

**BỘ XÂY DỰNG****BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2013/TT-BXD

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2013

**THÔNG TƯ****Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch  
xây dựng và quy hoạch đô thị**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 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 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Kinh tế xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

**Chương I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và quản lý chi phí lập, thẩm định quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị gồm: quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn ngân sách nhà nước áp dụng các quy định tại Thông tư này để xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn khác vận dụng các quy định tại Thông tư này để xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

3. Khi sử dụng vốn ngân sách nhà nước để thuê tư vấn nước ngoài lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thì việc xác định và quản lý chi phí thuê tư vấn nước ngoài cần tuân thủ quy định tại Điều 7 Thông tư này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

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

1. Chi phí cho các công việc xác định theo định mức quy định tại Thông tư này, đã bao gồm các khoản như: chi phí thu thập các tài liệu có liên quan; chi phí văn phòng phẩm; chi phí chuyên gia; chi phí khấu hao máy, thiết bị; chi phí quản lý; chi phí xin ý kiến; chi phí hội nghị thông qua kết quả lập đề án quy hoạch; chi phí đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ (của đơn vị tư vấn); các loại bảo hiểm (bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, trách nhiệm nghề nghiệp) và thu nhập chịu thuế tính trước nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khi xác định dự toán lập đề án quy hoạch thì cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

2. Đối với các công việc quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị chưa có định mức thì lập dự toán để xác định chi phí.

3. Trường hợp quy mô của đề án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô công bố tại Thông tư này thì sử dụng phương pháp nội suy để xác định định mức chi phí. Đối với đề án quy hoạch có quy mô lớn hơn quy mô công bố trong Thông tư này thì chi phí lập đề án quy hoạch xác định bằng cách lập dự toán.

4. Trường hợp công việc quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị có đặc thù riêng, nếu chi phí xác định theo quy định tại Thông tư này không phù hợp thì lập dự toán để xác định chi phí.

## **Chương II**

### **XÁC ĐỊNH CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ**

#### **Điều 4. Xác định chi phí lập đề án quy hoạch**

1. Xác định chi phí lập các đề án quy hoạch xây dựng:

a) Chi phí lập đề án quy hoạch xây dựng vùng tính theo định mức chi phí tại Bảng số 1 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích của vùng quy hoạch.

b) Chi phí lập đề án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn:

- Chi phí lập định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã tính theo định mức chi phí tại Bảng số 2

(Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô dân số dự báo theo thời hạn quy hoạch trong nhiệm vụ quy hoạch (hoặc nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh) được duyệt.

- Chi phí lập quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã và của từng điểm dân cư trên địa bàn xã tính theo định mức chi phí tại Bảng số 3 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

c) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng các khu chức năng đặc thù (khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu đô thị có chức năng đặc biệt) tính theo định mức chi phí tại Bảng số 4 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

d) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng đặc thù (khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu đô thị có chức năng đặc biệt) tính theo định mức chi phí tại Bảng số 5 và Bảng số 6 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

đ) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp tính theo định mức chi phí tại Bảng số 7 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

## 2. Xác định chi phí lập các đồ án quy hoạch đô thị:

a) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị tính theo định mức chi phí tại Bảng số 8 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô dân số dự báo theo thời hạn quy hoạch trong nhiệm vụ quy hoạch (hoặc nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh) được duyệt (không kể dự báo dân số theo tầm nhìn).

b) Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu trong đô thị tính theo định mức chi phí tại Bảng số 9 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

c) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tính theo định mức chi phí tại Bảng số 10 (Phụ lục kèm theo) và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

d) Chi phí lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của các thành phố trực thuộc Trung ương tính theo tỷ lệ % tại Bảng số 11 (Phụ lục kèm theo) so với chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị tương ứng.

## 3. Chi phí lập các đồ án quy hoạch sau được xác định bằng cách lập dự toán:

a) Điều chỉnh quy hoạch: Chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch được xác định bằng cách lập dự toán trên cơ sở nội dung công việc, quy mô, phạm vi và mức độ điều chỉnh của đồ án quy hoạch điều chỉnh.

Trường hợp phải điều chỉnh tổng thể nhưng phạm vi điều chỉnh không vượt quá quy mô diện tích và dân số của đồ án đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị và quy hoạch chi tiết đô thị tối đa không vượt quá 70% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng; chi

phí điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị xác định tối đa không vượt quá 50% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng.

Trường hợp phạm vi điều chỉnh vượt quá quy mô diện tích và dân số của đồ án đã được phê duyệt thì lập dự toán để xác định chi phí điều chỉnh.

Trường hợp điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch có nội dung, mức độ điều chỉnh phức tạp có quy mô diện tích và quy mô dân số vượt quá 30% quy mô đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh quy hoạch xác định như chi phí của đồ án quy hoạch mới.

b) Lập đồ án thiết kế đô thị riêng: Chi phí lập đồ án thiết kế đô thị riêng không vượt quá mức chi phí tính theo định mức chi phí quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500.

c) Lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có tính chất liên vùng, liên tỉnh, liên đô thị.

d) Các đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị khác.

4. Đối với các công việc lập đồ án quy hoạch phải xác định chi phí bằng lập dự toán, thì nội dung dự toán xác định theo hướng dẫn tại Phần II Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này. Dự toán được xác định phải dựa trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 5. Xác định chi phí lập nhiệm vụ, thẩm định đồ án quy hoạch, quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch và một số công việc khác**

1. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tính theo tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng, quy định tại Bảng số 12 (Phụ lục kèm theo).

2. Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch được xác định bằng 20% so với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch.

3. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch tính theo tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch, quy định tại Bảng số 12 (Phụ lục kèm theo). Trường hợp phải lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước góp ý đồ án quy hoạch thì chi phí lấy ý kiến góp ý được trích trong chi phí thẩm định đồ án quy hoạch với mức chi phí bằng 20% của chi phí thẩm định đồ án quy hoạch.

4. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch tính theo tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch, quy định tại Bảng số 12 (Phụ lục kèm theo). Trường hợp công việc quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng có phạm vi một vùng, liên vùng hoặc toàn quốc và lập các đồ án quy hoạch của đô thị đặc biệt thì chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo định mức và được điều chỉnh với hệ số  $K = 2$ .



5. Trong trường hợp cơ quan tổ chức lập quy hoạch cần phải tổ chức lấy ý kiến cộng đồng góp ý cho đề án quy hoạch thì chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng được xác định bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 2% của chi phí lập đề án quy hoạch tương ứng.

6. Chi phí công bố đề án quy hoạch được xác định bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 3% chi phí lập đề án quy hoạch tương ứng.

7. Chi phí làm mô hình quy hoạch tính theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 13 (Phụ lục kèm theo) và nhân với diện tích của từng loại mô hình quy hoạch.

#### **Điều 6. Các chi phí khác có liên quan**

1. Chi phí lập đề án quy hoạch tính theo định mức tại Thông tư này chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc dưới đây:

- a) Lập nhiệm vụ quy hoạch.
- b) Khảo sát xây dựng phục vụ lập quy hoạch.
- c) Mua hoặc lập các bản đồ địa hình phục vụ lập đề án quy hoạch.
- d) Các công việc khác phục vụ công tác lập đề án quy hoạch.

2. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch tính theo định mức tại Thông tư này chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc dưới đây:

- a) Thuê tổ chức tư vấn hoặc thuê chuyên gia tư vấn phản biện đề án quy hoạch, hội thảo chuyên đề (nếu có).
- b) Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng góp ý cho đề án quy hoạch (nếu có).
- c) Cắm mốc giới theo quy hoạch ra ngoài thực địa.
- d) Công bố đề án quy hoạch được duyệt.
- e) Các công việc khác phục vụ công tác quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch.

3. Chi phí để thực hiện các công việc nói trên xác định bằng dự toán theo hướng dẫn của Thông tư này hoặc xác định theo các quy định, hướng dẫn hiện hành khác có liên quan.

#### **Điều 7. Xác định chi phí thuê tư vấn nước ngoài lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị**

1. Chi phí thuê cá nhân, tổ chức tư vấn nước ngoài lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị xác định bằng dự toán phù hợp với các quy định liên quan đến việc thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam. Mức chi phí thuê cá nhân, tổ chức tư vấn nước ngoài lập nhiệm vụ, lập đề án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị được xác định cụ thể như sau:

- a) Trường hợp thuê tư vấn trong nước và tư vấn nước ngoài phối hợp thực hiện lập nhiệm vụ, lập đề án quy hoạch: Mức chi phí thuê tư vấn nước ngoài không

vượt quá 2,0 lần mức chi phí tính theo Thông tư này. Chi phí do tư vấn trong nước thực hiện được xác định không vượt quá mức chi phí tính theo định mức tại Thông tư này.

b) Trường hợp thuê tư vấn nước ngoài thực hiện toàn bộ công việc lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch: Mức chi phí thuê tư vấn nước ngoài không vượt quá 3,5 lần mức chi phí tính theo Thông tư này.

2. Trường hợp chi phí thuê cá nhân, tổ chức tư vấn nước ngoài lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị xác định theo quy định tại Thông tư này chưa phù hợp thì báo cáo Bộ Xây dựng để có hướng dẫn.

### **Chương III**

## **QUẢN LÝ CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ**

### **Điều 8. Quản lý chi phí lập quy hoạch**

1. Tổ chức, cá nhân được giao quản lý vốn ngân sách để lập quy hoạch phải chịu trách nhiệm quản lý chi phí tiết kiệm, hiệu quả. Nhà thầu tư vấn lập quy hoạch phải chịu trách nhiệm quản lý chi phí lập quy hoạch theo nội dung của hợp đồng, có trách nhiệm đảm bảo chi trả thu nhập cho người trực tiếp lập quy hoạch tương xứng với sản phẩm hoàn thành để góp phần nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch.

2. Chi phí thuê tư vấn lập đồ án quy hoạch được quản lý thông qua hợp đồng. Hợp đồng lập đồ án quy hoạch được xác định trên cơ sở kết quả lựa chọn nhà thầu, đàm phán và ký kết hợp đồng. Nội dung hợp đồng tư vấn lập đồ án quy hoạch phải tuân thủ các quy định của pháp luật về hợp đồng có liên quan; trong đó cần phải làm rõ quy định về giá của hợp đồng, các căn cứ để điều chỉnh giá hợp đồng (nếu có), số lần tạm ứng, thanh toán hợp đồng và sản phẩm cần phải hoàn thành.

3. Cơ quan quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý chi phí lập quy hoạch theo hợp đồng và theo các quy định có liên quan.

### **Điều 9. Quản lý các chi phí có liên quan đến việc lập đồ án quy hoạch**

1. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch là giới hạn chi phí cho các hoạt động của cơ quan quản lý quá trình lập quy hoạch. Cơ quan quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý chi phí này theo các quy định có liên quan. Trường hợp quản lý việc lập đồ án quy hoạch có đặc thù riêng, nếu chi phí quản lý việc lập đồ án quy hoạch xác định theo định mức chi phí công bố tại Thông tư này không phù hợp thì cơ quan quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch lập dự toán để xác định chi phí và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:

a) Nhiệm vụ quy hoạch do cơ quan quản lý nhà nước thực hiện thì chi phí xác định bằng dự toán theo cơ chế quản lý tài chính đối với cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện công việc này.

b) Trường hợp thuê đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch thì chi phí thuê lập nhiệm vụ quy hoạch xác định thông qua hợp đồng lập nhiệm vụ quy hoạch;

3. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch quản lý theo dự toán được duyệt. Việc thanh toán chi phí thẩm định lập đồ án quy hoạch phải phù hợp với các quy định liên quan của cấp có thẩm quyền.

#### **Điều 10. Thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch**

Cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí thực hiện công việc lập nhiệm vụ quy hoạch, lập đồ án quy hoạch quy định trong Thông tư này là cấp phê duyệt đồ án quy hoạch hoặc cấp được ủy quyền.

### **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Xử lý chuyển tiếp**

1. Đối với các công việc lập quy hoạch đang thực hiện, việc thanh toán, quyết toán chi phí lập quy hoạch phải căn cứ theo nội dung của hợp đồng đã ký kết. Trường hợp, trong nội dung hợp đồng có thỏa thuận được điều chỉnh giá khi Nhà nước thay đổi định mức chi phí quy hoạch, thì các bên liên quan cần xác định cụ thể khối lượng công việc đã hoàn thành tương ứng với thời điểm có hiệu lực của Thông tư này để xác định chi phí điều chỉnh cho phù hợp.

2. Các công việc lập quy hoạch đang trong quá trình đàm phán, chưa ký kết hợp đồng thì cấp có thẩm quyền phê duyệt chi phí lập đồ án quy hoạch quyết định việc áp dụng theo các quy định tại Thông tư này.

#### **Điều 12. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01/4/2013 và thay thế Thông tư số 17/2010/QĐ-BXD ngày 30/9/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Trần Văn Sơn**

## Phần I

**ĐỊNH MỨC CHI PHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ****1. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng****1.1. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng****Bảng số 1. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng**

Quy mô (km <sup>2</sup> )	≤ 20	50	100	250	500	750	1.000	2.000	5.000	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000
<i>Định mức chi phí (triệu đồng/km<sup>2</sup>)</i>	22,58	13,07	8,42	5,54	3,33	2,67	2,22	1,20	0,63	0,47	0,29	0,26	0,21	0,19

**Ghi chú:**

1. Định mức chi phí tại bảng số 1 quy định để lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng trong phạm vi ranh giới hành chính của một tỉnh, một thành phố trực thuộc trung ương (vùng tỉnh) và một huyện (vùng huyện). Trường hợp lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng không thuộc ranh giới một tỉnh, một thành phố trực thuộc Trung ương hoặc một huyện thì định mức chi phí được điều chỉnh với các hệ số K như sau:

<i>Số lượng tỉnh (đối với vùng liên tỉnh) hoặc huyện (đối với vùng liên huyện) thuộc vùng quy hoạch</i>	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Hệ số điều chỉnh (K) đối với vùng liên tỉnh</b>	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,3	1,33
<b>Hệ số điều chỉnh (K) đối với vùng liên huyện</b>	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35	1,4	1,45



2. Định mức chi phí tại Bảng số 1 quy định tương ứng với mật độ dân số của đồ án quy hoạch xây dựng vùng có mật độ dân số từ: 500 đến 1000 người/km<sup>2</sup>. Khi mật độ dân số của đồ án quy hoạch vùng khác với mật độ dân này thì định mức chi phí điều chỉnh với các hệ số K như sau:

- + Mật độ dân số > 1500 người/km<sup>2</sup>: K = 1,2
- + Mật độ dân số > 1000 - 1500 người/km<sup>2</sup>: K = 1,1
- + Mật độ dân số > 200 - < 500 người/km<sup>2</sup>: K = 0,8
- + Mật độ dân số ≤ 200 người/km<sup>2</sup>: K = 0,6

3. Chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 1 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

#### 1.2. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

**Bảng số 2. Định mức chi phí lập định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã**

Quy mô dân số (nghìn người)	≤ 5	10	15	20	30
Định mức chi phí (triệu đồng)	120	175	200	222	250

**Ghi chú:** Định mức chi phí quy định tại Bảng số 2 chưa bao gồm chi phí lập quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất của xã nông thôn.

**Bảng số 3. Định mức chi phí lập quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã và của từng điểm dân cư trên địa bàn xã**

Quy mô diện tích (ha)	≤ 10	20	30	50	100
Định mức chi phí (triệu đồng/ha)	11,7	8,7	7,2	5,9	4,0

**Ghi chú:**

1. Nội dung quy hoạch điểm dân cư nông thôn bao gồm quy hoạch định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã và quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã, của từng điểm dân cư trên địa bàn xã.

2. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn của các xã miền núi, vùng cao (theo quy định của Ủy ban Dân tộc) và các xã hải đảo được điều chỉnh với hệ số  $k = 1,15$  so với định mức chi phí quy định tại Bảng số 2 và định mức chi phí quy định tại Bảng số 3.

1.3. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng các khu chức năng đặc thù (khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu đô thị có chức năng đặc biệt)

**Bảng số 4. Định mức chi phí quy hoạch chung xây dựng các khu chức năng đặc thù (khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu đô thị có chức năng đặc biệt)**

Quy mô (ha)	200	300	500	1.000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	40.000
<b>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</b>	3,69	2,95	2,22	1,48	0,45	0,30	0,24	0,21	0,19	0,18	0,15

**Ghi chú:**

1. Trường hợp phải lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu (cụm) công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thì định mức chi phí lập đồ án quy hoạch này được điều chỉnh với hệ số  $K = 0,55$  so với định mức chi phí quy định tại Bảng số 4.

2. Chi phí lập đồ án quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 4 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

1.4. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù (khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu đô thị có chức năng đặc biệt)

**Bảng số 5. Định mức chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng khu có chức năng đặc thù (khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu đô thị có chức năng đặc biệt) tỷ lệ 1/2000**

Quy mô (ha)	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000	3.000	5.000
<b>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</b>	9,20	8,05	4,84	4,26	2,88	2,30	1,96	1,66	1,40	1,08

**Bảng số 6. Định mức chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng khu có chức năng đặc thù  
(khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch, khu đô thị có chức năng đặc biệt) tỷ lệ 1/500**

Quy mô (ha)	≤ 5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
<b>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</b>	53,10	38,94	31,86	24,78	17,70	14,16	12,40	7,44	6,55	4,43	3,54	3,01

**Ghi chú:**

Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 5, Bảng số 6 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

1.5. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp

**Bảng số 7. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp (Tỷ lệ 1/500)**

Quy mô (ha)	≤ 5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
<b>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</b>	24,34	17,85	14,61	11,36	8,12	6,50	5,68	3,41	3,01	2,03	1,63	1,38

**Ghi chú:**

1. Trường hợp lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp có tỷ lệ 1/2000 thì định mức chi phí đề lập loại đồ án quy hoạch này được điều chỉnh với hệ số  $k = 0,7$  so với định mức chi phí quy định tại Bảng số 7.

2. Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 7 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

**2. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch đô thị**

2.1. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chung

**Bảng số 8. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị**

Loại đô thị	Loại đặc biệt, loại I và loại II							Loại III			Loại IV và loại V			
Quy mô dân số quy hoạch (nghìn người)	10.000	7.000	5.000	3.000	1.500	1.000	500	500	250	100	80	50	30	≤10
Định mức chi phí (triệu đồng)	32.303	24.338	19.028	13.718	8.408	6.195	4.205	3.762	2.765	1.992	1.659	1.437	885	665

**Ghi chú:** Chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 8 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

## 2.2. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu

**Bảng số 9. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị (Tỷ lệ 1/2000)**

Quy mô (ha)	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000	3.000	5.000
Định mức chi phí (triệu đồng/ha)	9,20	8,05	4,84	4,26	2,88	2,30	1,96	1,66	1,40	1,08

**Ghi chú:** - Trường hợp lập đồ án quy hoạch phân khu cho các khu vực trong thành phố và thị xã có tỷ lệ 1/5.000 thì định mức chi phí để lập loại đồ án này được điều chỉnh với hệ số  $K = 0,7$  so với định mức chi phí quy định tại Bảng số 9.

- Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu trong đô thị theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 9 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

## 2.3. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết

**Bảng số 10. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị (Tỷ lệ 1/500)**

Quy mô (ha)	≤ 5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
Định mức chi phí (triệu đồng/ha)	53,10	38,94	31,86	24,78	17,70	14,16	12,40	7,44	6,55	4,43	3,54	3,01



**Ghi chú:** Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 10 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

2.4. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của các thành phố trực thuộc Trung ương

**Bảng số 11. Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc Trung ương**

TT	Loại đồ án	Định mức chi phí (tỷ lệ %) so với chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị
1	Quy hoạch chuyên ngành giao thông đô thị	52
2	Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị	44
3	Quy hoạch cấp nước đô thị	25
4	Quy hoạch thoát nước thải đô thị	32
5	Quy hoạch xử lý chất thải rắn đô thị	19
6	Quy hoạch nghĩa trang đô thị	11
7	Quy hoạch chiếu sáng đô thị	12
8	Quy hoạch cấp điện đô thị	15
9	Quy hoạch thông tin liên lạc đô thị	17

3. Định mức chi phí cho một số công việc liên quan đến quá trình lập đồ án quy hoạch

**Bảng số 12. Định mức chi phí cho một số công việc xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập đồ án quy hoạch**

TT	Chi phí lập đồ án quy hoạch (triệu đồng)	≤ 200	500	700	1.000	2.000	5.000	7.000	≥ 10.000
1	Lập nhiệm vụ quy hoạch (tỷ lệ%)	12,8	9,6	8,0	7,2	5,2	3,6	2,9	2,6
2	Thẩm định đồ án quy hoạch (tỷ lệ%)	11,2	8,8	7,6	6,8	4,8	3,4	2,8	2,4
3	Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch (tỷ lệ%)	9,6	8,0	7,2	6,4	4,4	3,2	2,6	2,2

**Ghi chú:** Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 12 chưa bao gồm chi phí cho công việc khảo sát thực địa phục vụ việc thẩm định đồ án quy hoạch (nếu có). Trường hợp phải đi khảo sát thực địa phục vụ công tác thẩm định đồ án quy hoạch thì cơ quan quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch lập dự toán để bổ sung chi phí thẩm định đồ án quy hoạch.

#### 4. Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch

**Bảng số 13. Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch**

Tỷ lệ mô hình	1/5.000	1/2.000	1/1.000	1/500	1/200
<b>Định mức chi phí (triệu đồng/m<sup>2</sup>)</b>	16	31	37	44	52

**Ghi chú:**

1. Diện tích để xác định chi phí làm mô hình quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 13 là diện tích của mô hình quy hoạch.

2. Định mức chi phí làm mô hình quy định tại Bảng số 13 tương ứng với mô hình được làm bằng các loại vật liệu có chất lượng tốt gồm: gỗ nhóm II, kính, mica, composit, hệ thống điều khiển, chỉ dẫn bằng điện tự động ...v.v.

## Phần II

### HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ

#### 1. Công thức xác định dự toán chi phí:

$$C_{tv} = C_{cg} + C_{ql} + C_k + TN + VAT + C_{dp}$$

Trong đó:

- +  $C_{tv}$ : Chi phí của công việc quy hoạch cần lập dự toán.
- +  $C_{cg}$ : Chi phí chuyên gia.
- +  $C_{ql}$ : Chi phí quản lý.
- +  $C_k$ : Chi phí khác.
- + TN: Thu nhập chịu thuế tính trước.
- + VAT: Thuế giá trị gia tăng.
- +  $C_{dp}$ : Chi phí dự phòng.

#### 2. Cách xác định các thành phần chi phí của dự toán:

2.1. *Chi phí chuyên gia ( $C_{cg}$ ):* Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia và tiền lương của chuyên gia.

- Số lượng chuyên gia (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên...) được xác định theo yêu cầu cụ thể của từng loại công việc quy hoạch, yêu cầu về tiến độ thực hiện công việc, trình độ chuyên môn của từng loại chuyên gia... Việc dự kiến số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia phải được thể hiện trong đề cương thực hiện công việc quy hoạch. Đề cương thực hiện công việc quy hoạch phải phù hợp với nội dung, phạm vi của công việc trong nhiệm vụ quy hoạch được duyệt. Đề cương thực hiện công việc có thể do chủ đầu tư lập hoặc do chủ đầu tư thuê đơn vị tư vấn lập.

- Tiền lương chuyên gia được xác định như sau: Đối với dự toán chi phí do chủ đầu tư tổ chức lập thì tiền lương chuyên gia căn cứ mức tiền lương bình quân trên thị trường của chuyên gia tư vấn hoặc căn cứ mức tiền lương theo công bố của nhà nước. Đối với dự toán chi phí do nhà thầu tư vấn đề xuất thì lương chuyên gia căn cứ mức tiền lương thực tế của chuyên gia trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được xác nhận của cơ quan thuế, cơ quan tài chính cấp trên hoặc các hợp đồng tương tự đã thực hiện trong năm gần nhất của tổ chức tư vấn đó và mức trượt giá hàng năm để tính toán.

2.2. *Chi phí quản lý ( $C_{ql}$ ):* Chi phí quản lý là khoản chi phí liên quan đến tiền lương của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc và chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp của chuyên gia tư vấn... Chi phí quản lý xác định bằng khoảng từ 45% đến 55% của chi phí chuyên gia.

2.3. *Chi phí khác (Ck)*: gồm; Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, văn phòng phẩm (giấy, mực, bút ...), phần mềm lập quy hoạch (nếu có); chi phí khấu hao thiết bị; chi phí đi lại của chuyên gia; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có).

+ Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, văn phòng phẩm (giấy, mực, bút ...), phần mềm lập quy hoạch (nếu có): Dự kiến trên cơ sở yêu cầu cần thiết để thực hiện công việc lập quy hoạch.

+ Chi phí khấu hao thiết bị: Dự kiến trên cơ sở yêu cầu về số lượng thiết bị, thời gian sử dụng thiết bị cần thiết để thực hiện công việc và giá thiết bị phổ biến trên thị trường.

+ Chi phí hội nghị, hội thảo: Dự kiến trên cơ sở nhu cầu cần thiết của công việc lập quy hoạch.

+ Các khoản chi phí khác xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu thực hiện của từng loại công việc lập quy hoạch.

2.4. *Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*: Xác định bằng 6% của (Chi phí chuyên gia + Chi phí quản lý + Chi phí khác).

2.5. *Thuế giá trị gia tăng (VAT)*: Xác định theo quy định.

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

### TỔNG HỢP DỰ TOÁN

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí chuyên gia			Ccg
2	Chi phí quản lý	$(45\% - 55\%) * Ccg$		Cql
3	Chi phí khác			Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	$6\% * (Ccg + Cql + Ck)$		TN
5	Thuế giá trị gia tăng	$\% * (Ccg + Cql + Ck + TN)$		VAT
6	Chi phí dự phòng	$10\% * (Ccg + Cql + Ck + TN + VAT)$		Cdp
	Tổng cộng	$Ccg + Cql + Ck + TN + VAT + Cdp$		Ctv