

## **THÔNG TƯ**

### **Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị**

*Căn cứ Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;*

*Căn cứ Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;*

*Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*

*Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng, Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng và Cục trưởng Cục Phát triển đô thị;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị.*

#### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị gồm: lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và một số chi phí khác có liên quan.

##### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân sử dụng vốn nhà nước để xác định và quản lý chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và một số chi phí khác có liên quan.



### **Điều 3. Nguyên tắc xác định và quản lý chi phí**

1. Định mức chi phí được công bố tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này để tham khảo, sử dụng trong quá trình xác định và quản lý chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị và một số chi phí khác có liên quan.

2. Chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị xác định theo định mức công bố tại Thông tư này là một trong những cơ sở để xác định dự toán gói thầu tư vấn phục vụ việc lựa chọn nhà thầu tư vấn theo quy định.

3. Chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị xác định theo định mức công bố tại Thông tư này bao gồm các khoản chi phí để chi trả cho nhân công trực tiếp thực hiện công việc; chi phí quản lý; chi phí khác có liên quan đến quá trình thực hiện công việc và thu nhập chịu thuế tính trước; chưa bao gồm chi phí làm phim minh họa về thực trạng phát triển đô thị; thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

4. Trường hợp quy mô dân số đô thị hoặc số lượng đơn vị hành chính cấp huyện của tỉnh nằm trong khoảng giữa hai quy mô công bố tại Phụ lục kèm theo Thông tư này thì sử dụng phương pháp nội suy để xác định mức chi phí.

5. Trường hợp quy mô dân số đô thị hoặc số lượng đơn vị hành chính cấp huyện của tỉnh lớn hơn quy mô công bố tại Thông tư này hoặc chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị xác định theo định mức chi phí tại Thông tư này không phù hợp thì lập dự toán để xác định chi phí theo hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

## **Chương II**

### **XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 4. Xác định chi phí**

1. Các chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị xác định theo định mức:

a) Chi phí lập đề án phân loại đô thị xác định theo định mức chi phí tại Bảng số 1 (Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này) tương ứng với loại đô thị dự kiến nâng cấp.

b) Chi phí lập chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh xác định theo định mức chi phí tại Bảng số 2 (Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này) nhân với số lượng đơn vị hành chính cấp huyện của tỉnh.

c) Chi phí lập chương trình phát triển từng đô thị xác định theo định mức chi phí tại Bảng số 3 (Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này) nhân với quy mô dân số dự báo theo thời hạn quy hoạch trong đề án quy hoạch chung được duyệt (không kể dân số dự báo theo tầm nhìn).

## 2. Các chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị xác định theo dự toán:

a) Chi phí lập đề án phân loại đô thị loại đặc biệt, lập chương trình phát triển đô thị quốc gia, lập chương trình phát triển đô thị của đô thị loại đặc biệt và lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị xác định bằng dự toán chi phí trên cơ sở nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nội dung, khối lượng công việc phải thực hiện và khoản mục chi phí theo hướng dẫn trong Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

b) Trường hợp phải điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thì chi phí điều chỉnh xác định theo dự toán nhưng không vượt quá 70% chi phí xác định theo định mức chi phí tại Thông tư này (đối với công việc đã có định mức chi phí) và không vượt quá 70% giá trị dự toán được duyệt (đối với công việc phải xác định bằng dự toán).

c) Chi phí của hội đồng thẩm định hoặc lấy ý kiến của các tổ chức, chuyên gia trong quá trình thẩm định đề án phân loại đô thị, chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị xác định bằng dự toán nhưng không lớn hơn 5% chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị tương ứng.

d) Chi phí công bố quyết định công nhận loại đô thị, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị xác định bằng dự toán nhưng không lớn hơn 2% chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị tương ứng.

e) Chi phí đi lại, lưu trú của đoàn kiểm tra, đối chiếu nội dung đề án so với thực trạng phát triển đô thị tại địa phương; chi phí đi lại, lưu trú của cơ quan quản lý địa phương để báo cáo hội đồng thẩm định cấp trên xác định theo dự toán phù hợp với chế độ công tác phí theo quy định của Bộ Tài chính.

g) Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn, chi phí thẩm tra dự toán xác định trên cơ sở vận dụng các quy định có liên quan.

## Điều 5. Quản lý chi phí

1. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo việc lập kế hoạch vốn cho các công việc nêu tại Điều 1 của Thông tư này thuộc địa giới hành chính do mình quản lý. Nguồn vốn để thực hiện các công việc trên được cân đối từ nguồn vốn ngân sách của địa phương hoặc huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước trực tiếp (không thuê đơn vị tư vấn) thực hiện lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, thì chi phí xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 70% mức chi phí xác định theo định mức công bố tại Thông tư này. Trong trường hợp này, chi phí trực tiếp thực hiện của cơ quan quản lý nhà nước được quản lý và sử dụng theo quy định của cơ chế tài chính đối với cơ quan hành chính nhà nước.

3. Trường hợp thuê tư vấn thực hiện lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thì dự toán được tính thêm thuế giá trị gia tăng, chi phí quản lý thông qua hợp đồng tư vấn. Nội dung hợp đồng tư vấn lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng.

4. Các chi phí nêu tại mục c, d, e khoản 2 Điều 4 Thông tư này được quản lý theo dự toán được duyệt. Việc thanh toán các khoản chi phí này phải phù hợp với các quy định liên quan.

5. Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện việc xác định, thẩm tra chi phí tư vấn lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị và lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị.

### **Điều 6. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí**

1. Đối với đề án phân loại đô thị:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoặc cấp được ủy quyền tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập, thẩm định đề án phân loại đô thị loại đặc biệt và loại I (đối với thành phố trực thuộc trung ương);

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập, thẩm định đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại I (đối với thành phố trực thuộc tỉnh và thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương), đô thị loại II, loại III, loại IV và loại V.

2. Đối với chương trình phát triển đô thị và hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị:

a) Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí chương trình phát triển đô thị quốc gia và hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (đối với khu vực phát triển đô thị có địa giới hành chính từ 02 tỉnh trở lên).

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp được ủy quyền tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập, thẩm định chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh và hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (đối với khu vực phát triển đô thị có địa giới hành chính từ 02 huyện thuộc tỉnh trở lên);

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập, thẩm định chương trình phát triển từng đô thị và hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (đối với khu vực phát triển đô thị có địa giới hành chính thuộc huyện và khu vực dự kiến mở rộng);

3. Cấp có thẩm quyền phê duyệt chi phí lập chương trình phát triển đô thị, chi phí lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị là cấp phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh.



## Chương III

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### Điều 7. Xử lý chuyên tiếp

1. Đối với các công việc lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị và lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đang thực hiện theo hợp đồng thì việc thanh toán chi phí căn cứ theo nội dung hợp đồng đã ký.

2. Đối với các công việc lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị và lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã tổ chức lựa chọn nhà thầu nhưng chưa ký hợp đồng thì cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Thông tư này quyết định việc áp dụng quy định tại Thông tư này để xác định giá hợp đồng.

3. Đối với các công việc lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị và lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã phê duyệt dự toán chi phí nhưng chưa tổ chức lựa chọn nhà thầu thì cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Thông tư này quyết định việc áp dụng quy định tại Thông tư này để điều chỉnh dự toán chi phí.

#### Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 02 năm 2018.

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 23/2010/TT-BXD ngày 23/12/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí lập và thẩm định đề án phân loại đô thị; Điều 4 Thông tư số 12/2014/TT-BXD ngày 25/8/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển đô thị.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết.

#### Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng TW Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan TW các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Các Tập đoàn kinh tế, TCT Nhà nước;
- Các Sở XD, Sở Quy hoạch và Kiến trúc;
- Công báo, Website CP, Website BXD;
- Lưu: VP, Cục PTĐT, Cục KTXD, Viện KTXD.

KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG



Phan Thị Mỹ Linh

Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số *12* /2017/TT-BXD ngày 30 tháng *11* năm 2017 của Bộ Xây dựng

---

**PHỤ LỤC SỐ 1**  
**ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**Bảng số 1. Định mức chi phí lập đề án phân loại đô thị**

Loại đô thị dự kiến nâng cấp	Loại I	Loại II	Loại III	Loại IV	Loại V
Định mức chi phí (triệu đồng)	1.800	1.325	1.080	770	320

Ghi chú:

- Định mức chi phí lập đề án phân loại đô thị tại Bảng số 1 áp dụng đối với đô thị loại I trực thuộc tỉnh. Trường hợp lập đề án phân loại đô thị của đô thị loại I trực thuộc Trung ương thì định mức chi phí được điều chỉnh với hệ số  $k = 1,2$ .
- Trường hợp lập đề án phân loại đô thị của các đô thị ở khu vực miền núi, vùng cao, hải đảo thì định mức chi phí được điều chỉnh với hệ số  $k = 1,3$ .



**Bảng số 2. Định mức chi phí lập chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh**

Số lượng đơn vị hành chính cấp huyện	$\leq 6$	10	15	20	25	30
Định mức chi phí (triệu đồng/đơn vị hành chính cấp huyện)	160	135	115	104	96	90

**Bảng số 3. Định mức chi phí lập chương trình phát triển từng đô thị**

Quy mô dân số đô thị (nghìn người)	$\leq 4$	10	50	100	200	500	1.000	3.000
Định mức chi phí (triệu đồng/nghìn người)	62,5	35,0	14,0	9,5	5,8	3,1	2,0	1,2

*Ghi chú:* Trường hợp lập chương trình phát triển đô thị của các đô thị ở khu vực miền núi, vùng cao, hải đảo thì định mức chi phí được điều chỉnh với hệ số  $k = 1,3$ .



## PHỤ LỤC SỐ 2

### HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN ĐỐI VỚI CÁC CÔNG VIỆC CẦN XÁC ĐỊNH CHI PHÍ THEO DỰ TOÁN

#### 1. Nội dung dự toán chi phí tư vấn

Dự toán chi phí tư vấn đối với các công việc cần xác định chi phí theo dự toán gồm: chi phí nhân công trực tiếp, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí dự phòng. Dự toán chi phí được tổng hợp như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ký hiệu
1	Chi phí nhân công trực tiếp			Ccg
2	Chi phí quản lý	$(45\% \div 55\%) \times Ccg$		Cql
3	Chi phí khác			Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	$6\% \times (Ccg + Cql)$		TN
5	Thuế giá trị gia tăng	$\% \times (Ccg + Cql + TN + Ck)$		VAT
6	Chi phí dự phòng	$\% \times (Ccg + Cql + Ck + TN + VAT)$		Cdp
	<b>Tổng cộng</b>	<b><math>Ccg + Cql + Ck + TN + VAT + Cdp</math></b>		<b>Ctv</b>

#### 2. Hướng dẫn chi tiết xác định dự toán chi phí tư vấn

2.1. Chi phí nhân công trực tiếp (Ccg): xác định theo số lượng nhân công trực tiếp, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng - người, ngày - người hoặc giờ - người) và tiền lương của nhân công trực tiếp.

a) Số lượng nhân công trực tiếp, thời gian làm việc của nhân công trực tiếp (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên) được xác định theo yêu cầu cụ thể về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của từng loại công việc, yêu cầu về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của từng loại nhân công. Việc dự kiến số lượng, loại nhân công và thời gian thực hiện của từng loại nhân công phải được thể hiện trong đề cương thực hiện công việc tư vấn. Đề cương thực hiện công



việc phải phù hợp với phạm vi, khối lượng công việc, nội dung, tiến độ thực hiện của công việc cần lập dự toán.

b) Tiền lương nhân công trực tiếp được xác định trên cơ sở mức tiền lương nhân công trên thị trường hoặc theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội tương ứng với trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của nhân công trực tiếp thực hiện công việc.

2.2. *Chi phí quản lý (Cql)*: là khoản chi phí liên quan đến hoạt động quản lý của tổ chức tư vấn gồm: Tiền lương của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc, các khoản chi phí đóng bảo hiểm thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn... Chi phí quản lý xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chuyên gia, cụ thể như sau:

Chi phí nhân công trực tiếp (tỷ đồng)	< 1	1 ÷ < 3	≥ 3
Tỷ lệ %	55	50	45

2.3. *Chi phí khác (Ck)*: gồm chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, chi phí văn phòng phẩm; chi phí khấu hao thiết bị; chi phí đi lại của nhân công; chi phí hội nghị, hội thảo, làm phim minh họa thực trạng phát triển đô thị và các khoản chi phí khác (nếu có).

- Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, chi phí văn phòng phẩm: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

- Chi phí khấu hao thiết bị: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu, số lượng thiết bị, thời gian sử dụng thiết bị để thực hiện công việc. Giá thiết bị là mức giá phổ biến trên thị trường, tỷ lệ khấu hao thiết bị xác định theo quy định hiện hành.

- Chi phí hội nghị, hội thảo, làm phim minh họa thực trạng phát triển đô thị: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

- Các khoản chi phí khác (nếu có): xác định theo dự kiến nhu cầu cần thực hiện của từng loại công việc tư vấn.

2.4. *Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*: xác định bằng 6% của (Chi phí nhân công trực tiếp + Chi phí quản lý).

2.5. *Thuế giá trị gia tăng (VAT)*: xác định theo quy định hiện hành.

2.6. *Chi phí dự phòng (Cdp)*: là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc tư vấn. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản chi phí nói trên.