

**BỘ XÂY DỰNG**  
-----

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

Số: 07/2011/TT-BXD

Hà Nội, ngày 28 tháng 6 năm 2011

## **THÔNG TƯ**

### **HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH CHI PHÍ LẬP, CÔNG BỐ QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;  
Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị như sau:*

#### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định chi phí lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.
2. Các tổ chức, cá nhân sử dụng nguồn kinh phí từ ngân sách của địa phương để lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị áp dụng các quy định tại thông tư này để xác định và quản lý chi phí.

##### **Điều 2. Nguyên tắc xác định chi phí lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị**

1. Chi phí để lập và công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị xác định theo định mức chi phí quy định trong phụ lục số 1 kèm theo thông tư này. Trường hợp áp dụng định mức chi phí theo hướng dẫn tại thông tư này để xác định chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị mà chưa phù hợp thì các bên liên quan tiến hành lập dự toán để xác định chi phí.
2. Đối với một số Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chưa có định mức quy định tại thông tư này thì chi phí để lập và công bố các Quy chế nói trên xác định bằng lập dự toán. Việc lập dự toán chi phí theo hướng dẫn trong phụ lục số 2 kèm theo thông tư này.

3. Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tính theo định mức quy định tại thông tư này bao gồm các khoản chi phí cần thiết để thực hiện các công việc theo yêu cầu; cụ thể là: Chi phí khảo sát, thu thập số liệu, mua tài liệu (nếu có); chi phí chuyên gia; chi phí khấu hao máy, thiết bị; chi phí quản lý; chi phí lấy ý kiến; chi phí đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ; bảo hiểm xã hội; bảo hiểm y tế; bảo hiểm thất nghiệp; bảo hiểm 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 chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo định mức cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

## **Chương II**

### **XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ LẬP, CÔNG BỐ QUY CHẾ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**

#### **Điều 3. Các loại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị**

1. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị bao gồm các loại sau:

1.1. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các thành phố trực thuộc Trung ương:

- a) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung cho thành phố;
- b) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cho khu vực trung tâm đô thị;
- c) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cho các quận;
- d) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cho các thị xã trong thành phố;
- e) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cho các thị trấn (thuộc huyện trong thành phố).

1.2. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các đô thị trực thuộc tỉnh.

1.3. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn).

1.4. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc theo tuyến phố trong đô thị.

2. Nội dung Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và hướng dẫn tại Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

#### **Điều 4. Xác định chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị**

## 1. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương:

1.1. Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung đối với các thành phố trực thuộc Trung ương xác định theo định mức quy định tại bảng số 1, phụ lục số 1 kèm theo thông tư này tương ứng với quy mô dân số hiện trạng (dân số công bố trong niên giám thống kê tại năm gần nhất với năm lập Quy chế).

1.2. Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các thị xã trong thành phố xác định theo định mức quy định tại bảng số 2, phụ lục số 1 kèm theo thông tư này tương ứng với quy mô dân số hiện trạng (dân số công bố trong niên giám thống kê tại thời điểm gần nhất với thời điểm lập Quy chế).

1.3. Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các quận xác định theo định mức quy định tại bảng số 3, phụ lục số 1 kèm theo thông tư này và nhân với diện tích của các quận.

1.4. Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các thị trấn (thuộc huyện trong thành phố) xác định theo định mức quy định tại bảng số 4, phụ lục số 1 kèm theo thông tư này và nhân với diện tích của các thị trấn.

2. Đối với các đô thị trực thuộc tỉnh: Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các đô thị trực thuộc tỉnh xác định theo định mức quy định tại bảng số 2, phụ lục số 1 ban hành kèm theo thông tư này tương ứng với quy mô dân số hiện trạng (dân số công bố trong niên giám thống kê tại thời điểm gần nhất với thời điểm lập Quy chế).

3. Đối với các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn): Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn) xác định theo định mức quy định tại bảng số 4, phụ lục số 1 kèm theo thông tư này và nhân với diện tích của đô thị trực thuộc huyện (thị trấn).

4. Trường hợp có yêu cầu phải lập riêng Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc theo tuyến phố trong đô thị thì chi phí lập Quy chế xác định theo định mức tại bảng số 5, phụ lục số 1 kèm theo thông tư và nhân với độ dài của tuyến phố.

5. Khi xác định chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo định mức, nếu quy mô dân số hoặc quy mô diện tích cần tính toán nằm trong hoặc ngoài khoảng quy mô quy định tại thông tư này thì chi phí lập Quy chế xác định bằng cách nội suy hoặc ngoại suy theo định mức.

6. Chi phí điều chỉnh Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được xác định bằng lập dự toán phù hợp với yêu cầu, nội dung công việc cần điều chỉnh hoặc theo thỏa thuận nhưng tối đa không quá 60% chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị mới tương ứng.

## **Điều 5. Xác định chi phí công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị**

1. Chi phí công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị xác định bằng 5% của chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tương ứng. Khi thực hiện, chi phí công bố Quy chế cần lập dự toán chi tiết để phục vụ công tác quản lý chi phí.
2. Trường hợp cần phải in ấn Quy chế để phổ biến Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đến các đối tượng có liên quan thì chi phí in ấn Quy chế được xác định bằng dự toán phù hợp với yêu cầu thực tế.

## **Điều 6. Quản lý chi phí lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị**

1. Ủy ban nhân dân các thành phố trực thuộc Trung ương, các thành phố là đô thị loại I, loại II, loại III và các thị xã tổ chức phê duyệt dự toán chi phí, ký hợp đồng (hoặc ủy quyền ký hợp đồng) thuê tư vấn lập quy chế Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.
2. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức phê duyệt dự toán chi phí, ký hợp đồng (hoặc ủy quyền ký hợp đồng) thuê tư vấn lập quy chế Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các thị trấn, đô thị trực thuộc huyện.
3. Chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được quản lý thông qua hợp đồng thuê tổ chức tư vấn thực hiện. Trường hợp cơ quan lý nhà nước được giao lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì chi phí lập Quy chế được xác định bằng dự toán phù hợp với nhiệm vụ được giao và các quy định có liên quan đến chế độ làm việc kiêm nhiệm.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

## **Điều 7. Xử lý chuyển tiếp**

1. Các công việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thực hiện theo hợp đồng đã ký trước ngày có hiệu lực của thông tư này thì thực hiện theo hợp đồng đã ký.
2. Kể từ ngày thông tư này có hiệu lực, các công việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đang đàm phán, chưa ký kết hợp đồng lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì áp dụng theo các quy định tại thông tư này để xác định và quản lý chi phí.

## **Điều 8. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15/8/2011.
2. 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 giải quyết.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nơi nhận:**

- Văn phòng TW Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở QHKT TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh;
- Công báo, Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, PC, Vụ KTXD, Viện KTXD (Hi.150).

**Trần Văn Sơn**

**PHỤ LỤC SỐ 1**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số: 07/2011/TT-BXD ngày 28 tháng 6 năm 2011 của Bộ Xây dựng)*

**ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**

**Bảng số 1: Định mức chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung cho thành phố trực thuộc Trung ương**

Quy mô dân số (nghìn người)	10.000	7.000	5.000	3.000	1.500	1.000	500
Định mức chi phí (triệu đồng)	3.700	3.100	2.500	1.800	1.300	1.050	700

**Bảng số 2: Định mức chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc các thị xã trong thành phố trực thuộc Trung ương; các đô thị trực thuộc tỉnh**

Quy mô dân số (nghìn người)	5.000	3.000	1.500	1.000	500	≤100
Định mức chi phí (triệu đồng)	1.800	1.300	850	650	450	300

*Ghi chú:* Định mức chi phí quy định tại bảng số 2 áp dụng cho các thị xã trong thành phố trực thuộc Trung ương và các đô thị trực thuộc tỉnh.

+ Đối với các đô thị loại I trực thuộc tỉnh thì định mức chi phí được điều chỉnh với hệ số  $K = 1,15$ .

+ Đối với các đô thị là đô thị lịch sử gắn với hệ thống di tích, di sản được UNESCO công nhận thì định mức chi phí được điều chỉnh với hệ số  $K = 1,1$ .

**Bảng số 3: Định mức chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc các quận của thành phố trực thuộc Trung ương**

Quy mô diện tích (ha)	300	500	1.000	3.000	5.000	10.000
Định mức chi phí (triệu đồng/ha)	1,1	0,75	0,5	0,26	0,16	0,12

*Ghi chú:* Định mức chi phí quy định tại bảng số 3 tương ứng với mật độ dân số từ: 5.000 người/km<sup>2</sup> đến 10.000 người/km<sup>2</sup>. Khi mật độ dân số của quận khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí được điều chỉnh với các hệ số K như sau:

+ Mật độ dân số  $\geq 15.000$  người/km<sup>2</sup>:  $K = 1,5$

+  $10.000$  người/km<sup>2</sup> < Mật độ dân số <  $15.000$  người/km<sup>2</sup>:  $K = 1,2$

+ Mật độ dân số <  $5.000$  người/km<sup>2</sup>:  $K = 0,8$

**Bảng số 4: Định mức chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc các thị trấn (thuộc huyện trong thành phố trực thuộc Trung ương); các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn)**

Quy mô diện tích (ha)	50	100	300	500	1.000	3.000	5.000
Định mức chi phí (triệu đồng/ha)	2,1	1,5	0,8	0,55	0,36	0,21	0,13

*Ghi chú:* Định mức chi phí quy định tại bảng số 4 tương ứng với mật độ dân số từ: 1.000 người/km<sup>2</sup> đến 2.000 người/km<sup>2</sup>. Khi mật độ dân số của thị trấn (thuộc huyện trong thành phố trực thuộc Trung ương); các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn) khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí được điều chỉnh với các hệ số K như sau:

+ Mật độ dân số >  $2.000$  người/km<sup>2</sup>:  $K = 1,3$

+ Mật độ dân số <  $1.000$  người/km<sup>2</sup>:  $K = 0,8$

**Bảng số 5: Định mức chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc theo tuyến phố trong đô thị**

Loại đường trong đô thị	I	II	III	IV	V
-------------------------	---	----	-----	----	---

Định mức chi phí (triệu đồng/km)	100	85	70	60	45
----------------------------------	-----	----	----	----	----

*Ghi chú:*

- Loại đường trong đô thị căn cứ theo Bảng phân loại đường phố do các địa phương quy định trong phương án tính giá đất hàng năm của địa phương.

- Định mức chi phí tại bảng số 5 tương ứng với chi phí để lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc theo tuyến phố của đô thị loại II. Định mức chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc theo tuyến phố của các đô thị khác được điều chỉnh với các hệ số K như sau:

- + Đô thị loại đặc biệt:  $K = 1,25;$
- + Đô thị loại I:  $K = 1,15;$
- + Đô thị loại II:  $K = 0,85;$
- + Đô thị loại IV, loại V:  $K = 0,75.$

## PHỤ LỤC SỐ 2

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 07/2011/TT-BXD ngày 28 tháng 6 năm 2011 của Bộ Xây dựng)

### HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ

#### 1. Nội dung dự toán chi phí lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí khảo sát, thu thập số liệu (nếu có):			Cks
1.1	Chi phí đi lại để khảo sát và thu thập số liệu	Số lượng chuyên gia và chi phí phương tiện đi lại		
1.2	Chi phí lưu trú để khảo sát và thu thập số liệu	Số lượng chuyên gia, thời gian lưu trú và chế độ lưu trú		
1.3	Chi phí mua tài liệu (nếu có)	Tài liệu cần mua x đơn giá		
2	Chi phí chuyên gia:	Ngày công của từng loại chuyên gia và mức tiền lương của từng		Ccg

		loại chuyên gia		
3	Chi phí khác:			Ck
3.1	Chi phí lấy ý kiến			
3.2	Chi phí hội nghị, hội thảo	Chi phí thuê hội trường và chế độ tài chính liên quan		
3.3	Chi phí văn phòng phẩm: giấy, mực, bút ...	Số lượng x đơn giá		
3.4	Chi phí khấu hao thiết bị	Theo qui định		
3.5	Các khoản mục chi phí khác (nếu có)			
4	Chi phí quản lý:	45% - 55% *(Ccg)		Cql
5	Thu nhập chịu thuế tính trước:	6% x (Cks+Ccg+Ck+Cql)		TN
6	Thuế giá trị gia tăng:	% x (Cks+Ccg+Ck+Cql+TN)		VAT
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>Cks+Ccg+Ck+Cql+TN+VAT</b>		<b>Cqc</b>

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

### 2.1. Xác định chi phí khảo sát, thu thập số liệu, mua tài liệu (Cks) (nếu có):

a) Chi phí đi lại: Xác định trên cơ sở cự ly, loại phương tiện, thời gian đi lại và giá thuê phương tiện đi lại tương ứng.

b) Chi phí lưu trú: Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian lưu trú và chi phí ăn, ở, công tác phí theo qui định

c) Chi phí mua tài liệu (nếu có): Số lượng tài liệu cần mua và giá tương ứng.

### 2.2. Xác định chi phí chuyên gia (Ccg):

a) Ngày công chuyên gia được xác định theo yêu cầu cụ thể của từng loại công việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, yêu cầu về tiến độ thực hiện công việc, trình độ chuyên môn của từng loại chuyên gia tham gia công việc tương ứng.

b) Tiền lương chuyên gia bao gồm lương cơ bản, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, các loại phụ cấp tiền lương khác (nếu có) và được xác định như sau:

- Trường hợp chưa xác định được tổ chức tư vấn: Căn cứ mức tiền lương bình quân của chuyên gia tư vấn trong nước thực hiện do Nhà nước quy định hoặc công bố.



- Trường hợp đã xác định được tổ chức tư vấn cụ thể: 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.

**2.3. Xác định chi phí khác (Ck):** gồm chi phí lấy ý kiến, chi phí văn phòng phẩm; chi phí khấu hao thiết bị; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có).

+ Chi phí lấy ý kiến: Xác định theo nhu cầu thực tế cần tổ chức lấy ý kiến.

+ Chi phí hội nghị, hội thảo: Căn cứ vào nhu cầu thực tế của công việc để tổ chức hội nghị, hội thảo theo quy định hiện hành.

+ Chi phí văn phòng phẩm: Căn cứ vào nhu cầu thực tế của công việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị để xác định số lượng văn phòng phẩm cần thiết để thực hiện và giá văn phòng phẩm các loại trên thị trường (Không gồm chi phí in ấn Quy chế để phổ biến cho từng đối tượng có liên quan).

+ Chi phí khấu hao thiết bị: Căn cứ vào nhu cầu, 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.

+ Các khoản chi phí khác (nếu có): Xác định theo yêu cầu thực tế của công việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

**2.4. Xác định chi phí quản lý (Cql):** 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 từ 45% đến 55% của chi phí chuyên gia lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

**2.5. Thu nhập chịu thuế tính trước (TN):** Xác định bằng 6% của (Chi phí khảo sát, thu thập số liệu, mua tài liệu + Chi phí chuyên gia + Chi phí khác + Chi phí quản lý).

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