

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: **2189** /SXD-KTXD

Về việc điều chỉnh, quy đổi về
thời điểm tính toán đối với Bảng giá
nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây
dựng mới trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2021

KHẨN

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức và 21 quận - huyện;
- Các Tổng Công ty trực thuộc Thành phố;
- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố Thủ Đức và 21 quận - huyện;
- Chi Cục thuế Thành phố Thủ Đức và 21 quận - huyện;
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thành phố Thủ Đức và 21 quận - huyện.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 4187/UBND-ĐT ngày 10 tháng 10 năm 2019 về điều chỉnh, quy đổi về thời điểm tính toán đối với Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, theo đó: “*Giao Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể để các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện theo quy định và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố*”.

Thực hiện nhiệm vụ của Sở Xây dựng tại Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Theo đó, tại Khoản 5 Điều 1 của Quyết định, Sở Xây dựng có trách nhiệm: “*d) Hướng dẫn, giải quyết vướng mắc trong việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình, vật kiến trúc theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng ban hành và Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; hướng dẫn việc điều chỉnh quy đổi về thời gian tính toán đối với giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình từ suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng ban hành và Bảng*

giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành”.

Căn cứ Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

Căn cứ Quyết định số 194/QĐ-SXD-KTXD ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Sở Xây dựng về việc công bố Chỉ số giá xây dựng các Tháng (từ tháng 10 đến tháng 12), Quý IV năm 2017 và cả năm 2017 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 12/QĐ-SXD-KTXD ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Sở Xây dựng về việc công bố Chỉ số giá xây dựng các Tháng (từ tháng 10 đến tháng 12), Quý IV năm 2018 và cả năm 2018 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công bố Chỉ số giá xây dựng các tháng (từ tháng 7 đến tháng 12), Quý III, Quý IV và cả năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công bố Chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, quý III, tháng 10, 11, 12, quý IV và cả năm 2020 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Sở Xây dựng đã có các Công văn số 12935/SXD-KTXD ngày 10 tháng 10 năm 2019, số 3302/SXD-KTXD ngày 31 tháng 3 năm 2020, số 3761/SXD-KTXD ngày 13 tháng 4 năm 2020 về việc điều chỉnh, quy đổi về thời điểm tính toán đối với Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc tính toán, quy đổi giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2019 ra giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tính toán như sau:

Công thức tính toán

Giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình năm n+1	=	Giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình năm n	X	Chỉ số giá xây dựng công trình năm n so với năm n-1 do Thành phố công bố
--	---	--	---	---

Trong đó:

- Giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố có 2 phần:

+ Bảng Giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UB (tính theo mặt bằng giá năm 2017).

+ Giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình không có trong Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UB thì áp dụng theo giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình được tính từ Suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố năm gần nhất.

Hiện nay, suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021, có 3 cột: Cột (0) “Suất vốn đầu tư”, Cột 1 “Chi phí xây dựng”, Cột 2 “Chi phí thiết bị”.

Giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình = Suất vốn đầu tư (cột 0) trừ (-) chi phí thiết bị (cột 2).

- Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2017 so với năm 2016; Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2018 so với năm 2017; Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2019 so với năm 2018 và Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2020 so với năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 1.

- Ví dụ tính toán: Theo Phụ lục 2./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- UBND TP (để báo cáo);
- Văn phòng UBND TP;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các Phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc;
- Lưu VT, KTXD.

DT: MDz



Đặng Phú Thành

Tài liệu này được lưu trữ tại <http://cafeland.vn>



Phụ lục 1

Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2017 so với năm 2016; Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2018 so với năm 2017; Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2019 so với năm 2018 và Chỉ số giá xây dựng công trình năm 2020 so với năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

(kèm theo Văn bản số 2189/SXD-KTXD ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Sở Xây dựng)

STT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình			
		Năm 2017 so với năm 2016 (%)	Năm 2018 so với năm 2017 (%)	Năm 2019 so với năm 2018 (%)	Năm 2020 so với năm 2019 (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG				
1	Công trình nhà ở , bao gồm các loại công trình: a) STT từ 1 đến 5, từ 23 đến 33 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Bảng 1 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD; ...	102,11	101,77	100,26	102,40
2	Công trình giáo dục , bao gồm các loại công trình: a) STT từ 12 đến 14 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Bảng 2, 3, 4 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD; ...				
2.1	Công trình trường mầm non	102,64	102,12	100,19	102,14
2.2	Công trình trường tiểu học	103,85	101,91	99,84	102,73
2.3	Công trình trường trung học cơ sở	104,62	101,92	99,73	103,16
2.4	Công trình trường trung học phổ thông	103,04	101,78	99,97	102,99
2.5	Công trình trường trung học chuyên nghiệp, dạy nghề; cao đẳng, đại học, học viện và các loại trường học khác	102,59	101,80	100,14	101,80
3	Công trình y tế , bao gồm các loại công trình: a) STT 15 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Bảng 5, 6 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ				

1.C.N
SỞ
DỰ
HỒ

STT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình			
		Năm 2017 so với năm 2016 (%)	Năm 2018 so với năm 2017 (%)	Năm 2019 so với năm 2018 (%)	Năm 2020 so với năm 2019 (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	số 65/QĐ-BXD; ...				
3.1	Bệnh viện, phòng khám bệnh	102,92	103,06	100,24	101,45
3.2	Trung tâm y tế dự phòng quận, huyện và các loại công trình y tế khác	103,98	101,98	99,84	102,12
4	Công trình thể thao , bao gồm các loại công trình: b) Bảng 7, 8, 9 và 58 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	104,08	102,93	100,10	101,85
5	Công trình văn hóa , bao gồm các loại công trình: a) STT 11 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Bảng 10, 11 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	103,95	101,99	99,99	101,69
6	Công trình thương mại, dịch vụ , bao gồm các loại công trình: a) STT từ 6 đến 10 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Bảng 12, 13 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	102,37	102,02	100,12	101,38
7	Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc , bao gồm các loại công trình: b) Bảng 14 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...				
7.1	Trụ sở Phường, Xã	103,11	101,64	99,86	102,30
7.2	Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc khác	105,99	102,72	99,59	101,97
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP				
1	Nhà kho, nhà xưởng , bao gồm các loại công trình:	103,51	102,64	99,42	102,39

STT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình			
		Năm 2017 so với năm 2016 (%)	Năm 2018 so với năm 2017 (%)	Năm 2019 so với năm 2018 (%)	Năm 2020 so với năm 2019 (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	a) STT từ 16 đến 18 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Từ Bảng 15 đến 25, từ Bảng 36 đến 41 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...				
2	Đường dây , bao gồm các loại công trình: b) Bảng 26 đến 29 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	104,56	109,75	100,04	101,18
3	Trạm biến áp , bao gồm các loại công trình: b) Bảng 30 đến 35; bảng 59 đến 64 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	102,23	104,11	100,52	100,82
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
1	Công trình mạng cấp nước , bao gồm các loại công trình: a) STT từ 20 đến 22 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND;... b) Bảng 66 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	106,99	100,93	99,01	103,40
2	Công trình mạng thoát nước b) Bảng 67, 68 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...	112,12	102,84	98,62	99,49
3	Công trình chiếu sáng	104,73	108,19	99,84	102,14
IV	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG				
1	Công trình đường bộ , bao gồm các loại công trình: a) STT 19 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND;... b) Bảng 52, 53, 73, 74 suất vốn đầu				

STT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình			
		Năm 2017 so với năm 2016 (%)	Năm 2018 so với năm 2017 (%)	Năm 2019 so với năm 2018 (%)	Năm 2020 so với năm 2019 (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...				
1.1	Đường nhựa asphán, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	122,54	106,89	100,00	101,62
1.2	Đường bê tông xi măng và các loại đường khác	113,25	104,82	98,13	102,95
2	Công trình cầu , bao gồm các loại công trình: b) Bảng 55, 75 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...				
2.1	Cầu vượt qua đường	106,12	103,58	99,93	100,92
2.2	Cầu đơn giản 1 nhịp	105,29	102,93	99,76	101,55
2.3	Cầu liên tục nhiều nhịp	102,92	103,50	100,67	99,84
3	Công trình hầm				
3.1	Hầm đi bộ	105,42	102,26	99,75	97,98
V	CÔNG TRÌNH THỦY LỢI , bao gồm các loại công trình: a) STT 34 của Bảng giá ban hành theo QĐ 22/2019/QĐ-UBND; b) Bảng 57 suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành theo QĐ số 65/QĐ-BXD;...				
1	Công trình kênh bê tông xi măng	101,83	101,04	100,16	103,78
2	Công trình trên kênh, bờ bao các loại và các công trình thủy lợi khác	131,75	101,46	95,90	104,95

Phụ lục 2

Ví dụ tính toán

(kèm theo Văn bản số 2189 /SXD-KTXD ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Sở Xây dựng)

Ví dụ 1: Tính giá nhà chung cư xây dựng mới 5 tầng có 1 tầng hầm phần xây dựng công trình năm 2021 khu vực Thành phố Hồ Chí Minh

- Theo Bảng 1 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở, ban hành theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Bộ Xây dựng, Suất vốn đầu tư công trình nhà chung cư 5 tầng có 1 tầng hầm như sau: Cột (0) “Suất vốn đầu tư”: 8.634.000 đồng/m², Cột 1 “Chi phí xây dựng”: 7.008.000 đồng/ m², Cột 2 “Chi phí thiết bị”: 452.000 đồng/m².

- Theo Bảng 77 Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đầu tư, ban hành theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Bộ Xây dựng, hệ số điều chỉnh vùng Công trình nhà ở (nhà chung cư, nhà ở tập thể các loại) đối với vùng 8 (Thành phố Hồ chí Minh) là: 1,043.

- Giá nhà chung cư 5 tầng có 1 tầng hầm phần xây dựng công trình năm 2020 khu vực Thành phố Hồ Chí Minh = (Cột (0) “Suất vốn đầu tư”: 8.634.000 đồng/m² - Cột 2 “Chi phí thiết bị”: 452.000 đồng/m²) x Hệ số điều chỉnh vùng: 1,043 = 8.533.826 đồng/m²

- Chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở năm 2020 so với năm 2019 là 102,40% (cột 6 phụ lục 1).

- Giá nhà chung cư xây dựng mới 5 tầng có 1 tầng hầm phần xây dựng công trình năm 2021 khu vực Thành phố Hồ Chí Minh = Giá nhà chung cư 5 tầng có 1 tầng hầm phần xây dựng công trình năm 2020 khu vực Thành phố Hồ Chí Minh nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở năm 2020 so với năm 2019 = 8.533.826 đồng/m² x 102,40% = 8.738.638 đồng/m²

Ví dụ 2: Tính giá khách sạn, loại tiêu chuẩn 1 sao (móng cọc loại L≤15m) phần xây dựng công trình năm 2021

- Theo Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố, giá khách sạn, loại tiêu chuẩn 1 sao (móng cọc loại L≤15m) phần xây dựng công trình = 5.549.000 đồng/m².

- Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2017 là 102,37% (cột 3 phụ lục 1).

- Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2018 là 102,02% (cột 4 phụ lục 1).

- Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2019 là 100,12% (cột 5 phụ lục 1).

- Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2020 là 101,38% (cột 6 phụ lục 1).

- Giá khách sạn năm 2018 = Giá khách sạn năm 2017 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2017 (cột 3 phụ lục 1).

- Giá khách sạn năm 2019 = Giá khách sạn năm 2018 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2018 (cột 4 phụ lục 1) = Giá khách sạn năm 2017 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2017 (cột 3 phụ lục 1) nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2018 (cột 4 phụ lục 1).

- Giá khách sạn năm 2020 = Giá khách sạn năm 2019 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2019 (cột 5 phụ lục 1) = Giá khách sạn năm 2017 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2017 (cột 3 phụ lục 1) nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2018 (cột 4 phụ lục 1) nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2019 (cột 5 phụ lục 1) = $5.549.000 \text{ đồng/m}^2 \times 102,37\% \times 102,02\% \times 100,12\% = 5.802.212 \text{ đồng/m}^2$

- Giá khách sạn năm 2021 = Giá khách sạn năm 2020 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2020 (cột 6 phụ lục 1) = Giá khách sạn năm 2017 nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2017 (cột 3 phụ lục 1) nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2018 (cột 4 phụ lục 1) nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2019 (cột 5 phụ lục 1) nhân với (x) Chỉ số giá xây dựng công trình khách sạn năm 2020 (cột 6 phụ lục 1) = $5.549.000 \text{ đồng/m}^2 \times 102,37\% \times 102,02\% \times 100,12\% \times 101,38\% = 5.882.283 \text{ đồng/m}^2$