BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 20/2019/TT-BXD	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2019

THÔNG TƯ

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

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 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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục 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 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị gồm: quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện; quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật); quy hoạch xây dựng khu chức năng (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) và quy hoạch nông thôn (quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Nguyên tắc xác định chi phí

1. Chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị phải được tính đúng, tính đủ, phù hợp với quy mô của đồ án quy hoạch, đặc điểm, tính chất và yêu cầu sản phẩm từng loại công việc quy hoạch.

2. Chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị được xác định theo hướng dẫn tại Thông tư này được sử dụng để lập và quản lý chi phí, làm cơ sở để tổ chức thi tuyển hoặc chỉ định thầu xác định đơn vị thực hiện các công việc quy hoạch phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Chi phí lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị (gọi tắt là nhiệm vụ, đồ án quy hoạch) được xác định phù hợp với nội dung công việc, tiến độ công việc, yêu cầu về chất lượng theo quy định. Chi phí lập đồ án quy hoạch được xem xét điều chỉnh khi nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương làm thay đổi mặt bằng tiền lương chuyên gia ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí lập đồ án quy hoạch hoặc trong trường hợp kéo dài thời gian thực hiện đồ án quy hoạch không do lỗi của đơn vị lập đồ án quy hoạch, thì cấp phê duyệt dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch có trách nhiệm xem xét, điều chỉnh chi phí lập đồ án quy hoạch cho phù hợp. Việc điều chỉnh chi phí lập đồ án quy hoạch phải phù hợp với nguồn vốn sử dụng, hình thức hợp đồng và các quy định của pháp luật có liên quan.

Chương II XÁC ĐỊNH CHI PHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 4. Phương pháp xác định chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị

1. Chi phí lập đồ án quy hoạch và chi phí của các công việc lập quy hoạch khác được xác định theo định mức quy định tại Phụ lục kèm theo Thông tư này. Chi phí cho các công việc xác định theo định mức quy định tại Thông tư này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, khi xác định dự toán chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thì cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

2. Trường hợp quy mô của đồ án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô quy định tại Phụ lục kèm theo Thông tư này, thì định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) của đồ án quy hoạch được xác định trên cơ sở định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) của cận trên và cận dưới khoảng quy mô được quy định tại Thông tư theo công thức nội suy sau:

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_b - G_a} \times (G_b - G_t)$$

Trong đó:

- N_t: Định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) cần tính, đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %);

- G_t: Quy mô dân số quy hoạch hoặc diện tích quy hoạch cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;

- G_a: Quy mô dân số quy hoạch hoặc diện tích quy hoạch cận dưới quy mô cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;

- G_b: Quy mô dân số quy hoạch hoặc diện tích quy hoạch cận trên quy mô cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;

- N_a: Định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) quy hoạch tương ứng với G_a; đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %);

- N_b: Định mức chi phí quy hoạch tương ứng với G_b; đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %)."

3. Định mức chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị của các đồ án quy hoạch có quy mô nhỏ hơn quy mô được quy định tại Thông tư này được xác định bằng định mức của đồ án có quy mô nhỏ nhất được quy định.

4. Đối với các đồ án quy hoạch có quy mô lớn hơn quy mô được quy định; hoặc các công việc quy hoạch chưa được quy định định mức hoặc định mức quy định tại Thông tư này chưa phù hợp thì xác định chi phí bằng dự toán. Nội dung dự toán xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này. Dự toán lập đồ án quy hoạch 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, thẩm định đồ án quy hoạch

1. Nội dung, sản phẩm đồ án quy hoạch được quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, các Nghị định chuyên ngành có liên quan và các văn bản hướng dẫn.

2. Chi phí lập đồ án quy hoạch bao gồm các chi phí sau: chi phí cho những người tham gia thực hiện lập đồ án, các chi phí khác (chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ, văn phòng phẩm, phần mềm quy hoạch (nếu có), chi phí khấu hao thiết bị, chi phí đi lại, chi phí lưu trú, chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có)).

3. Chi phí lập đồ án quy hoạch xác định theo định mức được quy định tại Thông tư này chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc sau:

a) Lập nhiệm vụ quy hoạch.

b) Khảo sát xây dựng phục vụ lập đồ án quy hoạch.

c) Mua hoặc lập các bản đồ địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch (nếu có).

4. Chi phí lập một số đồ án quy hoạch được quy định tại Thông tư này xác định như sau:

a) Chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện được xác định trên cơ sở quy mô diện tích, mật độ dân số của vùng quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 1 - Phụ lục số 1.

b) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích, loại đô thị và mật độ dân số của khu vực lập quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 2 - Phụ lục số 1.

c) Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 3 - Phụ lục số 1.

d) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 4 - Phụ lục số 1.

đ) Chi phí lập đồ án thiết kế đô thị riêng xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 1,5 lần mức chi phí tính theo định mức chi phí quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 tương ứng với diện tích của đồ án thiết kế đô thị.

e) Chi phí lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của các thành phố trực thuộc Trung ương được lập dự toán theo công việc nhưng tối đa không vượt quá chi phí tính theo tỷ lệ % tại Bảng số 5 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị tương ứng.

g) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng các khu chức năng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 6 - Phụ lục số 1.

h) Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 7 - Phụ lục số 1.

i) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 8 - Phụ lục số 1.

k) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được xác định trên cơ sở quy mô dân số dự báo theo thời hạn quy hoạch trong nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (không kể dự báo dân số theo tầm nhìn) và định mức chi phí tại Bảng số 9 - Phụ lục số 1.

l) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 10 - Phụ lục số 1.

m) Chi phí lập đồ án quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và các đồ án quy hoạch xây dựng khác được xác định bằng dự toán.

5. Chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch: căn cứ nội dung công việc cần điều chỉnh để xác định chi phí bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 50% chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng.

b) Trường hợp điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch nhưng phạm vi điều chỉnh không vượt quá quy mô diện tích hoặc dân số của đồ án đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 80% 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 chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch tối đa không vượt quá 100% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng.

6. Đối với các đồ án quy hoạch có yêu cầu lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) thì chi phí lập đồ án quy hoạch được điều chỉnh với hệ số K=1,1.

7. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch là các chi phí dành để chi trực tiếp cho các hoạt động thẩm định như: chi trả thù lao trực tiếp cho các cá nhân, cơ quan trong và ngoài đơn vị tham gia trong quá trình thẩm định; chi phí hội nghị, hội thảo, các cuộc họp góp ý kiến với các đơn vị có liên quan trong quá trình thẩm định; phối hợp với các đơn vị để chi cho việc khảo sát thực tế các địa điểm có dự án quy hoạch.

Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch tính theo định mức tỷ lệ % tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch. Riêng chi phí thuê tổ chức, chuyên gia (kể cả tổ chức, chuyên gia nước ngoài) phản biện đồ án quy hoạch phục vụ công tác thẩm định đồ án quy hoạch và chi phí cho công việc khảo sát thực địa phục vụ công tác thẩm định đồ án quy hoạch (nếu có) được xác định bằng dự toán chi phí bổ sung ngoài chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng tính theo định mức tỷ lệ % tại Bảng số 11.

Điều 6. Xác định chi phí lập nhiệm vụ, thẩm định nhiệm vụ quy hoạch

1. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch được quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, các Nghị định chuyên ngành có liên quan và các văn bản hướng dẫn.

2. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch xác định như sau:

a) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện được xác định trên cơ sở quy mô diện tích, mật độ dân số của vùng quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 1 - Phụ lục số 1.

b) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích, loại đô thị và mật độ dân số của khu vực lập quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 2 - Phụ lục số 1.

c) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 3 - Phụ lục số 1.

d) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 4 - Phụ lục số 1.

đ) Chi phí lập nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 1,5 lần mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 tương ứng với diện tích của đồ án thiết kế đô thị.

e) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của các thành phố trực thuộc Trung ương được lập theo dự toán công việc nhưng tối đa không vượt quá chi phí tính theo tỷ lệ % tại Bảng số 5 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị tương ứng.

g) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng các khu chức năng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 6 - Phụ lục số 1.

h) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 7 - Phụ lục số 1.

i) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 8 - Phụ lục số 1.

k) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã được xác định trên cơ sở quy mô dân số dự báo theo thời hạn quy hoạch trong nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (không kể dự báo dân số theo tầm nhìn) và định mức chi phí tại Bảng số 9 - Phụ lục số 1.

l) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 10 - Phụ lục số 1.

m) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch của các loại đồ án quy hoạch khác được xác định bằng cách lập dự toán.

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

Điều 7. Xác định chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch và một số công việc khác

1. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng là chi phí cho các hoạt động của cơ quan quản lý quá trình lập quy hoạch như: chi cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm, chi hội họp, công tác phí, vật tư, văn phòng phẩm và một số công việc khác phục vụ công tác quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch theo quy định về quản lý thu và chế độ chi của pháp luật.

2. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch được xác định tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1. Trường hợp công việc quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch xây dựng có phạm vi một vùng, liên vùng và lập đồ án quy hoạch chung của đô thị đặc biệt thì chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo định mức và điều chỉnh với hệ số K=2.

3. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch xác định theo định mức chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc sau:

a) Thuê tổ chức, chuyên gia phản biện đồ án quy hoạch hoặc hội thảo chuyên đề phục vụ phản biện đồ án quy hoạch.

b) Tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư góp ý cho đồ án quy hoạch, nếu có.

c) Cắm mốc giới theo quy hoạch ra ngoài thực địa.

d) Công bố đồ án quy hoạch được duyệt.

e) Thuê tổ chức, cá nhân tư vấn lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch

g) Tổ chức thi tuyển tổ chức tư vấn lập đồ án quy hoạch (nếu có).

h) Các công việc khác phục vụ công tác quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch.

4. Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư được xác định bằng dự toán chi phí nhưng tối đa không vượt quá 2% của chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng, nhưng không dưới 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

5. Chi phí công bố đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán chi phí nhưng tối đa không vượt quá 3% chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng, nhưng không dưới 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

6. Chi phí làm mô hình quy hoạch tính theo định mức chi phí tại Bảng số 12 - Phụ lục số 1 và nhân với diện tích của mô hình quy hoạch.

7. Chi phí tổ chức thi tuyển tổ chức tư vấn lập đồ án quy hoạch (nếu có) được xác định bằng dự toán chi phí theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2.

Điều 8. Xác định chi phí thuê tư vấn nước ngoài lập quy hoạch

1. Chi phí thuê tổ chức, cá nhân tư vấn nước ngoài lập quy hoạch xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá mức chi phí sau:

a) Trường hợp thuê tổ chức tư vấn trong nước chủ trì phối hợp với chuyên gia tư vấn nước ngoài để lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch: Mức chi phí thuê tổ chức tư vấn trong nước và chi phí thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài không vượt quá 1,5 lần mức chi phí lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch tính theo Thông tư này.

b) Trường hợp thuê tổ chức tư vấn trong nước và tổ chức tư vấn nước ngoài phối hợp để lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch: Mức chi phí thuê tổ chức tư vấn trong nước và tổ chức tư vấn nước ngoài xác định không vượt quá 2,5 lần mức chi phí lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch tính theo Thông tư này.

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

2. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn nước ngoài để lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch các đồ án có tính chất, yêu cầu phức tạp, đặc biệt và các đồ án quy hoạch được xác định bằng cách lập dự toán theo hướng dẫn của Thông tư này, mà định mức chi phí thuê tổ chức tư vấn nước ngoài vượt quá định mức quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí quy hoạch báo cáo cấp phê duyệt đồ án quy hoạch và quyết định phê duyệt dự toán theo quy định.

Chương III QUẢN LÝ CHI PHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

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

1. Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch có trách nhiệm quản lý tiết kiệm, hiệu quả chi phí lập quy hoạch và chi phí của các công việc khác có liên quan đến lập quy hoạch theo các quy định có liên quan.

2. 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. Trong quá trình quản lý chi phí, cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm để lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch.

3. Nhiệm vụ quy hoạch do cơ quan quản lý nhà nước lập thì chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch được quản lý theo quy định của cơ chế tài chính đối với cơ quan quản lý nhà nước.

4. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch được quản lý theo dự toán được duyệt. Việc thanh toán chi phí thẩm định đồ án quy hoạch phải thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí quy hoạch

1. Cấp phê duyệt đồ án quy hoạch hoặc cấp được ủy quyền tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, lập đồ án quy hoạch và chi phí thực hiện các công việc có liên quan đến lập quy hoạch.

2. Bộ Xây dựng, các Bộ và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, lập đồ án quy hoạch và chi phí thực hiện các công việc có liên quan đến lập quy hoạch đối với đồ án do mình tổ chức lập thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các công việc lập quy hoạch đang thực hiện theo hợp đồng, việc thanh toán chi phí lập quy hoạch phải căn cứ nội dung của hợp đồng đã ký kết.

2. Đối với các công việc lập quy hoạch đã phê duyệt dự toán chi phí nhưng chưa tổ chức lựa chọn nhà thầu, hoặc đã tổ chức lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch nhưng đang trong quá trình đàm phán, chưa ký kết hợp đồng thì cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch xem xét, quyết định việc áp dụng quy định tại Thông tư này.

3. Đối với các trường hợp khác không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thực hiện việc xác định chi phí lập quy hoạch theo quy định tại Thông tư này.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 10 tháng 3 năm 2020 và thay thế Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, 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 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 Trung ương và các Ban của Đảng;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
Đã ký
Bùi Phạm Khánh

- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở KT-QH TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh;
- Công báo, Website của Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, Thứ trưởng, các đơn vị thuộc và trực thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, PC, KTXD(100b).

Phụ lục kèm theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng

PHỤ LỤC SỐ 1: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ QUY HOẠCH

1. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện

Bảng số 1: Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (km2)	≤ 20	50	100	250	500	750	1.000	2.000	5.000	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	505,80	732	943	1.550	1.865	2.242,5	2.490	2.680	3.550	5.300	6.400	8.700	9.600	10.500
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	53,35	63,71	76,11	106,25	116,68	131,11	141,67	149,26	178,15	211,74	231,04	276,08	293,12	315

Ghi chú:

a) Đối với vùng liên huyện, thì định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch được xác định bằng định mức theo quy mô tại Bảng số 1 nhân với hệ số K như sau:

Số huyện thuộc vùng quy hoạch	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Hệ số điều chỉnh (K) đối với vùng liên huyện	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35	1,4	1,45

b) 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 huyện có mật độ dân số từ: 500 đến 1000 người/km2. Khi mật độ dân số của đồ án quy hoạch vùng huyện khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí điều chỉnh với các hệ số K như sau:

- Mật độ dân số >1500 người/km2: K=1,2
- Mật độ dân số >1000 - 1500 người/km2: K = 1,1
- Mật độ dân số >200 - < 500 người/km2: K = 0,8
- Mật độ dân số ≤200 người/km2: K = 0,6

2. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch đô thị

2.1 Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị

Bảng số 2: Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 500	1.000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	50.000	150.000	360.000
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	1.170	1.570	2.750	3.200	3.750	4.200	4.500	4.800	7.000	15.000	28.800
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	15,0	20,7	43	52	63	72	80	84	135	360	720

Ghi chú:

a) Đối với loại đô thị khác nhau thì chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch được xác định bằng định mức theo quy mô tại Bảng số 2 và điều chỉnh với hệ số K như sau:

Loại đô thị	Đặc biệt	Loại I	Loại II	Loại III	Loại IV	Loại V
Hệ số theo loại đô thị	1,2	1,15	1,12	1,1	1,05	1,0

b) Định mức chi phí tại bảng số 2 quy định tương ứng với mật độ dân số của đồ án quy hoạch đô thị có mật độ dân số 400 người/km2. Khi mật độ dân số của đồ án quy hoạch khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí điều chỉnh với hệ số K như sau:

Mật đô dân số (người/km2)	200	400	1.000	1.500	2.000	3.000	4.000	6.000	8.000
Hệ số theo mật độ dân số	0,25	1,00	1,15	1,3	1,45	1,6	1,72	1,85	2,00

c) Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị tại Bảng số 2 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, nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị (tỷ tệ 1/2000)

Bảng số 3: Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị (Tỷ lệ 1/2000)

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000	3.000	5.000
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	731,25	853	1.294	1.356	1.525	1.830	2.080	3.520	4.440	5.700
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	63,66	71,15	95,00	97,95	105,26	115,71	123,75	177,31	197,79	219,74

Ghi chú:

Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu trong đô thị tại Bảng số 3 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, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500)

Bảng số 4: Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị (Tỷ lệ 1/500)

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	281,45	412,8	675,4	788,1	938	1.125,75	1.314	1.840	2.082	2.350	2.812,5	3.190
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	37,01	47,96	60,93	67,27	75,85	86,24	95,97	115.99	123,84	135,79	154,28	167,36

Ghi chú: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tại Bảng số 4 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

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

Bảng số 5: Định mức chi phí tối đa lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc Trung ương

Đơn vị tính: Tỷ lệ %

TT	Loại đồ án	Định mức chi phí lập đồ án so với chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị	Định mức chi phí lập nhiệm so với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị
1	Quy hoạch chuyên ngành giao thông đô thị	50	48
2	Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị	46	44
3	Quy hoạch cấp nước đô thị	25	25
4	Quy hoạch thoát nước thải đô thị	35	33
5	Quy hoạch xử lý chất thải rắn đô thị	19	21
6	Quy hoạch nghĩa trang đô thị và cơ sở hỏa táng đô thị	11	17
7	Quy hoạch chiếu sáng đô thị	12	18
8	Quy hoạch cấp điện đô thị	15	19
9	Quy hoạch thông tin liên lạc đô thị	17	20

3. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch xây dựng khu chức năng

3.1. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng

Bảng số 6: Định mức chi phí quy hoạch chung xây dựng khu chức năng (khu công nghiệp; khu chế xuất; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao)

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 500	1.000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	40.000	60.000
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	1.410	1.884	3.300	3.840	4.500	5.040	5.400	5.760	6.720	7.200
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	100,41	117,19	170,83	185,65	198,75	205,93	213,84	220,84	235,07	242,88

Ghi chú:

a) Trường hợp phải lập đồ án quy hoạch chung xây dựng cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thì định mức chi phí điều chỉnh với hệ số K = 0,55 so với định mức chi phí tại Bảng số 6.

b) Trường hợp phải lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế, khu công nghệ cao thì định mức chi phí điều chỉnh với hệ số K = 1,2 so với định mức chi phí tại Bảng số 6.

c) Chi phí lập đồ án quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 6 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

3.2. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng

Bảng số 7: Định mức chi phí quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 75	100	200	300	500
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	731,25	853	1.294	1.356	1.525
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	63,66	71,15	95,00	97,95	105,26

Ghi chú: Chi phí lập đồ án quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 7 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

3.3. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng

Bảng số 8: Định mức chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 5	10	20	30	50	75	100	200
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	281,45	412,8	675,4	788,10	938	1.125,75	1.314	1.840
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	37,01	47,96	60,93	67,27	75,85	86,24	95,97	115,99

Ghi chú: Chi phí lập đồ án quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 8 đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược.

4. Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch nông thôn

4.1 Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã

Bảng số 9: Định mức chi phí lập quy hoạch chung xây dựng xã

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô dân số (nghìn người)	≤ 5	10	15	20	30
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	155,52	226,80	259,20	287,71	324,00
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	21,93	31,27	34,76	37,62	41

Ghi chú:

a) Định mức chi phí quy định tại Bảng số 9 chưa bao gồm chi phí lập quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất của xã nông thôn.

b) Định mức chi phí quy định tại Bảng số 9 được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Quy hoạch chung xây dựng xã có làng cổ: k = 1,2;

- Quy hoạch chung xây dựng xã có làng nghề sản xuất: k = 1,3.

4.2 Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

Bảng số 10: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô diện tích (ha)	≤ 10	20	30	50	100
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	148,8	221,28	274,68	375	508,8
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	20,98	30,65	36,34	45,22	53,53

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

Bảng số 11: 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 (triệu đồng)	≤ 200	500	700	1.000	2.000	5.000	7.000	≥ 10.000
1	**Thẩm định đồ án (tỷ lệ %)**	12,3	9,7	8,4	7,5	5,5	3,9	3,2	2,8
2	**Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch (tỷ lệ %)**	10,6	8,8	7,9	7,1	5,1	3,7	3,0	2,6

Ghi chú: Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 11 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 quy hoạch lập dự toán để bổ sung chi phí thẩm định đồ án quy hoạch.

6. Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch

Bảng số 12: Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch

Tỷ lệ mô hình	1/5.000	1/2.000	1/1.000	1/500
Định mức chi phí (triệu đồng/m2)	24	46	55	66

Ghi chú:

a) Diện tích để xác định chi phí làm mô hình quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 12 là diện tích của mô hình quy hoạch. Diện tích của mô hình quy hoạch là phần diện tích quy hoạch tương ứng với tỷ lệ làm mô hình quy hoạch được duyệt.

b) Định mức chi phí làm mô hình quy định tại Bảng số 12 tương ứng với mô hình được làm bằng các loại vật liệu có chất lượng tốt gồm: gỗ bìa cứng, kính, mica, composit, hệ thống điều khiển, chỉ dẫn bằng điện tự động.

PHỤ LỤC SỐ 2: HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ

(Áp dụng cho các công việc quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị xác định chi phí bằng dự toán)

1. Công thức xác định dự toán chi phí

$$Ctv = Ccg + Cql + Ck + TN + VAT + Cdp$$

Trong đó:

- Ctv: Chi phí của công việc quy hoạch xây dựng cần lập dự toán.
- Ccg: Chi phí chuyên gia.
- Cql: Chi phí quản lý.
- Ck: Chi phí khác.
- TN: Thu nhập chịu thuế tính trước.
- VAT: Thuế giá trị gia tăng.
- Cdp: Chi phí dự phòng.

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

a) Chi phí chuyên gia (Ccg): 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 xây dựng, 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 xây dựng. Đề cương thực hiện công việc quy hoạch xây dựng phải phù hợp với nội dung, phạm vi của công việc trong nhiệm vụ quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Tiền lương chuyên gia tư vấn được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về đơn giá nhân công trong lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

b) 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, các khoản chi phí bảo hiểm, chi phí công đoàn thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn phải đóng. Chi phí quản lý xác định bằng khoảng từ 45% đến 55% của chi phí chuyên gia.

c) Chi phí khác (Ck) gồm: Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, văn phòng phẩm, phần mềm lập quy hoạch (nếu có); chi phí khấu hao thiết bị; chi phí đi lại của chuyên gia; chi phí lưu trữ; 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, phần mềm lập quy hoạch (nếu có): Dự kiến trên cơ sở yêu cầu cần thiết để thực hiện công việc lập quy hoạch xây dựng.

- 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 xây dựng.

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

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

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

f) Chi phí dự phòng (Cdp): Là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc quy hoạch xây dựng. 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