

Số: /2025/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại 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 Xây dựng: số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ số 10/2021/NĐ - CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại các Tờ trình: số 287/TTr-SXD(KTXD) ngày 12/11/2024, số 340/TTr-SXD(KTXD) ngày 18/12/2024 về việc ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (chi tiết trong phụ lục I, II và III kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 01 năm 2025 và thay thế Quyết định số 05/2023/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố Hà Nội 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.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp và tổ chức thực hiện

1. Đối với những dự án, hạng mục: đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nhưng chưa bàn giao mặt bằng); 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 phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực, thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt.

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 giá trị gia tăng và không có thuế giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng (Theo quy định tại khoản 1, Điều 5, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 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 giá trị gia tăng đầu vào: áp dụng đơn giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Trường hợp tài sản không kê khai khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào: áp dụng đơn giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Trong quá trình tổ chức thực hiện xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, UBND các quận, huyện, thị xã Sơn Tây 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 giá trị gia tăng 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 4. 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, XD, TC, TP;
- Thường trực Thành ủy;
- TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục kiểm tra VBQPPL Bộ TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHNN;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, ĐT_(Hương).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn

Phụ lục I
ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày /01/2025
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 hỗ 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	2.414.600	2.655.900
b	Nhà không có khu phụ	2.167.300	2.383.200
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	2.855.600	3.140.400
b	Nhà không có khu phụ	2.402.500	2.641.700
3	Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép		
a	Nhà có khu phụ	4.209.900	4.631.600
b	Nhà không có khu phụ	3.296.600	3.627.000
4	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp mái ngói hoặc tôn.	5.679.800	6.247.400
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.	5.642.300	6.205.900
6	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	6.485.700	7.134.400
7	Nhà cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn, móng gia cố bằng cọc BTCT.	5.758.800	6.334.600
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.	6.177.500	6.795.800
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.	6.894.200	7.583.500
10	Nhà xây dạng biệt thự		
a	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	7.179.000	7.896.700
b	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	7.184.100	7.902.800

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 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 vật kiến trúc theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Nhà nước và Thành phố).
- Nhà ở riêng lẻ xây dạng biệt thự (được xác định trong cấp phép xây dựng) 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 Điều 7, Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 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 mái lợp tôn.

Phụ lục II

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI CÁC LOẠI NHÀ XƯỞNG
 (Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày /01/2025
 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 ximăng, không có cầu trục.	2.459.200	2.700.500
2	Nhà xưởng kết cấu móng, cột bê tông cốt thép tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro ximăng, không có cầu trục.	2.598.100	2.858.600

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

Phụ lục III**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày /01/2025
của UBND thành phố Hà Nội)

Stt	LOẠI NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng (đồng)	
			Chưa bao gồm VAT	Đã bao gồm VAT
I	Nhà tạm			
1	Tường xây gạch 220, cao $\leq 3m$ (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 màu	m ²	2.266.900	2.269.700
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 ²	1.803.200	1.805.400
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m ²	1.479.200	1.481.000
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng	m ²	1.435.700	1.437.400
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m ²	1.100.500	1.101.900
3	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá	m ²	495.100	495.700
II	Nhà bán mái			
1	Nhà bán mái tường xây gạch 220 cao $\leq 3m$ (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn	m ²	1.408.300	1.410.100
2	Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao $\leq 3m$ (không tính chiều cao tường thu hồi)	m ²		
a	Mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn	m ²	1.324.300	1.325.900
b	Mái giấy dầu	m ²	1.132.900	1.134.300
III	Nhà sàn			
1	Gỗ tứ thiết đường kính cột > 30 cm	m ²	1.747.500	1.749.600
2	Gỗ tứ thiết đường kính cột < 30 cm	m ²	1.489.300	1.491.200
3	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	m ²	1.367.800	1.369.500
4	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột < 30 cm	m ²	1.246.300	1.247.900
5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	m ²	751.200	752.200

IV	Quán			
1	Cột tre, mái lá, nền đất	m ²	154.900	155.100
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m ²	232.900	233.200
V	Sân, đường			
1	Lát gạch đất nung đỏ 30x30	m ²	293.600	294.000
2	Lát gạch chỉ	m ²	202.500	202.700
3	Lát gạch bê tông xi măng	m ²	231.900	232.100
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20	m ²	216.700	216.900
5	Lát gạch xi măng hoa	m ²	317.900	318.300
6	Bê tông	m ²	305.800	306.100
7	Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá	m ²	79.000	79.100
8	Láng xi măng (hoặc đồ vữa tam hợp)	m ²	146.800	147.000
9	Nền Granitô	m ²	366.500	367.000
VI	Tường rào			
1	Tường gạch chỉ 110, xây cao 2m, móng gạch, có bở trụ.	m ²	706.700	707.600
2	Tường gạch chỉ 220, xây cao 2m, móng gạch, có bở trụ.	m ²	1.258.500	1.260.000
3	Xây tường, kè bằng đá hộc	m ³	1.216.000	1.217.500
4	Xây tường rào gạch đá ong	m ²	547.700	548.400
5	Hoa sắt	m ²	550.800	551.500
6	Khung sắt góc lưới B40	m ²	272.400	272.700
7	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m ²	132.600	132.800
VII	Mái vẩy			
1	Tấm nhựa hoặc fibrôximăng (bao gồm hệ khung thép đỡ)	m ²	290.600	290.900
2	Ngói hoặc tôn (bao gồm hệ khung thép đỡ)	m ²	462.700	463.300
VIII	Các công trình khác			
1	Gác xếp bê tông	m ²	995.200	996.500
2	Gác xếp gỗ	m ²	479.900	480.500
3	Bể nước	m ³	3.073.800	3.077.600
4	Bể phốt	m ³	3.613.500	3.617.900
5	Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá	m sâu	1.157.200	1.158.700
6	Giếng khoan sâu ≤ 25m	giếng	2.830.800	2.834.300
7	Giếng khoan sâu > 25m	giếng	3.600.300	3.604.700
8	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	652.000	652.800
IX	Cây hương	cây	1.724.200	1.726.300
X	Di chuyển mộ			
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	5.485.500	5.492.200
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	12.225.400	12.240.400
2.2	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	14.831.400	14.849.700
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	6.599.200	6.607.300

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 4, Điều 9, Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội.
3. Đơn giá bể nước là 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 Điều 7, Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội.