

Số: **05** /2023/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **28** tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc
làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 06/2021/NĐ-CP ngày 06/01/2021 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc hướng dẫn xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình; số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông báo số 255/TB-UBND ngày 20/3/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành đơn giá xây mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Theo đề nghị của Liên ngành các Sở: Xây dựng, Tài chính tại Tờ trình số 274/TTrLN: SXD-STC-TNMT-CTHN ngày 17/10/2022 về việc ban hành đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình, vật kiến trúc làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 1748/SXD-KTXD ngày 22/3/2023 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện dự thảo Quyết định; Báo cáo thẩm định số 386/BC-STP ngày 26/12/2022 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (chi tiết trong phụ lục 1,2 và 3 kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ~~07~~ tháng ~~4~~ năm 2023 và thay thế Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội.

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì không áp dụng, điều chỉnh đơn giá theo Quyết định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì hành thì xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá tại Quyết định này.

3. Việc áp dụng đơn giá có thuế GTGT và không có thuế GTGT tại quyết định này được tổ chức thực hiện như sau:

a) Đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ cho các cá nhân, hộ gia đình là đơn giá đã bao gồm thuế GTGT (Theo quy định tại khoản 1, Điều 5, Thông tư số 219/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính).

b) Đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, doanh nghiệp (căn cứ trên cơ sở hồ sơ xác nhận của Chi cục thuế cấp huyện):

Trường hợp tài sản đã kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào: Áp dụng đơn giá chưa bao gồm thuế GTGT. Trường hợp tài sản không kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào: Áp dụng đơn giá đã bao gồm thuế GTGT.

Trong quá trình tổ chức thực hiện xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, UBND các quận, huyện gửi văn bản đề nghị cơ quan thuế cấp huyện quản lý các tổ chức, doanh nghiệp và hộ kinh doanh phối hợp cung cấp thông tin về việc kê khai khấu trừ thuế GTGT của tài sản hoặc hàng hóa, dịch vụ mua vào phục vụ việc hình thành tài sản của các đối tượng này để áp dụng đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã Sơn Tây và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, XD, TC, TP;
- Các Phó chủ tịch UBND Thành phố;
- Website Chính phủ;
- Cục kiểm tra VBQPPL Bộ TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHHN;
- VPUB: Các PVP, các phòng CV;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, KT.

13594,62602

+

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn

Phụ lục 1

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở

(Kèm theo Quyết định số 05 /2023/QĐ-UBND ngày 28 / 3 /2023
của UBND Thành phố Hà Nội)

Stt	LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng/m ² sàn xây dựng)	
		Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
1	Nhà 1 tầng, tường 110 bề trụ, tường bao quanh cao >3m (không tính chiều cao tường thu hồi), mái ngói hoặc mái tôn (không có trần), nền lát gạch ceramic.		
a	Nhà có khu phụ	2.382.000	2.620.000
b	Nhà không có khu phụ	2.138.000	2.351.000
2	Nhà 1 tầng, tường 220, tường bao quanh cao >3m (không tính chiều cao tường thu hồi), mái ngói hoặc mái tôn (không có trần), nền lát gạch ceramic.		
a	Nhà có khu phụ	2.817.000	3.098.000
b	Nhà không có khu phụ	2.370.000	2.606.000
3	Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép		
a	Nhà có khu phụ	4.153.000	4.569.000
b	Nhà không có khu phụ	3.252.000	3.578.000
4	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp mái ngói hoặc tôn.	5.603.000	6.163.000
5	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc BTCT.	5.566.000	6.122.000
6	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	6.398.000	7.038.000
7	Nhà cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn, móng gia cố bằng cọc BTCT.	5.681.000	6.249.000
8	Dạng nhà ở chung cư cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc BTCT.	6.094.000	6.704.000
9	Dạng nhà ở chung cư cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	6.801.000	7.481.000
10	Nhà xây dạng biệt thự		
a	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	7.082.000	7.790.000
b	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	7.087.000	7.796.000

Ghi chú:

- Nhà 1 tầng loại có khu phụ trong đơn giá đã bao gồm bể nước và bể phốt.
- Nhà 1 tầng loại không có khu phụ trong đơn giá chưa bao gồm bể nước và bể phốt.
- Nhà 1 tầng loại 1 và loại 2 trong đơn giá chưa bao gồm trần phụ. Trường hợp có trần thì được tính thêm theo nguyên tắc giá nhà có trần bằng giá của cấp, loại nhà tương ứng tại bảng giá trên cộng với giá trần của công trình cần xác định giá (việc xác định đơn giá trần được vận dụng tương tự như nội dung xác định đơn giá nhà, công trình quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 11, Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội).
- Nhà ở riêng lẻ xây dạng biệt thự là loại nhà cao từ 2 đến 3 tầng và nhà cao từ 4 đến 5 tầng, có ít nhất từ 3 mặt thoáng trông ra sân, vườn trong cùng một thửa đất. Trong đơn giá chưa bao gồm chi phí xây dựng sân, vườn, tường rào; trường hợp nhà có sân, vườn, tường rào thì được tính thêm các chi phí trên vào đơn giá (việc xác định đơn giá sân, vườn, tường rào được vận dụng tương tự như nội dung xác định đơn giá vật kiến trúc theo hướng dẫn tại khoản 2, khoản 3, Điều 11, Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND Thành phố Hà Nội).
- Đối với nhà lợp mái lợp fibroximăng được áp dụng đơn giá tương đương như nhà lợp mái ngói hoặc tôn.

Phụ lục 2

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI CÁC LOẠI NHÀ XƯỞNG

(Kèm theo Quyết định số 05 /2022/QĐ-UBND ngày 28 / 3 /2023 của
UBND Thành phố Hà Nội)

Stt	LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng/m ² sàn xây dựng)	
		Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
1	Nhà xưởng kết cấu móng bê tông, cột thép, tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro xi măng, không có cầu trục.	2.426.000	2.664.000
2	Nhà xưởng kết cấu móng, cột bê tông cốt thép tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro xi măng, không có cầu trục.	2.563.000	2.820.000

Ghi chú: Đơn giá loại nhà kho, nhà xưởng chưa bao gồm chi phí thiết bị.

Phụ lục 3

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ TẠM, VẬT KIẾN TRÚC
(Kèm theo Quyết định số 05 /2023/QĐ-UBND ngày 28 / 3 /2023 của
UBND Thành phố Hà Nội)

Stt	NHÀ TẠM VẬT KIẾN TRÚC	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng (đồng/m ² sàn xây dựng)	
			Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
I	Nhà tạm			
1	Tường xây gạch 220, cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi), mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh mẫu	m ²	2.035.000	2.239.000
2	Tường xây gạch 110, cao 3m trở xuống (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh mẫu			
a	Nhà có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m ²	1.618.000	1.781.000
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m ²	1.327.000	1.461.000
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng	m ²	1.289.000	1.418.000
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m ²	988.000	1.087.000
3	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá	m ²	445.000	489.000
II	Nhà bán mái			
1	Nhà bán mái tường xây gạch 220 cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn	m ²	1.265.000	1.391.000
2	Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi)			
a	Mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn	m ²	1.189.000	1.308.000
b	Mái giấy dầu	m ²	1.018.000	1.119.000
III	Nhà sàn			
1	Gỗ tứ thiết đường kính cột > 30 cm	m ²	1.569.000	1.726.000
2	Gỗ tứ thiết đường kính cột < 30 cm	m ²	1.338.000	1.471.000
3	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	m ²	1.228.000	1.351.000
4	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột < 30 cm	m ²	1.119.000	1.231.000

5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	m2	674.000	742.000
IV	Quán			
1	Cột tre, mái lá, nền đất	m2	138.000	153.000
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m2	209.000	230.000
V	Sân, đường			
1	Lát gạch đất nung đỏ 30x30	m2	263.000	290.000
2	Lát gạch chỉ	m2	183.000	200.000
3	Lát gạch bê tông xi măng	m2	209.000	229.000
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20	m2	194.000	214.000
5	Lát gạch xi măng hoa	m2	285.000	314.000
6	Bê tông	m2	275.000	302.000
7	Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá	m2	71.000	78.000
8	Láng xi măng (hoặc đổ vữa tam hợp)	m2	131.000	145.000
9	Nền Granitô	m2	329.000	362.000
VI	Tường rào			
1	Tường gạch chỉ 110, xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ.	m2	635.000	698.000
2	Tường gạch chỉ 220, xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ.	m2	1.129.000	1.243.000
3	Xây tường, kê bằng đá hộc	m3	1.092.000	1.201.000
4	Xây tường rào gạch đá ong	m2	492.000	541.000
5	Hoa sắt	m2	494.000	544.000
6	Khung sắt góc lưới B40	m2	245.000	269.000
7	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m2	119.000	131.000
VII	Mái vẩy			
1	Tấm nhựa hoặc fibrôximăng (bao gồm hệ khung thép đỡ)	m2	261.000	287.000
2	Ngói hoặc tôn (bao gồm hệ khung thép đỡ)	m2	416.000	457.000
VIII	Các công trình khác			
1	Gác xếp bê tông	m2	894.000	983.000
2	Gác xếp gỗ	m2	430.000	474.000
3	Bể nước	m3	2.759.000	3.036.000
4	Bể phốt	m3	3.245.000	3.569.000
5	Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá	m sâu	1.038.000	1.143.000
6	Giếng khoan sâu $\leq 25\text{m}$	1 giếng	2.541.000	2.796.000
7	Giếng khoan sâu $> 25\text{m}$	1 giếng	3.233.000	3.556.000
8	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	585.000	644.000
IX	Cây hương	cây	1.548.000	1.703.000
X	Di chuyển mộ			
1	Mộ đất (Đơn giá đã bao gồm: Công đào, khiêng chuyển, hạ, chôn đắp mộ, kích thước hố đào: Dài 2,2m x rộng 0,8m x sâu 1,5m).	ngôi	4.926.000	5.418.000
2	Mộ xây			

2.1	Mộ xây bằng gạch, trát vữa xi măng, quét nước xi măng; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	10.977.000	12.075.000
2.2	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xê; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	13.317.000	14.649.000
2.3	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xê hoặc trát vữa xi măng, quét nước xi măng; kích thước mộ (dài 1,44 x rộng 0,96 x cao 1,6m).	ngôi	5.926.000	6.518.000

Ghi chú:

1. Giá xây dựng nhà tạm chưa bao gồm bể nước, bể phốt.
2. Đơn giá di chuyển mộ được áp dụng cụ thể như sau:
 - 2.1. Đối với những mộ có kích thước trong khoảng nhỏ hơn kích thước (hoặc khối tích) quy định tại điểm 2.3 mục X nêu trên được vận dụng đơn giá di chuyển mộ quy định tại điểm 2.3 mục X.
 - 2.2. Đối với những mộ có kích thước nhỏ hơn kích thước quy định tại điểm 2.1, 2.2 mục X nhưng lớn hơn kích thước (hoặc khối tích) tại điểm 2.3 mục X nêu trên được vận dụng đơn giá di chuyển mộ quy định tại điểm 2.1, 2.2 mục X (tùy thuộc từng vật liệu hoàn thiện mộ).
 - 2.3. Các trường hợp khác như kích thước lớn hơn hoặc những mộ có kiến trúc đặc thù thực hiện theo các khoản 2, khoản 3, Điều 11, Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND Thành phố Hà Nội.
3. Đơn giá bể nước là đơn giá nhà đơn giá xây mới đối với các loại bể nước sinh hoạt thông thường, sử dụng tại các hộ gia đình, có đáy và nắp bể được đổ bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 220 (dạng bể kín).
4. Đơn giá xây dựng tường rào là đơn giá xây dựng mới đối với các loại tường rào có kết cấu xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ.
5. Đối với các đơn giá không có trong bảng giá công bố kèm theo Quyết định này, UBND cấp huyện thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 2, khoản 3, Điều 11, Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

