m; công trình ph i đ c n i đ t theo quy đ nh. Lúa, hoa màu và cây ch đ c tr ng cách mép móng c t đ i n ít nh t 0,5m. Đây là n i dung đ c quy đ nh t i ngh đ nh 14 c a Chính ph v an toàn đ i n l c.

Theo [vneconomy.vn](http://vneconomy.vn)