

Số: 95/2014/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2014

## **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 HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 về quản lý chất lượng công trình xây dựng; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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 10840/TTrLN:SXD-STC-BCĐGPMB-CT ngày 23/12/2014; văn bản số 3510/STP-VBPQ ngày 24/12/2014 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 sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 22/7/2014 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 VAT và không có thuế VAT tại Quyết định này được quy định như sau:

a) Đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân là đơn giá đã bao gồm VAT.

b) Đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, doanh nghiệp là đơn giá đã bao gồm VAT (đối với trường hợp tài sản không kê khai khấu trừ thuế VAT đầu vào) và đơn giá chưa bao gồm VAT (đối với trường hợp tài sản đã kê khai khấu trừ thuế VAT đầu vào).


Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Chi Cục Thuế có trách nhiệm hoàn thành việc kiểm tra và có văn bản xác nhận về việc kê khai khấu trừ thuế VAT 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 Ủy ban nhân dân 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;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch HĐND Thành phố;
- Thường trực Thành ủy;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;  
(để báo cáo)
- Thường trực HĐND TP;
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&Đ QBQHIN;
- VPUB: PCVP, TH, Phòng chuyên viên;
- Trung tâm tin học công báo;
- Lưu: VT, TN. (130b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH   
PHÓ CHỦ TỊCH

  
Vũ Hồng Khanh

**BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở**

(Kèm theo Quyết định số 95/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND  
Thành phố Hà Nội)

Cấp, loại công trình		LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> sàn xây dựng)	
Cấp	Loại		Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
Nhà cấp III	1	Nhà 1 tầng, tường 110 bố 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	2.033.000	2.236.000
	b	Nhà không có khu phụ	1.867.000	2.054.000
	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	2.347.000	2.582.000
	b	Nhà không có khu phụ	2.158.000	2.374.000
	3	Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép		
a	Nhà có khu phụ	3.563.000	3.919.000	
b	Nhà không có khu phụ	2.931.000	3.224.000	
Nhà cấp II, III	1	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn hoặc mái ngói.	5.022.000	5.524.000
	2	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc BTCT.	5.180.000	5.698.000
	3	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	5.935.000	6.528.000
	4	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.	5.638.000	6.202.000
	5	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.	6.229.000	6.852.000
	6	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.	5.368.000	5.905.000

Nhà ở riêng lẻ xây dựng biệt thự	1	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	6.223.000	6.845.000
	2	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	6.594.000	7.253.000

**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 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).
- Nhà ở riêng lẻ xây dựng 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**  
 (Kèm theo Quyết định số 95/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND  
 Thành phố Hà Nội)

Cấp, loại công trình		LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> sàn xây dựng)	
Cấp	Loại		Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
Nhà kho, nhà xưởng	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.	2.038.000	2.242.000
	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.	2.308.000	2.539.000

*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 95/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 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>	1.813.000	1.994.000
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>	1.354.000	1.489.000
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m <sup>2</sup>	1.132.000	1.245.000
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng	m <sup>2</sup>	1.078.000	1.186.000
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m <sup>2</sup>	890.000	979.000
3	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá	m <sup>2</sup>	375.000	412.250
<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>	1.135.000	1.249.000
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>	1.037.000	1.141.000
b	Mái giấy dầu	m <sup>2</sup>	858.000	944.000
<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>	1.287.000	1.416.000
3	Gỗ hồng sắc (Hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	m <sup>2</sup>	1.183.000	1.301.000
4	Gỗ hồng sắc (Hoặc cột bê tông)	m <sup>2</sup>	1.077.000	1.185.000

	đường kính cột < 30 cm			
5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	m2	649.000	714.000
<b>IV</b>	<b>Quán</b>			
1	Cột tre, mái lá, nền đất	m2	125.000	138.000
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m2	176.000	194.000
<b>V</b>	<b>Sân, đường</b>			
1	Lát gạch đất nung đỏ 30x30	m2	227.000	250.000
2	Lát gạch chỉ	m2	164.000	180.000
3	Lát gạch bê tông xi măng	m2	186.000	205.000
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20	m2	174.000	191.000
5	Lát gạch xi măng hoa	m2	247.000	272.000
6	Bê tông	m2	235.000	259.000
7	Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá	m2	61.000	67.000
8	Láng xi măng (hoặc đổ vữa tam hợp)	m2	113.000	124.000
9	Nền Granitô	m2	295.000	324.000
<b>VI</b>	<b>Tường rào</b>			
1	Tường gạch chỉ 110, xây cao 2m, móng gạch, có hỗ trợ.	m2	546.000	601.000
2	Tường gạch chỉ 220, xây cao 2m, móng gạch, có hỗ trợ.	m2	980.000	1.078.000
3	Xây tường, kê bằng đá hộc	m3	906.000	997.000
4	Xây tường rào gạch đá ong	m2	398.000	438.000
5	Hoa sắt	m2	434.000	477.000
6	Khung sắt góc lưới B40	m2	227.000	250.000
7	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m2	100.000	110.000
<b>VII</b>	<b>Mái vẩy</b>			
1	Tấm nhựa hoặc phibrôximăng (đã bao gồm hệ khung thép đỡ)	m2	230.000	253.000
2	Ngói hoặc tôn (đã bao gồm hệ khung thép đỡ)	m2	359.000	395.000
<b>VIII</b>	<b>Các công trình khác</b>			
1	Gác xếp bê tông	m2	724.000	796.000
2	Gác xếp gỗ	m2	375.000	412.000
3	Bể nước	m3	2.240.000	2.464.000
4	Bể phốt	m3	2.652.000	2.917.000
5	Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá	m sâu	861.000	947.000
6	Giếng khoan sâu ≤ 25m	l giếng	2.234.000	2.457.000
7	Giếng khoan sâu > 25m	l giếng	2.759.000	3.035.000
8	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	524.000	576.000
<b>IX</b>	<b>Cây hương</b>	cây	1.445.000	1.590.000
<b>X</b>	<b>Di chuyển mô</b>			

1	Mộ đất (Đơn giá đã bao gồm: Công đào, khiêng chuyên, hạ, chôn đắp mộ, kích thước hố đào: Dài 2,2m x rộng 0,8m x sâu 1,5m).	ngôi	4.275.000	4.703.000
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	9.899.000	10.889.000
2.2	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	12.220.000	13.442.000
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	5.378.000	5.916.000

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