

Số: 06 /2017/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 03 tháng 3 năm 2017

**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;*

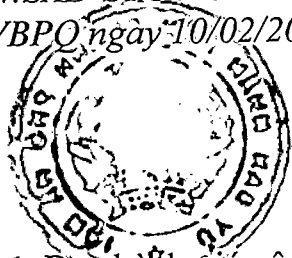
*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*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 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;*

*Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Xây dựng-Sở Tài chính-Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố-Cục Thuế thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 408/TTTrLN:SXD-STC-BCĐGPMB-CT ngày 26/12/2016; Báo cáo thẩm định số 183/STP-VBPO ngày 10/02/2017 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 14/3/2017 và thay thế Quyết định số 02/2016/QĐ-UBND ngày 21/01/2016 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 thi hành thì không áp dụng hoặc không 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 thi 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:

- 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).

- 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; Trưởng Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng 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./.

**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&ĐDBQH HN;
- VPUB: các PVP, KT, ĐT, TH, TKBT;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, KTg.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

**BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở**

(Kèm theo Quyết định số 06 /2017/QĐ-UBND ngày 03 / 3 /2017 của  
UBND thành phố Hà Nội)

TT	LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> sàn xây dựng)	
		Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
1	Nhà 1 tầng, tường 110 bô 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	2.292.727	2.522.000
b	Nhà không có khu phụ	2.057.273	2.263.000
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	2.710.909	2.982.000
b	Nhà không có khu phụ	2.280.909	2.509.000
3	Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép		
a	Nhà có khu phụ	3.997.273	4.397.000
b	Nhà không có khu phụ	3.130.000	3.443.000
4	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn hoặc mái ngói.	5.393.317	5.932.649
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.	5.357.273	5.893.000
6	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	6.158.182	6.774.000
7	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.	5.866.046	6.452.650
8	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.	6.546.364	7.201.000
9	Nhà ở riêng lẻ cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn, móng gia cố bằng cọc BTCT.	5.468.357	6.015.193
10	Nhà ở riêng lẻ xây dạng biệt thự		
a	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	6.816.364	7.498.000
b	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	6.821.818	7.504.000


**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 23/2014/QĐ-UBND 20/6/2014 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 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 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội).

**BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI CÁC LOẠI NHÀ XƯỞNG**  
 (Kèm theo Quyết định số 06 /2017/QĐ-UBND ngày 03 / 3 /2017 của  
 UBND thành phố Hà Nội)

TT	LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> 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 phibro, không có cầu trục.	2.297.273	2.527.000
2	Nhà xưởng kết cấu móng, cột bê tông cốt thép tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm phibro, không có cầu trục.	2.431.818	2.675.000

**Ghi chú:**

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

**BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ TẠM, VẬT KIẾN TRÚC**  
(Kèm theo Quyết định số 06 /2017/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của  
UBND thành phố Hà Nội)

STT	NHÀ TẠM VẬT KIẾN TRÚC	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> sàn xây dựng)	
			Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
<b>I</b>	<b>Nhà tạm</b>			
1	Tường xây gạch 220, cao ≤ 3m (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh màu.	m <sup>2</sup>	1.959.091	2.155.000
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 màu.			
a	Nhà có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m <sup>2</sup>	1.557.789	1.713.568
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m <sup>2</sup>	1.277.963	1.405.759
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng.	m <sup>2</sup>	1.241.093	1.365.203
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m <sup>2</sup>	950.837	1.045.920
3	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá	m <sup>2</sup>	428.182	471.000
<b>II</b>	<b>Nhà bán mái</b>			
1	Nhà bán mái tường xây gạch 220 cao ≤ 3m (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn	m <sup>2</sup>	1.217.884	1.339.673
2	Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao ≤ 3m (không tính chiều cao tường thu hồi)			
a	Mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn	m <sup>2</sup>	1.144.108	1.258.519
b	Mái giấy dầu	m <sup>2</sup>	979.475	1.077.423
<b>III</b>	<b>Nhà sàn</b>			
1	Gỗ tứ thiết đường kính cột > 30 cm	m <sup>2</sup>	1.510.000	1.661.000
2	Gỗ tứ thiết đường kính cột < 30 cm	m <sup>2</sup>	1.287.273	1.416.000
3	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	m <sup>2</sup>	1.182.727	1.301.000
4	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột < 30 cm	m <sup>2</sup>	1.077.273	1.185.000

5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	m2	649.091	714.000
<b>IV</b>	<b>Quán</b>			
1	Cột tre, mái lá, nền đất	m2	133.409	146.750
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m2	201.061	221.167
<b>V</b>	<b>Sân, đường</b>			
1	Lát gạch đất nung đỏ 30x30	m2	253.636	279.000
2	Lát gạch chỉ	m2	175.455	193.000
3	Lát gạch bê tông xi măng	m2	200.909	221.000
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20	m2	187.273	206.000
5	Lát gạch xi măng hoa	m2	274.545	302.000
6	Bê tông	m2	264.545	291.000
7	Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá	m2	68.648	75.513
8	Láng xi măng (hoặc đồ vữa tam hợp)	m2	126.364	139.000
9	Nền Granitô	m2	316.936	348.629
<b>VI</b>	<b>Tường rào</b>			
1	Tường gạch chỉ 110, xây cao 2m, móng gạch, có bỗ trụ.	m2	610.666	671.733
2	Tường gạch chỉ 220, xây cao 2m, móng gạch, có bỗ trụ.	m2	1.087.367	1.196.104
3	Xây tường, kê bằng đá hộc	m3	1.051.299	1.156.429
4	Xây tường rào gạch đá ong	m2	473.672	521.039
5	Hoa sắt	m2	476.364	524.000
6	Khung sắt góc lưới B40	m2	235.455	259.000
7	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m2	114.636	126.100
<b>VII</b>	<b>Mái vẩy</b>			
1	Tấm nhựa hoặc fibrôximăng (đã bao gồm hệ khung thép đỡ)	m2	251.152	276.267
2	Ngói hoặc tôn (đã bao gồm hệ khung thép đỡ)	m2	400.517	440.569
<b>VIII</b>	<b>Các công trình khác</b>			
1	Gác xép bê tông	m2	860.000	946.000
2	Gác xép gỗ	m2	414.394	455.833
3	Bể nước	m3	2.656.188	2.921.807
4	Bể phốt	m3	3.123.759	3.436.134
5	Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá	m sâu	999.909	1.099.900
6	Giếng khoan sâu ≤ 25m	1 giếng	2.446.576	2.691.233
7	Giếng khoan sâu > 25m	1 giếng	3.111.985	3.423.183
8	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	563.323	619.655
<b>IX</b>	<b>Cây hương</b>	cây	1.500.000	1.650.000
<b>X</b>	<b>Di chuyển mộ</b>			
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	4.740.909	5.215.000

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	10.565.979	11.622.577
2.2	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	12.818.182	14.100.000
2.3	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ hoặc trát vữa xi măng, quét nước xi măng; kích thước mộ (dài 1,44 x rộng 0,96 x cao 1,6m).	ngôi	5.704.247	6.274.672

**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 23/2014/QĐ-UBND 20/6/2014 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 bờ 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 23/2014/QĐ-UBND 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội.

